

MOBIMO

Nachhaltigkeitsbericht 2020



Inhalt

Einleitung 3

Vorwort	3
Nachhaltigkeit im Überblick	4
Stakeholder-Integration	6
Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen	7

Wertschöpfung und Unternehmensführung 10

Wirtschaftliche Leistung	11
Good Corporate Governance	14

Umwelt 18

Umweltkennzahlen	19
Zertifizierungen	24

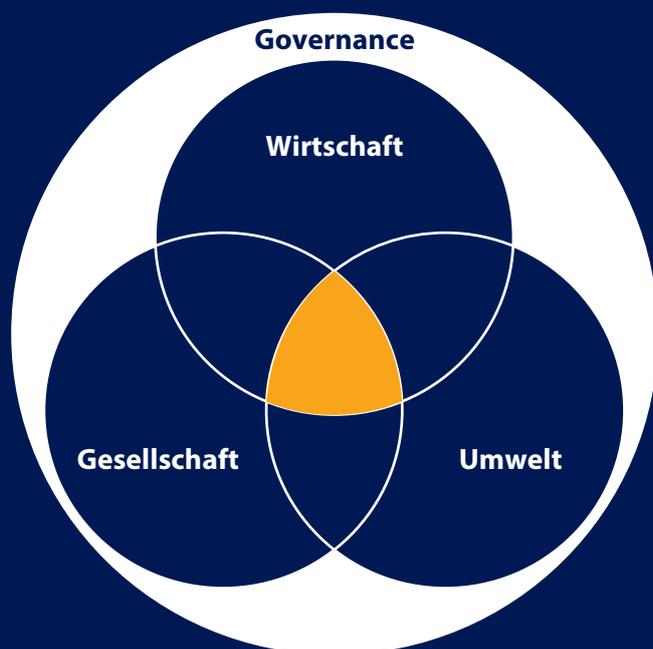
Gesellschaft 26

Qualitätsvolle Lebensräume und lokale Gemeinschaft	27
Kunden	28
Zulieferer	31
Mitarbeitende	32
Innovation	35

Anhang 37

GRI-Inhaltsindex	38
Bericht des unabhängigen Prüfers	45

Umfassender Nachhaltigkeitsbegriff



Über diesen Bericht

Mobimo integriert seit 2011 Nachhaltigkeitsziele in ihre Strategie. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 berichtet Mobimo zum zehnten Mal über ihre Nachhaltigkeitsleistung. Seit 2013 wendet sie dabei das Reporting Framework der GRI (Global Reporting Initiative) an. Für die Beurteilung ihrer Nachhaltigkeitsleistung folgt sie unabhängigen Standards und Ratings. Mobimo erfüllt die Kriterien des Opting In der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange und wurde von ihr auf die entsprechende Liste der Marktteilnehmer aufgenommen. Die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit wird weitgehend im Geschäftsbericht abgedeckt, während die ökologischen und sozialen Themen vorwiegend im Nachhaltigkeitsbericht zu finden sind (vgl. auch GRI-Inhaltsindex auf Seite 38). Eine Zusammenfassung der wichtigsten Themen

und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit erscheint jährlich im Geschäftsbericht.

Die externe Prüfung der Energie- und Emissionsdaten wird seit 2013 durch die Ernst & Young AG sichergestellt (Limited Assurance). Das Assurance Statement ist auf Seite 45 abgebildet. Der Nachhaltigkeitsbericht deckt den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 ab. Er erscheint jährlich online in deutscher und englischer Sprache.

- www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit
- www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung

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

Die Trias der Nachhaltigkeit

Geschätzte Leserinnen und Leser

Während wir diese Zeilen verfassen, hat die Coronaviruspandemie die Welt noch fest im Griff. Die Pandemie hat uns vor Augen geführt, wie stark Einflüsse aus der **Umwelt** – in diesem Fall ein Virus – unser Leben bestimmen oder gar verändern, wie wichtig eine funktionierende **Gesellschaft** – vom Gesundheitssystem bis zur Nachbarschaftshilfe – ist und wie wertvoll eine resiliente **Wirtschaft**. Diese Trias der Nachhaltigkeit ist von immenser Bedeutung für uns alle.

Mit dieser Überzeugung haben wir uns im Jahr 2020 besonders intensiv mit der Nachhaltigkeit unserer Geschäftsaktivitäten befasst und den vorliegenden, bereits zehnten Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Dokument, das Ihnen einen aufschlussreichen Einblick in unsere Ziele, Massnahmen und Fortschritte ermöglichen soll.

Unser Nachhaltigkeitskernteam mit Vertretern aller Abteilungen hat die für Mobimo besonders wesentlichen Themen überarbeitet und teilweise neu gewichtet. Sie finden diese übersichtlich dargestellt auf der Seite 7. Höchste Priorität haben weiterhin die CO₂-Emissionen des Portfolios und die Definition und Umsetzung eines Absenkpfeils. Diesbezüglich sind wir gut unterwegs: Die



Brian Fischer, Mitglied des Verwaltungsrats/Vorsitzender des Immobilien-Committee, und Daniel Ducrey, CEO.

Emissionsintensität ist im vergangenen Jahr markant zurückgegangen. Die Kalkulation erfolgte erstmals bei gut der Hälfte der Stromprodukte mit den producentenspezifischen Emissionsfaktoren (anstatt dem Faktor Strommix Schweiz), was den effektiven Verbrauch noch besser widerspiegelt. Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewertet das Anlageportfolio von Mobimo übrigens erneut als Green Star. Unverändert ist auch unsere Ambition, in der Immobilienentwicklung den Vorgaben von etablierten Zertifizierungen wie DGNB, 2000-Watt-Areal oder Minergie zu entsprechen. Wir sind stolz, dass die zertifizierten Objekte nach Marktwert bereits knapp ein Drittel unseres Portfolios ausmachen. Die Details dazu legen wir auf den Seiten 24 und 25 offen.

In unserer Pipeline befinden sich einige Vorhaben, die besonders umfassenden Nachhaltigkeitskriterien gerecht werden. Beispielsweise sind wir mit einem vielfältigen Projekt an einer grossen Quartierentwicklung in Niederwangen bei Bern beteiligt. Mehr zu «Papillon» lesen Sie auf der Seite 22.

Eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren Kunden ist eine weitere, von uns als wesentlich definierte Facette des Nachhaltigkeitsmanagements. Im Kontakt mit Mietern der Branchen Gastronomie, Detailhandel und Hotel dominierten im vergangenen Jahr nicht überraschend die Herausforderungen der Coronaviruspandemie und unsere Unterstützungsmassnahmen. Philippe Vaes, Präsident der Vereinigung der Mieter des Quartier du Flon, stellt Mobimo auf der Seite 30 diesbezüglich ein gutes Zeugnis aus.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre und danken Ihnen für Ihr Interesse an Mobimo.

Brian Fischer
Mitglied des Verwaltungsrats
Vorsitzender des Immobilien-Committee

Daniel Ducrey
CEO

Ziele	Massnahmen 2020
Senkung von Energieverbrauch und Emissionen sowie sorgsamer Umgang mit natürlichen Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> › Implementierung von Energieeffizienzzielen in die Portfoliostrategie › Umsetzung von diversen Sanierungsmassnahmen › Betriebsaufnahme Anergienetz im Mattenhof Kriens
Förderung erneuerbarer Energien und Innovationen	<ul style="list-style-type: none"> › Erarbeitung einer Strategie für den Betrieb von Photovoltaikanlagen › Aufbau intelligentes Gebäudemanagement
Stärkung der Arbeitgeberattraktivität	<ul style="list-style-type: none"> › Einführung Jahresarbeitszeit und Ausbau von Homeoffice › Etablierung einer transparenten Beurteilungs- und Feedbackkultur
Schaffen von gesellschaftlichem Mehrwert	<ul style="list-style-type: none"> › Digitalisierung Kundenservice › Partizipationsverfahren für weitere Entwicklung des Aeschbachquartiers › Integration von Kunst am Bau für Wohnliegenschaft Zürich, Allmendstrasse (Manegg)
Stärkung der nachhaltigen Wertschöpfung in der Unternehmensführung	<ul style="list-style-type: none"> › Förderung der Diversität › Überarbeitung Risiko- und Compliancemanagement

Nachhaltigkeit im Überblick

Knapp ein Drittel des Marktwerts des Anlageportfolios von Mobimo verfügt über ein Nachhaltigkeitszertifikat. Ratings wie GRESB oder CDP stellen dem Unternehmen erneut ein gutes Zeugnis aus. Seit der Generalversammlung 2021 ist das Geschlechterverhältnis im Verwaltungsrat mit drei Frauen und drei Männern ausgewogen.

Energieintensität

kWh/m²
2019: 152

108

Emissionsintensität

kg CO₂eq/m²
2019: 25

16

Anteil erneuerbare Energie Strom

% (Bezugsgrösse kWh)

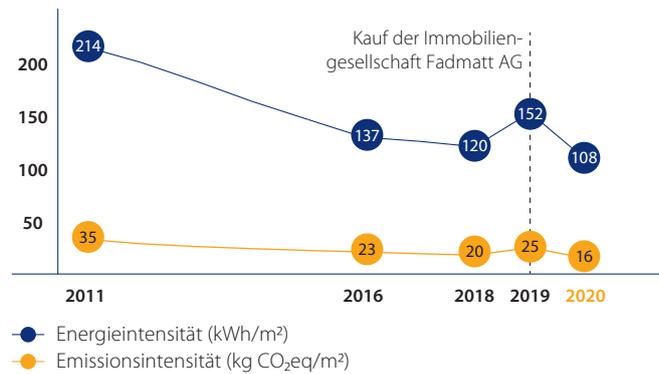
93

Investitionen in Sanierungen

CHF Mio.
Ø 2018–2020

~40

Energie- und Emissionsintensität im Portfolio



👁️ [Detaillierte Informationen zur Energie- und Emissionsintensität auf der Seite 20.](#)

Zertifizierungen

% (Bezugsgrösse Energiebezugsfläche)

Entwicklungsobjekte

Zertifiziert oder gemäss
Zertifizierungsstandard
2019: 100

100

Anlageobjekte

Zertifiziert (mindestens Minergie)
2019: 25

27

Zertifizierter Marktwert des Anlageportfolios

CHF Mio.

834

Ratings und Zertifizierungen



GRESB: Green Star

Das Portfolio von Mobimo ist mit 71 Punkten wiederum als Green Star (bester Quadrant) bewertet worden. Aufgrund einer Anpassung der Bewertungsmethode ist der Vorjahresvergleich (78 Punkte) nicht aussagekräftig.



CDP: Score B, Sector Leader

Mobimo erreichte wie im Vorjahr mit einem Score von B+ (auf einer Skala von A bis F) im Climate Change Scoring einen Spitzenrang innerhalb der Branche Real Estate in der DACH-Region.

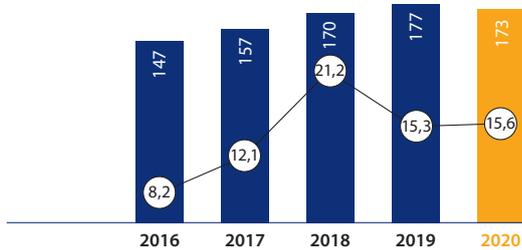


EPRA sBPR: Gold Award

Der EPRA Sustainability Best Practice Recommendations Report von Mobimo wurde erneut mit der höchsten Auszeichnung, dem EPRA sBPR Gold Award, belohnt.

Mitarbeitende und Fluktuation

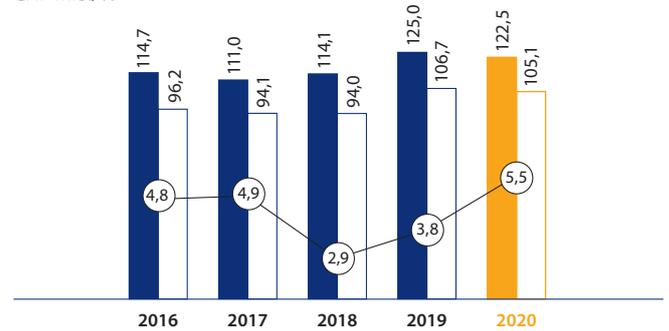
nach Köpfen/%



■ Mitarbeitende
○ Fluktuation

Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



■ Mietertrag
□ Mieterfolg
○ Leerstandsquote

Mitarbeitende

Vollzeitäquivalente
2019: 161,5

159,6

Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)

%
2019: 52

54

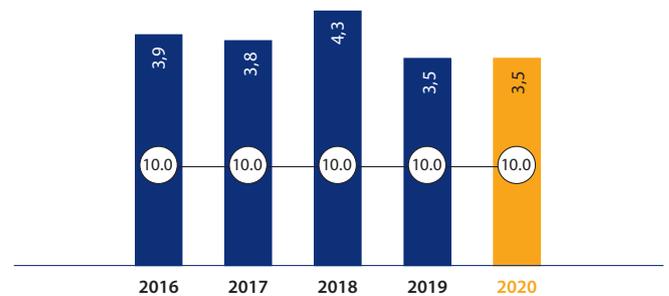
Anteil Frauen im Verwaltungsrat

%
2019: 14

33

Ausschüttungsrendite

%/CHF



■ Ausschüttungsrendite
○ Ausschüttung pro Aktie



Minergie-Standard

Mobimo stellt mit der Zertifizierung aller neuen Entwicklungsobjekte sicher, dass die Gebäude mindestens Minergie-Standard für Energieeffizienz erfüllen.



DGNB: Gold-Zertifikat

Das Aarauer Aeschbachquartier ist das erste Quartier der Schweiz, das mit dem umfassenden Nachhaltigkeitslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert worden ist.



Employers We Trust

Mit dem Label wird Mobimo eine hohe Wertschätzung ihren Mitarbeitenden gegenüber attestiert. Die ausgezeichneten Unternehmen differenzieren sich zudem durch ein Bekenntnis zu steter Weiterentwicklung.

Stakeholder-Integration

GRI 102-40, 102-42, 102-43

Der Einbezug von Anspruchsgruppen ist für Mobimo ein Schlüsselement des Nachhaltigkeitsmanagements. Die Sensibilität für das Thema ist über die Jahre innerhalb und ausserhalb des Unternehmens laufend gestiegen.

Seit 2010 befragt Mobimo in Gesprächen oder Workshops regelmässig sowohl interne als auch externe Stakeholder zur Nachhaltigkeit – und stellt dabei vermehrt fest, dass ihre Stakeholder dem Thema Nachhaltigkeit in den diversen Facetten grosse Bedeutung beimessen. Ausgewählt werden Anspruchsgruppen, die aus Sicht der Unternehmensstrategie und der Branche relevant sind und massgeblich entweder Mobimo beeinflussen oder von der Tätigkeit von Mobimo tangiert werden.

Zu den Stakeholdern gehören folgende Gruppen:

- › Behörden
- › Bevölkerung
- › Institutionelle Investoren
- › Kunden
- › Mitarbeitende
- › Organisationen und Verbände
- › Partner (Totalunternehmer, Architekten, Generalplaner u.a.)
- › Privataktionäre

Ziel der Stakeholder-Befragung ist es, die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen 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, welche besonders geschäftsrelevant sind.

 **Ausgewählte Aussagen von Anspruchsgruppen finden sich auf www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit.**

Engagement in Interessengruppen

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:

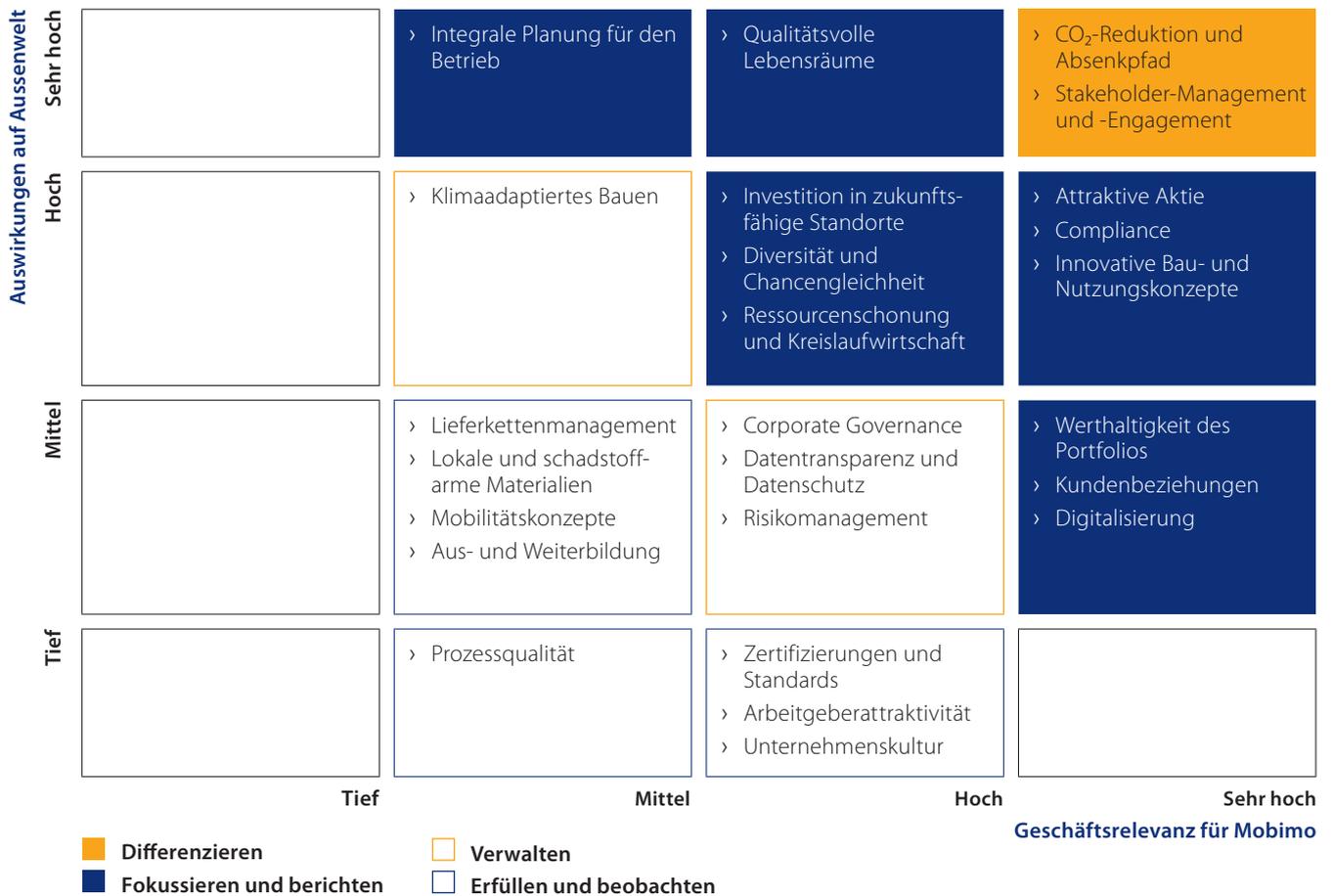
- › CDP
- › DGNB
- › FTSE EPRA Index
- › GPR 250 Immobilienindex
- › GRI
- › Minergie
- › NNBCH/SNBS
- › Plus-Energie-Quartier des Vereins Hauptstadregion Schweiz
- › SGNI
- › 2000-Watt-Gesellschaft (2000-Watt-Areal)

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 (Verein Schweizer Investor-Relations-Spezialisten)
- › KUB-SVIT (Kammer unabhängiger Bauherrenberater)
- › SIA (Berufsverband der Bereiche Bau, Technik und Umwelt)
- › SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft)
- › Swiss Circle und Swiss PropTech (Netzwerk für Immobilien und Innovation)
- › Verband Wirtschaftsfrauen
- › VIS (Verband Immobilien Schweiz)

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

GRI 102-44, 102-46, 102-47, 102-49



Mobimo hat im Jahr 2020 im Austausch mit Nachhaltigkeitsexperten die wesentlichen Aspekte der Nachhaltigkeit einer Überprüfung unterzogen und teilweise neu gewichtet. Anhand von Peer Reviews und der Analyse von internationalen Frameworks wie den GRI-Standards und dem SASB Real Estate Standard wurden die potenziell relevanten Themen identifiziert. Diese wurde mit den bisherigen wesentlichen Themen abgeglichen und in sechs Kategorien eingeteilt:

- › Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- › Unternehmensführung und Compliance
- › Stakeholder
- › Umwelt
- › Mitarbeitende
- › Innovation

Jeder Aspekt der Nachhaltigkeit wurde schliesslich hinsichtlich der Geschäftsrelevanz und der wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen beurteilt und strategisch priorisiert (siehe Wesentlichkeitsmatrix). Das Unternehmen möchte sich bei

der CO₂-Reduktion und dem Erarbeiten eines CO₂-Absenkpads in der Branche noch deutlicher abheben und die Nachhaltigkeitsstrategie mit einem vorbildlichen Stakeholder-Management und -Engagement vorantreiben.

Eine regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Wesentlichkeitsmatrix stellt die Relevanz und Glaubwürdigkeit des Berichtsinhalts sicher. Die aktuellen Themen sind besser auf die Situation und den Kontext von Mobimo zugeschnitten. Hinsichtlich der entsprechenden GRI-Standards gab es folgende Anpassungen: GRI 410: Sicherheitspraktiken und GRI 415: Politische Einflussnahme wurden als nicht wesentlich eingestuft und daher vom Berichtsumfang ausgeschlossen. Die Themen GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen, GRI 408: Kinderarbeit und GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit wurden unter GRI 412: Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte zusammengefasst. Neu hinzugekommen sind hingegen GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen sowie GRI 204: Beschaffungspraktiken.

Einleitung

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über alle wesentlichen Themen mit den entsprechenden GRI-Standards und Berichtsgrenzen und zeigt auf, für welche Anspruchsgruppen die Themen primär wesentlich sind.

Themen und ihre Wesentlichkeit innerhalb und ausserhalb der Organisation

Wesentliche Themen	Entsprechende GRI-Standards	Berichtsgrenzen		Primäre Wesentlichkeit des Themas
		innerhalb	ausserhalb	
Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit				
Werthaltigkeit des Portfolios	GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	•	•	› Institutionelle Investoren › Kunden › Privataktionäre
Attraktive Aktie	GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	•	•	› Institutionelle Investoren › Organisationen und Verbände › Privataktionäre
Risikomanagement	GRI 102-11 GRI 102-15 GRI 102-29 GRI 102-30			› Behörden › Bevölkerung › Institutionelle Investoren › Kunden › Mitarbeitende › Partner
	GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	•	•	› Privataktionäre
Prozessqualität		•		› Kunden › Mitarbeitende › Partner
Investition in zukunftsfähige Standorte	GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen	•	•	› Behörden › Bevölkerung › Institutionelle Investoren › Kunden › Privataktionäre
Unternehmensführung und Compliance				
Corporate Governance	GRI 102-18 – 39	•		› Institutionelle Investoren › Kunden › Mitarbeitende › Organisationen und Verbände › Privataktionäre
Unternehmenskultur	GRI 102-16	•		› Mitarbeitende
Compliance	GRI 102-16 GRI 102-17 GRI 102-25			› Behörden › Bevölkerung › Institutionelle Investoren
	GRI 205: Korruptionsbekämpfung			› Kunden
	GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten			› Mitarbeitende
	GRI 307: Umwelt-Compliance			› Organisationen und Verbände
	GRI 412: Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte			› Partner
	GRI 417: Marketing und Kennzeichnung GRI 419: Sozioökonomische Compliance	•		› Privataktionäre
Stakeholder				
Datentransparenz und Datenschutz	GRI 418: Schutz der Kundendaten	•	•	› Kunden › Mitarbeitende
Stakeholder-Management und -Engagement	GRI 102-13 GRI 102-21 GRI 102-37			› Behörden › Bevölkerung › Institutionelle Investoren › Kunden
	GRI 102-40 bis 102-44 GRI 102-46 und 102-47			› Mitarbeitende › Organisationen und Verbände
	GRI 102-49	•	•	› Partner › Privataktionäre
	Lieferkettenmanagement	GRI 102-9 GRI 204: Beschaffungspraktiken	•	•

Wesentliche Themen	Entsprechende GRI-Standards	Berichtsgrenzen		Primäre Wesentlichkeit des Themas
		innerhalb	ausserhalb	
Qualitätsvolle Lebensräume	GRI 413: Lokale Gemeinschaften	•	•	› Behörden › Bevölkerung › Kunden › Organisationen und Verbände
Kundenbeziehungen	GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit	•	•	› Kunden
Umwelt				
Lokale und schadstoffarme Materialien	GRI 301: Materialien	•		› Kunden › Organisationen und Verbände › Partner
Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	GRI 303: Wasser und Abwasser GRI 306: Abfall	•		› Kunden › Organisationen und Verbände › Partner
CO ₂ -Reduktion und Absenkpfad	GRI 302: Energie GRI 305: Emissionen	•		› Behörden › Bevölkerung › Institutionelle Investoren › Kunden › Organisationen und Verbände › Partner › Privataktionäre
Zertifizierungen und Standards	GRI 102-12	•		› Behörden › Institutionelle Investoren › Organisationen und Verbände › Partner › Privataktionäre
Klimaadaptiertes Bauen	GRI 304: Biodiversität	•		› Behörden › Kunden › Organisationen und Verbände › Partner
Mitarbeitende				
Arbeitgeberattraktivität	GRI 401: Beschäftigung GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	•		› Mitarbeitende
Diversität und Chancengleichheit	GRI 405: Diversität und Chancengleichheit GRI 406: Nichtdiskriminierung	•		› Mitarbeitende
Aus- und Weiterbildung	GRI 404: Aus- und Weiterbildung	•		› Mitarbeitende
Innovation				
Mobilität	GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen GRI 305: Emissionen	•	•	› Behörden › Bevölkerung › Kunden › Organisationen und Verbände › Partner
Innovative Bau- und Nutzungskonzepte	GRI 301: Materialien GRI 305: Emissionen	•		› Institutionelle Investoren › Kunden › Privataktionäre
Digitalisierung	GRI 302: Energie GRI 305: Emissionen	•		› Kunden › Mitarbeitende
Integrale Planung für nachhaltigen Betrieb		•		› Bevölkerung › Institutionelle Investoren › Kunden › Mitarbeitende › Organisationen und Verbände › Partner › Privataktionäre

WERTSCHÖPFUNG UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG



Wirtschaftliche Leistung

Gesamtwert des Portfolios
CHF Mio.
2019: 3 298

3 353

Mietertrag
CHF Mio.
2019: 125,0

122,5

Gewinn
CHF Mio.
2019: 103,1

96,6

Das gewinnorientierte Geschäftsmodell von Mobimo setzt auf eine nachhaltige Rentabilität auf solidem Fundament mit einem diversifizierten Immobilienportfolio und einer vielversprechenden Projektpipeline.

Werterhaltung- und Wertsteigerung sind in starkem Masse von nachhaltigem Wirtschaften abhängig. Einen umfassenden Einblick in die Geschäftsaktivitäten ermöglicht der Geschäftsbericht bzw. der Halbjahresbericht.

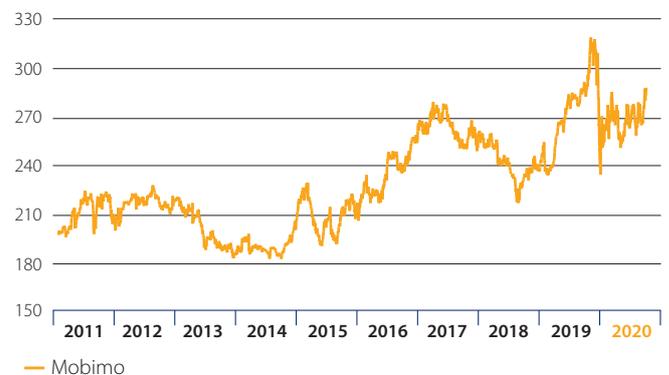
 www.mobimo.ch > [Investoren](#) > [Berichterstattung](#)

Attraktive Aktie

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 6,0% seit dem Börsengang 2005 und die durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite über die letzten fünf Jahre liegt bei rund 3,8%. Seit dem Börsengang erfolgte die Ausschüttung mittels Rückführung von Reserven aus Kapitaleinlagen oder Nennwertreduktionen, die jeweils für in der Schweiz steuerpflichtige Privatpersonen von der Besteuerung ausgenommen sind.

Aktienkursentwicklung

CHF



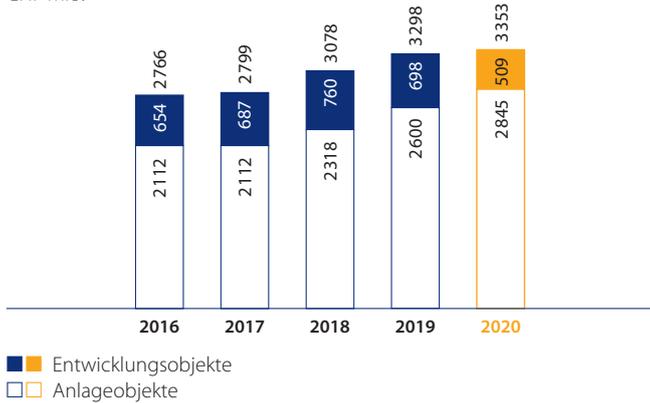
Quelle: SIX Swiss Exchange

Werthaltigkeit des Portfolios

Das Immobilienportfolio von Mobimo weist per Ende 2020 einen Gesamtwert von knapp CHF 3,4 Mrd. auf und besteht aus 135 Liegenschaften in den bedeutendsten Schweizer Wirtschaftsräumen. Der Wert des Portfolios wurde innerhalb der letzten Jahre konstant gesteigert.

Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



Wertsteigerung der Anlageobjekte

Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 130,0 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte. Mobimo betreut ihre Immobilien mit einer eigenen Bewirtschaftung sowie einer eigenen Facility-Management-Gesellschaft und ist dadurch nahe am Markt und an ihren Mietern. Die Investitionen in Sanierungen des Bestandesportfolios belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich rund CHF 40,0 Mio. Das Portfoliomanagement-Team trägt im Rahmen der Portfoliostrategie zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei.

👁 Mehr zu Arealentwicklung und -management auf der Seite 27.

Wertschöpfung durch Entwicklung

Ein weiterer Treiber der Wertschöpfung des Immobilienportfolios ist die eigene Immobilienentwicklung. Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 730 Mio. Davon entfallen CHF 580 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio, CHF 560 Mio. auf Entwicklungsobjekte für Dritte und CHF 590 Mio. auf Stockwerkeigentumsobjekte für den Verkauf. Der Übergang der fertig gestellten Objekte in das Anlageportfolio generiert einen doppelten Mehrwert: Die Ertragsbasis von Mobimo wird langfristig gestärkt und der Wert des Immobilienportfolios steigt. Jede Entwicklung für das Anlageportfolio verfügt über ein in der Schweiz gängiges Nachhaltigkeitszertifikat.

Investition in zukunftsfähige Standorte

Mobimo investiert in zukunftsträchtige Standorte der Schweiz. 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.

Integrale Planung für nachhaltigen Betrieb

Die internen Fachpersonen aus Facility Management und Bewirtschaftung sind bei Mobimo bereits in der frühesten Phase der Immobilienentwicklung Teil des Planungsteams und können die Bedürfnisse des Betriebs in die Planung einfließen lassen.

👁 Mehr zur integralen Planung auf der folgenden Seite.

Unterschiedliche Interessen früh einbeziehen

Marco Tondel, Leiter Entwicklung und Nachhaltigkeitsverantwortlicher, über Zielkonflikte in der Immobilienentwicklung und die Bedeutung der integralen Planung.

Was bedeutet integrale Planung und was hat dieser Ansatz mit Nachhaltigkeit zu tun?

Unter integraler Planung versteht man einen ganzheitlichen Ansatz zur Planung von Bauwerken. Der Ansatz beinhaltet die Mitwirkung aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen und Anspruchsgruppen und zwar bereits in der konzeptionellen Phase. Das ist wichtig, denn zu diesem frühen Zeitpunkt werden grundlegende Weichen für den Lebenszyklus der Immobilie gestellt. Und hier kommt der Faktor Nachhaltigkeit ins Spiel: Die traditionellen Ziele der Gebäudeplanung wie Nutzerkomfort, Kosteneffizienz oder Ästhetik werden bei Mobimo seit jeher ergänzt durch Ansprüche an Ressourcenschonung, Energieeffizienz oder Zertifizierungen. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich gewisse Ziele widersprechen. Umso wichtiger ist es daher, die unterschiedlichen Interessen und Perspektiven früh einzubeziehen und zu priorisieren.

Geht es bei der integralen Planung vor allem um die Optimierung des Betriebs?

Der Betrieb steht als wichtige, da langfristige Phase des Lebenszyklus auch im Fokus. Eine Aufgabe der integralen Planung ist es, die Anforderungen aus dem Betrieb und die Auswirkungen auf den Betrieb in die frühe Planungsphase einzubringen. Es kann durchaus sein, dass eine auf den ersten Blick teure Massnahme die Unterhalts- und Betriebskosten in relevantem Umfang senkt. Unter Betrieb verstehen wir aber nicht nur den Unterhalt oder die Hauswartung, sondern denken auch an das Leben, das sich im und um die Gebäude abspielt. Wie gehen öffentliche, halböffentliche



Marco Tondel, Leiter Entwicklung und Nachhaltigkeitsverantwortlicher.

und private Lebensräume ineinander über? Welche Bedürfnisse der Bewohner und Nutzer stehen im Vordergrund? Diese Fragen stellen wir uns gemeinsam mit den Architekten und Behörden, teilweise unterstützt von Soziologen, und unter Einbezug der lokalen Bevölkerung.

Wie fließt die Haustechnik in die integrale Planung ein?

Die technischen Fragen sind natürlich zentral. Besonders wichtig ist, dass alle Systeme innerhalb eines Gebäudes oder eines Areals aufeinander abgestimmt werden. Den aktuellen Zertifizierungs- und Reportinganforderungen können wir heute oft nur mit gesamtheitlichen Anlagen entsprechen. Und auch hier bedeutet Gesamtheitlichkeit letztendlich Optimierung im Betrieb und Ressourcenschonung: Intelligente Technik meldet Störungen automatisch über ein zentrales Gebäudeleitsystem und lässt Korrekturen per Fernzugriff zu. Und ein mit Wetterprogrammen gekoppeltes Heiz- oder Kühlsystem reduziert den Energieverbrauch. Übrigens kann es auch sinnvoll sein, den Technikanteil zu reduzieren und von der Statik zu trennen. Bei unserer Wohnüberbauung in der Manegg erfolgt die Lüftung durch Öffnungen in der Fassade anstatt durch in Beton eingelegte Lüftungsrohre. Auch solche Optionen müssen früh in der Planung diskutiert, koordiniert und integriert werden.

Good Corporate Governance

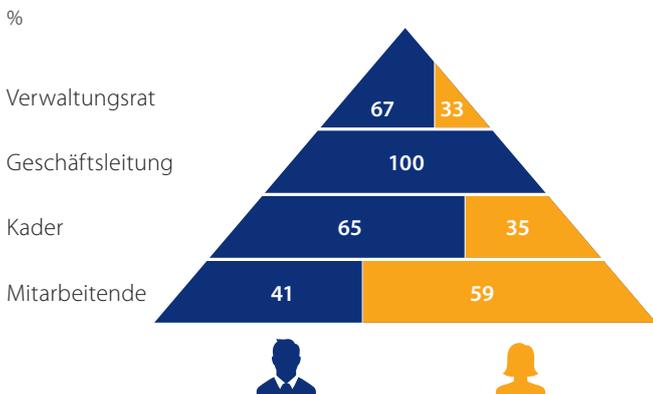
Good Corporate Governance ist essenziell für Mobimo. Unter Good Corporate Governance versteht die Gesellschaft eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens.

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG ist das oberste Aufsichts- und Lenkungsorgan der Gesellschaft. Die Führung des operativen Geschäfts der Mobimo-Gruppe hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG umfasste per 31. Dezember 2020 sechs Mitglieder. 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. Die erforderlichen Kompetenzen der Organe leiten sich aus dem Zweck der Gesellschaft, den strategischen und operativen Schwerpunkten, der geografischen Präsenz sowie der Börsenkotierung ab. Der Verwaltungsrat führt in regelmäßigen Abständen eine Selbstevaluation durch. Im Mittelpunkt des Beurteilungsprozesses stehen Kriterien wie die Zusammensetzung des Gremiums, die vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kompetenzen der Mitglieder, die Effektivität der Zusammenarbeit oder die Diskussionskultur. Per Stichtag unterhält kein Mitglied des Verwaltungsrats wesentliche geschäftliche Beziehungen zu einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe oder gehörte einmal der Geschäftsleitung der Mobimo-Gruppe an. Sodann gibt es keine kreuzweisen Einsitznahmen in den Verwaltungsräten.

Diversität



Die Frauenquote im Verwaltungsrat betrug per Ende 2020 33% und erhöhte sich nach der Wahl von Sabrina Contratto in den Verwaltungsrat anlässlich der Generalversammlung 2021 nochmals. 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.

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.

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG verfügt über drei Ausschüsse: den Immobilienausschuss (Immobilien-Committee, IC), 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 2020 wie folgt zusammen:

Verwaltungsrat		
Präsident: Peter Schaub Vizepräsident: Daniel Crausaz		
Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Bernadette Koch, Dr. Martha Scheiber		
Immobilien-Committee (IC) ¹	Audit and Risk Committee (AC) ²	Nomination and Compensation Committee (NCC) ³
Brian Fischer (Vorsitzender) Peter Schaub Dr. Martha Scheiber	Daniel Crausaz (Vorsitzender) Bernadette Koch Dr. Martha Scheiber	Bernard Guillelmon (Vorsitzender) Brian Fischer Bernadette Koch

¹ Sabrina Contratto nahm ab April 2021 Einsitz in das IC.

² Dr. Martha Scheiber übernahm nach der Generalversammlung 2021 das Amt der Vorsitzenden des AC von Daniel Crausaz und verliess das IC.

³ Bernadette Koch übernahm ab April 2021 das Amt der Vorsitzenden des NCC von Bernard Guillelmon, der den Verwaltungsrat per Ende März 2021 verliess. Daniel Crausaz wurde neues Mitglied des NCC.

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.

Geschäftsleitung

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

Langfristig ausgerichtete Vergütung

Der Unternehmenserfolg von Mobimo basiert seit vielen Jahren unter anderem auf der Erfüllung bestimmter 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. Der maximale Gesamtbetrag der Vergütung muss jährlich von der Generalversammlung genehmigt werden.

👁 Mehr zur Good Corporate Governance und zur Vergütung im Geschäftsbericht 2020 ab der Seite 25.

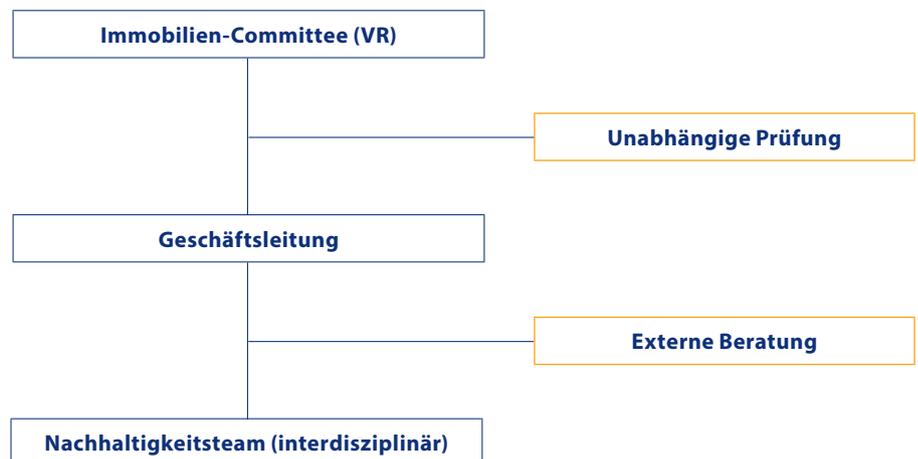
Prozessqualität

Im Jahr 2020 wurden sämtliche Kern-, Unterstützungs- und Managementprozesse von Mobimo 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.

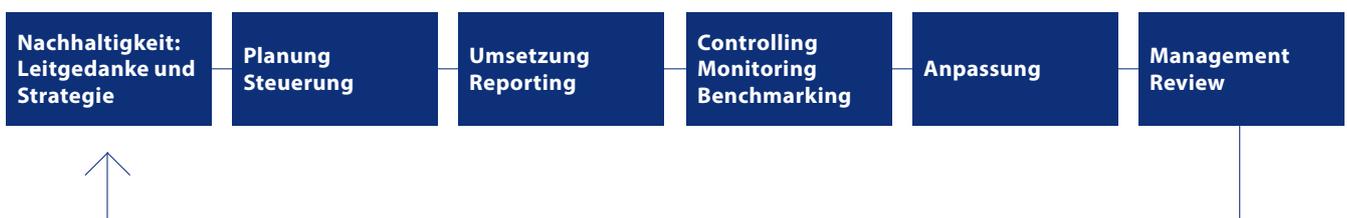
Nachhaltigkeitsmanagement

Bei Mobimo ist das Thema Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie in Strukturen und Prozessen verankert und wird auf der strategischen Ebene insbesondere vom Immobilien-Committee des Verwaltungsrats vorangetrieben. Für die operative Umsetzung ist das Nachhaltigkeitsteam zuständig, welches aus Vertretern verschiedener Bereiche zusammengesetzt ist und vom Leiter Entwicklung geführt wird. Das Team wird punktuell von externen Beratern unterstützt. Die Prüfung der Energie- und Emissionsdaten (Limited Assurance) wird durch die Ernst & Young AG durchgeführt.

Nachhaltigkeitsorgane



Management und Prozesse



Risikomanagement

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement trägt der Verwaltungsrat. Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Umsetzung des Risikomanagements, insbesondere für die Sensibilisierung der Mitarbeitenden, das Monitoring der Risiken in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen sowie das Reporting an das Risk Committee. Dieses besteht aus der Geschäftsleitung und dem Leiter Controlling. Im ersten Semester werden die relevanten Risiken der Mobimo-Gruppe durch das Risk Committee erhoben und unter Berücksichtigung der Massnahmen der Risikobewirtschaftung bewertet. Über die Feststellungen wird dem Audit and Risk Committee (AC) durch das Risk Committee Bericht erstattet. Das AC setzt

wiederum den Verwaltungsrat in Kenntnis. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine institutionalisierte interne Revision nicht zweckmässig. Bei Bedarf werden Aufträge extern vergeben. Die Revisionsstelle bespricht Prüfungsschwerpunkte mit dem AC und dem CFO, legt diese jedoch aus Unabhängigkeitsgründen selbst fest.

 www.mobimo.ch > Investoren > Corporate Governance > Risikobericht

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Chancen und Risiken mit Bezug zu den Nachhaltigkeitsaspekten:

Chancen/Risiken	Beschreibung	Auswirkung	Eintreten	Bedeutung für Geschäftstätigkeit
Regulatorische, wirtschaftliche				
Compliance, Ethik und Integrität	Ethisches Handeln ist eines der zentralsten Elemente nachhaltigen Wirtschaftens.	<ul style="list-style-type: none"> › Hohe ethische Standards in der Unternehmensführung und Wertschöpfung › Hohe Regelungsdichte 	Ist	Gross
Erhaltung und Steigerung des Unternehmenswerts	In der Immobilienbranche ist Nachhaltigkeit direkt an Werterhaltung und -steigerung des Portfolios gekoppelt.	<ul style="list-style-type: none"> › Regelmässige Sanierungen von Liegenschaften › Aktive Bewirtschaftung › Attraktive Entwicklungsprojekte 	Ist	Gross
Produktekennzeichnung (Zertifizierungen)	Erfüllung des Minergie- oder eines Nachhaltigkeitsstandards.	<ul style="list-style-type: none"> › Neue, erhöhte Anforderungen an Gebäude › Neue Technologien, Innovationen (Push) 		
Steuern und Abgaben (CO₂, Energieträger)	Die CO ₂ -Abgabe wird auf alle fossilen Brennstoffe (z.B. Heizöl, Erdgas) erhoben.	<ul style="list-style-type: none"> › Höhere Kosten (Planung Anfangsinvestitionen, Zertifizierungen) › Abgaben 	Ist	Mittel
Gesetze, Bauvorgaben (Energiestrategie Schweiz)	Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und deren Förderung (Kontext: Umsetzung Energiestrategie 2050).	<ul style="list-style-type: none"> › Sanierungen › Verschiedene Massnahmen (Information, Weiterbildung etc.) 	Unsicher, je nach Zielerreichung Bund	Keine Angabe möglich
Ökologische, klimatische				
Ressourcen und Emissionen	Ein vorsichtiger Umgang mit den Ressourcen und die Reduktion der Emissionsintensität sind insbesondere in der Immobilienbranche von hoher Bedeutung.	<ul style="list-style-type: none"> › Definition eines CO₂-Absenkpfeils in Übereinstimmung mit der Klimastrategie 2050 des Bundes › Schonung der Ressourcen durch innovative Technologien 	Ist	Gross
Baumaterialien	Verwendung von Baumaterialien, welche gesundheitlichen und bauökologischen Aspekten Rechnung tragen.	<ul style="list-style-type: none"> › Anforderungen an verwendete Materialien steigen › Neue Technologien und Bauarten › Höhere Kosten (Planung, Anfangsinvestitionen, Zertifizierungen) › Information und Weiterbildung 	Ist	Mittel bis gross
Temperaturschwankungen (Durchschnittstemperatur, Temperaturextreme)	› Mobimo bezieht sich für die Änderung der physikalischen Klimaparameter auf den Schweizer Klimabericht (Bund).			
Naturereignisse wie Überschwemmungen, Lawinen u.a.	› Diese Risiken können einen Einfluss auf die Energieproduktion und den Energieverbrauch, auf Kosten, auf Präventionsmassnahmen (Wasser/Hochwasser etc.), auf Wasser und Nutzung sowie auf die Gesundheit haben.	<ul style="list-style-type: none"> › Besondere Bedeutung kommt dem Standort von Gebäuden zu › Investitionen werden ausschliesslich an zentralen, gut erschlossenen Standorten getätigt und folgen klaren Richtlinien › Höhere Kosten (diverse Massnahmen sind einzuplanen) 	Wahrscheinlich	Eher klein, da Mobimo ausschliesslich in der Schweiz an zentralen Standorten in nicht alpinem Gebiet investiert.
Schnee und Eis				

Chancen/Risiken	Beschreibung	Auswirkung	Eintreten	Bedeutung für Geschäftstätigkeit
Gesellschaftliche				
Reputation	Hoher Qualitätsstandard von Immobilien für die Reputation eines Unternehmens von hoher Bedeutung.			
Verändertes Käufer- und Kundenverhalten	Kunden achten zunehmend auf Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilien, wachsendes Bewusstsein, zunehmende Sensibilität.	<ul style="list-style-type: none"> › Neue, erhöhte Anforderungen an Immobilien und Areale › Neue Kundenbedürfnisse 		
Verändertes sozio-kulturelles Umfeld	Neue Ansprüche definieren das soziokulturelle Umfeld für die Wohn- und Arbeitswelten, Migration in die Schweiz.	<ul style="list-style-type: none"> › Neue Angebote und Dienstleistungen › Qualitative Entwicklung des Portfolios › Differenzierungsansatz 		
Verändertes Umfeld	Verschiedene politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen haben Einfluss auf das Umfeld und somit auf die Interessen, Bedürfnisse und die Kaufkraft der Kunden.	<ul style="list-style-type: none"> › Diversität › Migration › Änderndes Angebot und ändernde Nachfrage › Einfluss auf Preise 	Sehr wahrscheinlich	Mittel bis gross
Mitarbeitende	Das Gewinnen und Halten von motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeitenden ist ein Schlüssel zum Erfolg.	<ul style="list-style-type: none"> › Förderung von Wohlbefinden, Gesundheit, Sicherheit und beruflicher Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. 	Ist	Mittel bis gross
Innovation	Durch Anwendung neuer Ideen und Technologien können kontrollierte Veränderungen im sozialen System herbeigeführt werden.	<ul style="list-style-type: none"> › Digitalisierung › Veränderte Mobilität › Kontinuierliche Anpassung an Trends und Weiterentwicklung 	Sehr wahrscheinlich	Gross

Compliance, Ethik und Integrität

Mobimo ist ein verantwortungsbewusst und nachhaltig agierendes Unternehmen. Der Verhaltenskodex regelt die Grundsätze, anhand derer das Unternehmen seine Geschäftstätigkeit ausübt.

Mobimo orientiert sich bei allen Entscheidungen und Tätigkeiten an hohen ethischen Standards und respektiert jederzeit die Menschenrechte. Die Grundsätze von Ethik, Integrität und gesetzeskonformem Verhalten sind im für Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende uneingeschränkt geltenden, vom Verwaltungsrat erlassenen Verhaltenskodex festgehalten. Der Verhaltenskodex und die assoziierten Reglemente (Reglement Persönlichkeitsschutz, Compliance Reglement, Reglement zur Verhinderung von Bestechung sowie Informationssicherheitsreglement) sind integraler Bestandteil des Arbeitsvertrags. Mobimo prüft regelmässig, ob Reglemente, vertragliche Vereinbarungen und andere Grundsätze mit dem Verhaltenskodex übereinstimmen, und stellt sicher, dass alle Mitarbeitenden davon Kenntnis haben.

Der Verhaltenskodex definiert verbindliche Richtlinien für den Umgang mit allen Anspruchsgruppen, Daten und vertraulichen Informationen sowie Interessenkonflikten. Über allfällige Anpassungen werden die Organe von Mobimo sowie die Mitarbeitenden informiert. Auch gegenüber der Öffentlichkeit steht Mobimo zu ihrem Verhaltenskodex. Er ist daher auf der Unternehmenswebsite aufgeschaltet.

Bei Fragen oder Beratungsbedarf stehen interne Stellen (Vorgesetzte bzw. Vorgesetzter, Rechtsabteilung bzw. Personalabteilung) und eine externe Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung. 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 keine Anfragen, Meldungen oder Beschwerden ein. Es gab auch keine Menschenrechtsverstösse, Bestechungsvorfälle oder Fälle von Diskriminierung oder von anderen Persönlichkeitsverletzungen. Es gab keine Verfahren oder Bussen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder in Bezug auf Produkte und Dienstleistungen oder infolge von Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften.

 www.mobimo.ch > Karriere

UMWELT



Umweltkennzahlen

In der Immobilienbranche werden Entscheide mit langfristigen Auswirkungen gefällt. Umweltkriterien spielen für das Immobilienportfolio und für die Immobilienentwicklung eine besondere Rolle.

Mobimo achtet bei ihrer gesamten Geschäftstätigkeit auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen, insbesondere mit dem zur Verfügung stehenden Land. Die Erhöhung der Energieeffizienz, die Senkung von umweltbelastenden Emissionen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien sind die langfristig wirksamsten und damit wichtigsten Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie. Weitere Pfeiler der Nachhaltigkeit in ökologischer Hinsicht sind eine klimaadaptierte Bauweise, die Verwendung von ökologischen Materialien sowie Zertifizierungen von Gebäuden und Quartieren mit einem anerkannten Nachhaltigkeitslabel.

Die Zielerreichung wird von der Geschäftsleitung und dem Immobilien-Comittee geprüft.

Erhobene Kennzahlen

Erhobene Umweltkennzahlen	Portfolio	Standorte Küsnacht, Lausanne
Energie: Gebäudeheizung, -kühlung	•	•
Energie: Stromverbrauch	•	•
Emissionen: Wärme und Strom (Scope 1, 2)	•	•
Wasser	•	•
Papier	*	•
Abfälle: Verbrennung (Kehricht)	*	•
Abfälle: Recycling (Altpapier, Karton, PET, Batterien)	*	•
Sanierungen gemäss Altlastenkataster	•	•

• Daten verfügbar.

* Keine Daten verfügbar, da in der Verantwortung der Nutzer (Mieter, Käufer).

Energieverbrauch und Emissionen

Seit 2011 erhebt Mobimo den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2) für alle Anlageobjekte und publiziert das Ergebnis jährlich im Nachhaltigkeitsbericht. Die externe Prüfung der Energie- und Emissionsdaten (Independent Limited Assurance) wird durch die Ernst & Young AG durchgeführt.

Neubauprojekte sowie das Anlageportfolio werden kontinuierlich durchleuchtet und gemäss Nachhaltigkeitskriterien aufgewertet. Die Investitionen in Sanierungen belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich rund CHF 40 Mio. Eine wichtige Massnahme zur Aufwertung des Portfolios ist die Zertifizierung von neu erstellten Immobilien (z.B. Minergie, DGNB).

 [Mehr zu den Zertifizierungen von Mobimo auf der Seite 24.](#)

Die CO₂-Emissionen können dank erneuerbarer Energien signifikant gesenkt werden. Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements werden die geeigneten Anlageobjekte laufend nachhaltig saniert. Die geplanten Renovationen fliessen in die anstehende Erarbeitung eines CO₂-Absenkpfeils ein. Der Fokus des Absenkpfeils liegt auf der Reduktion des Energieverbrauchs des Portfolios, welches den grössten Teil der CO₂-Emissionen ausmacht. Der CO₂-Absenkpfeil wird in Übereinstimmung mit der Klimastrategie 2050 des Bundes sowie dem Pariser Klimaabkommen erstellt und in naher Zukunft publiziert.

Mobimo konnte den Energieverbrauch und die Emissionen von 2011 bis 2020 kontinuierlich reduzieren. Das Jahr 2019 stellt eine Ausnahme dar, die im Wesentlichen auf den Kauf der Immobiliengesellschaft Fadmat AG (Objekte mit Erdgasheizung) zurückzuführen ist. Die neu ins Anlageportfolio aufgenommenen, energieeffizienten Liegenschaften, insbesondere der Mattenhof in Kriens, die Zunahme der Energiebezugsfläche (siehe Fussnote 3 der folgenden Tabelle) sowie der coronabedingt geringere Stromverbrauch von Geschäftsliegenschaften sind die hauptsächlich Gründe für die Abnahme der Energieintensität im Jahr 2020. Die Abnahme der Emissionsintensität ist einerseits eine direkte Folge der tieferen Energieintensität, andererseits wirkten sich die kontinuierliche Anpassung der Energieträger und die Aktualisierung der Emissionsfaktoren positiv aus. Ab dem Berichtsjahr 2020 werden die Strom- und Fernwärmeprodukte je Objekt erfasst und wo verfügbar werden produzentenspezifische Emissionsfaktoren verwendet (Market-based-Ansatz). Dies betrifft 51,4% des direkt von Mobimo eingekauften Stroms. Für diese erneuerbaren Stromprodukte sind die Emissionsfaktoren um ein Mehrfaches tiefer als der ansonsten einkalkulierte Emissionsfaktor (Strommix Schweiz).

☑ Energie- und Emissionskennzahlen Portfolio

	2011 (Basisjahr)	2016	Δ in % ¹	2020 (Ist)	2019	Δ in % ²
Energiebezugsfläche (m ²) ³	401 392	597 732	48,9	624 113	449 847	38,7
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh) ⁴	85 947	81 841	-4,8	67 344	68 328	-1,4
Energieintensität (kWh/m ²)	214	137	-36,0	108	152	-28,9
Emissionen (t CO ₂ eq) ⁵	13 931	13 505	-3,1	9 744	11 251	-13,4
Emissionsintensität (kg CO ₂ eq/m ²)	35	23	-34,3	16	25	-36,0

☑ Verifizierung: Independent Limited Assurance Report (vgl. Seite 45).

¹ Zwischen 2011 (Basisjahr) und 2016 (Abschluss der ersten 5-Jahres-Etappe).

² Zwischen 2019 und 2020 (Ist).

³ Die Energiebezugsfläche wird ausgehend vom aktuellen Kenntnisstand laufend präzisiert. Für die Berechnung gilt der Stand per Stichtag (30. Juni). Bedeutende Zunahme in der aktuellen Periode, hauptsächlich aufgrund einer kalkulatorischen Bereinigung, zusätzlich aufgrund der effektiven Zunahme.

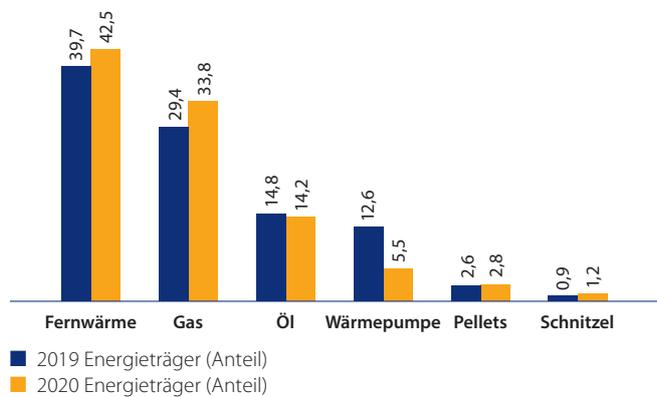
⁴ Entspricht in Rechnung gestellter Menge pro Objekt. Falls keine Rechnungen verfügbar sind, wird hochgerechnet.

⁵ Berechnung aufgrund von Heizsystem, Art der Energieträger und Verbrauch, inkl. Strom.

Die Jahresperioden beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Juli des Vorjahres bis zum 30. Juni des entsprechenden Jahres. Mobimo wendet bei den Berechnungen, da wo lieferantenspezifische Emissionsfaktoren vorliegen, den Market-based-Ansatz an.

Energieträger für Wärme im Portfolio

% (Bezugsgrösse kWh)



Erneuerbare Energien im Portfolio

% (Bezugsgrösse kWh)



Bei den Geschäftsstandorten beträgt der Anteil jeweils 100%.

Energieverbrauch und Emissionen Geschäftsstandorte

Seit 2011 erhebt Mobimo verschiedene Umweltdaten für ihre Geschäftsstandorte, welche mit Fernwärme beheizt werden.

	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Energiebezugsfläche	m ²	3 207	3 207	0
Energieverbrauch	kWh	524 659	551 667	-4,9
Strom	kWh	231 820	251 389	-7,8
Fernwärme und Kälte	kWh	292 839	300 278	-2,5
Anteil erneuerbare Energie ¹	%	64,5	59,9	7,7
Energieintensität	kWh/m ²	164	172	-4,7
Total Emissionen ²	kg CO ₂ eq	67 920	76 511	-11,2
Emissionsintensität	kg CO ₂ eq/m ²	21,18	23,86	-11,2

¹ Die Berechnung der Emissionen Fernwärme ist für 2020 und 2019 präzisiert. Fernwärme aus Abfall wird als 50% erneuerbar einkalkuliert.

² Total Emissionen 2019 und 2020 (Strom, Wärme, Kälte). Für Lausanne Market-based-Ansatz (verfügbar), für Küssnacht Location-based-Ansatz.

Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft

Mobimo bezieht den achtsamen Umgang mit Ressourcen ab Projektstart in die Planung ein und berücksichtigt bereits zu diesem frühen Zeitpunkt den allfälligen Rückbau des Gebäudes. Bei Entwicklungsobjekten wird Wert auf die Reduktion von Betonteilen gelegt, was die graue Energie beim Bau der Liegenschaften reduziert. Durch die Trennung der verschiedenen Bauteile sowie durch die in einigen Projekten angewandte Leichtbauweise wird ein möglicher Rückbau von Gebäuden erleichtert.

Wasser, Abwasser und Abfall

In der Schweiz ist jedes Gebäude an das hoch entwickelte öffentliche Wasserleitungs- und Abfallentsorgungssystem angeschlossen.

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 2020 betrug 408 097 m³ und die Wasserintensität 0,645 m³/m². Der Wasserverbrauch im Portfolio wird auf Grundlage der Rechnungen überwacht. Mobimo kann vor allem mit dem Einbau innovativer Technologie (z.B. für sanitäre Einrichtungen) einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Wasserverbrauchs leisten. Auch der Abfall ist Sache der Nutzer. Mobimo unterstützt bei ihren Objekten das öffentliche System mit Einrichtungen und Abfalltrennsystemen (Grünabfall, Recycling, Kehrriech, PET etc.).

An ihren Geschäftsstandorten erhebt Mobimo Wasserverbrauch und Abfallmenge und weist dies sowie die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr aus. Weil viele Mitarbeitende im Jahr 2020 mehrheitlich im Homeoffice arbeiteten, gingen Wasserverbrauch und Abfallmenge deutlich zurück.

Geschäftsstandorte

	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Wasserverbrauch	m ³	963	1 259	-23,51
Wasserintensität	m ³ /m ²	0,300	0,392	-23,51
Papier	kg	2 650	5 529	-52,07
Abfall	kg	10 813	17 821	-39,32
Recycling (PET)	kg	475	845	-43,79
Recycling (Altpapier, Karton)	kg	4 820	7 783	-38,07
Verbrennung	kg	5 518	9 193	-39,98

Baumaterialien

Verschiedene Entwicklungsobjekte in der Pipeline werden nach dem Minergie-ECO-Standard geplant. Dabei wird gesundheitlichen Aspekten wie Tageslicht, Schallschutz und Innenraumklima Rechnung getragen und bauökologische Anforderungen wie umweltschonende Rohstoffverwendung und -entsorgung werden umgesetzt. Mobimo verwendet daher Recyclingbaustoffe sowie Materialien mit einem gängigen Nachhaltigkeitszertifikat.

Zusätzlich setzt Mobimo bei mehreren aktuellen Projekten auf Holzbau sowie auf die Holzhybridbauweise. Neben einer negativen CO₂-Bilanz wartet Holz mit einem angenehmen Innenraumklima auf. Zudem handelt es sich um einen heimischen, nachwachsenden Baustoff mit wenig grauer Energie. Die Verarbeitung von Holz in Gebäuden trägt indirekt wesentlich zu einer CO₂-Reduktion bei, indem der während des Wachstums der Bäume eingelagerte Kohlenstoff verbaut wird.

 [Mehr zum Projekt Papillon mit Holzkonstruktion auf der folgenden Seite.](#)

Klimaadaptiertes Bauen

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. 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.

Biodiversität

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 eines Bauprojekts wird daher das nähere Gebiet hinsichtlich der Biodiversität und der damit verbundenen Möglichkeiten geprüft. Bei der Projektrealisierung trägt Mobimo dem Thema Rechnung, indem einheimische Pflanzenarten für die Umgebungsgestaltung verwendet werden, Wohnräume für Tierarten geschaffen oder auch Bäche renaturiert werden. Zum Gebäude Horizon im Zentrum von Lausanne gehört zum Beispiel ein Biotop mit heimischen Wasserpflanzen. Auf dem Dach des Mattenhofquartiers in Kriens wurden lokale Pflanzen aus Luzern angepflanzt. Mobimo plant und ergreift Massnahmen (Renaturierung, Wiederherstellung von Ufer, Flora, Fauna), falls die Geschäftstätigkeit Auswirkungen auf Schutzgebiete haben sollte. 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.

 [Mehr zur urbanen Landwirtschaft auf der Seite 23.](#)

Papillon



In Niederwangen bei Bern entsteht im Rahmen des Projekts Papillon Wohn- und Lebensraum für 2 500 Menschen. Die ersten Wohnungen wurden im Sommer 2018 bezogen, die letzten Gebäude sollen 2028 fertig gestellt sein. Mobimo ist als Gesamtprojektentwicklerin eines der insgesamt acht Baufelder Teil dieser bedeutenden Quartierentwicklung im Grossraum Bern: Gemeinsam mit der gemeinnützigen Wohnbauträgerin Logis Suisse AG und der Lycaena AG plant sie auf dem Baufeld F nach den Plänen des Architekturbüros Bob Gysin Partner rund 240 Wohnungen.

Das Projekt steht für einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz: Das Wohnungsangebot – Stockwerkeigentumseinheiten, Mietwohnungen sowie gemeinnütziger Wohnungsbau – ist vielfältig und wird für eine gute soziale Durchmischung sorgen. Zum Angebot werden auch Erdgeschossnutzungen wie zum Beispiel Bastelräume, Ateliers,

Quartierräume sowie voraussichtlich eine Kinderkrippe gehören. Eigentümerin des Landes bleibt die Einwohnergemeinde Köniz sowie die Lycaena AG. Die Einwohnergemeinde Köniz gibt ihren Landanteil der Mobimo AG sowie der Logis Suisse AG im Baurecht ab. Das Bauvorhaben erfüllt nicht nur die Zertifizierungskriterien eines 2000-Watt-Areals, sondern auch die Vorgaben an ein Plusenergiequartier (PEQ). Das bedeutet, dass die Gebäude im Jahresschnitt mehr Energie produzieren als sie verbrauchen. Dazu beitragen werden unter anderem die Wärmeerzeugung durch Erdsonden und die Stromerzeugung durch Photovoltaik auf dem Dach. Ebenfalls ist die Nutzung von Elektromobilität geplant. Für die Konstruktion der Gebäude wird der nachwachsende Rohstoff Holz verwendet werden.

Die Fertigstellung des Baufelds F ist für Frühling 2025 geplant.

Urbane Landwirtschaft in Lausanne



Das Mont-Riond-Quartier befindet sich unterhalb des Bahnhofs Lausanne. Mobimo ist Eigentümerin eines aus neuen bzw. renovierten Gebäuden bestehenden Komplexes in diesem beliebten Stadtteil. Das Unternehmen hat im Frühjahr 2021 rund 30 Hochbeete aufgestellt, in denen die Mieter Gemüse, Kräuter und Blumen anpflanzen können. Die Initiative stiess auf viel Enthusiasmus.



Oberhalb des Bahnhofs, im Quartier du Flon, ist Mobimo an einer Machbarkeitsstudie der Stadt Lausanne zum «urbanen Gärtnern» auf den Dächern des Quartiers beteiligt. Bepflanzte Dächer können städtische Hitzeinseln reduzieren. Ein Angebot an lokal angebauten Produkten reduziert zudem Transportwege und fördert den nachhaltigen Konsum. Die Realisierung eines solchen Projekts hätte etliche positive Effekte, die die Nachhaltigkeitsbilanz des Quartier du Flon nochmals verbessern würden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden im Herbst 2021 vorliegen.



Zertifizierungen

Jedes Entwicklungsobjekt von Mobimo verfügt über ein in der Schweiz gängiges Nachhaltigkeitszertifikat.

Mobimo stellt mit der Zertifizierung aller neuen Entwicklungsobjekte sicher, dass die Gebäude mindestens Minergie-Standard für Energieeffizienz erfüllen. Im Jahr 2020 beträgt der Anteil zertifizierter Objekte 27% gemessen an der Energiebezugsfläche. Gemessen am Marktwert verfügen CHF 833,7 Mio. des Portfolios über ein Nachhaltigkeitszertifikat.

Zertifizierungen

% (Bezugsgrösse Energiebezugsfläche)

Entwicklungsobjekte

Zertifiziert oder gemäss
Zertifizierungsstandard
2019: 100

100

Anlageobjekte

Zertifiziert (mindestens Minergie)
2019: 25

27

Gesamtwert des Anlageportfolios

CHF Mio.

2 845

Zertifizierter Marktwert

CHF Mio.

834

Mit dem Aarauer Aeschbachquartier hat Mobimo im April 2019 das erste Quartier der Schweiz, das mit dem umfassenden Nachhaltigkeitslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB, Gold) zertifiziert worden ist, an seine Nutzer übergeben. Das Label berücksichtigt nicht nur ökologische, sondern auch soziale und ökonomische Faktoren.

Ebenfalls im Jahr 2019 hat Mobimo den nach ECO-BKP und SIA-Effizienzpfad-Energie gebauten Mattenhof in Kriens entsprechend zertifizieren lassen.

Der Entscheid für eine der möglichen Zertifizierungen erfolgt in der Regel projektspezifisch.

[👁 Mehr zu den einzelnen Ratings und Zertifizierungen von Mobimo auf der Seite 4.](#)

Energiestandard Minergie

MINERGIE®

Marktwert
CHF 538,7 Mio.

65%

Aarau

- › Industriestrasse 20, Polygon (2012)

Affoltern a.A.

- › Alte Obfelderstr. 31 – 35 (2013)
- › Obstgartenstr. 9 und Alte Obfelderstr. 27 – 29 (2014)

Lausanne

- › Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon) (2013)
- › Place de l'Europe 7 (2001)
- › Rue des Côtes-de-Montbenon 20/22/24 (2013)
- › Rue Voltaire 2/4/6/8/10/12 (2015)

Opfikon-Glattbrugg

- › Farmanstrasse 47/49 (2008)

Regensdorf

- › Schulstrasse 95 – 105 (2015)

Zürich

- › Friedaustrasse 17 (2013)
- › Hardturmstrasse 3, 3a, 3b (2008)
- › Letzigraben 134/136 (2016)



Energiestandard DGNB



Marktwert
CHF 110,5 Mio.

13%

Aarau

- › Aeschbachweg 2 (2018)
- › Aeschbachweg 6/8 (2018)
- › Aeschbachweg 12 (2018)
- › Buchserstrasse 9/11 (2018)
- › Buchserstrasse 15 (2018)



ECO-BKP, SIA-Effizienzpfad Energie

Marktwert
CHF 184,5 Mio.

22%

Kriens

- › Am Mattenhof 4, 4a (2019)
- › Am Mattenhof 6 (2019)
- › Am Mattenhof 8 (2019)
- › Am Mattenhof 12, 14 (2019)
- › Am Mattenhof 16, 16a (2019)



GESELLSCHAFT



Qualitätsvolle Lebensräume und lokale Gemeinschaft

Der Beitrag von Mobimo an die Gesellschaft umfasst in erster Linie die Realisierung von hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen. Mit der umsichtigen Umsetzung von Arealentwicklungen und Grossprojekten wird langfristiger Mehrwert für die Gesellschaft geschaffen.

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. Deshalb sind die Entscheidungen in der Anfangsphase eines Arealprojekts besonders wichtig.

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 Bewohner zu berücksichtigen. Verantwortlich für die Auswirkungen auf das Gemeinwesen sind bei Mobimo die Abteilungsleiter (v.a. Entwicklung, Realisierung, Bewirtschaftung, Finanzen), der CEO sowie das Immobilien-Committee des Verwaltungsrats.

Arealentwicklung und Arealmanagement

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. Bei der Arealentwicklung setzt Mobimo von Anfang an, unterstützt von 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 vor Ort präsent ist.

Kunst

Mit der Initiative Mobimo & Art verbindet Mobimo Kunst und Architektur. Kunst wirkt identitätsstiftend und ergänzt die funktionale Beziehung zwischen Gebäude und Bewohner um eine emotionale Ebene. Im Rahmen der Initiative Mobimo & Art entstand im Zürcher Kreis 5 beispielsweise das Werk «The No Problem Sculpture» von Not Vital oder, im Innenhof einer Wohnüberbauung in Regensdorf, «Curry & Paprika» von Christian Gonzenbach. Beim jüngsten Werk des Kunstportfolios von Mobimo handelt es sich um «My elastic eye», eine Installation des Künstlers Raphael Hefti im Mattenhof in Kriens, die auf positive Resonanz der Kunstkritik stiess.

 www.mobimo-art.ch

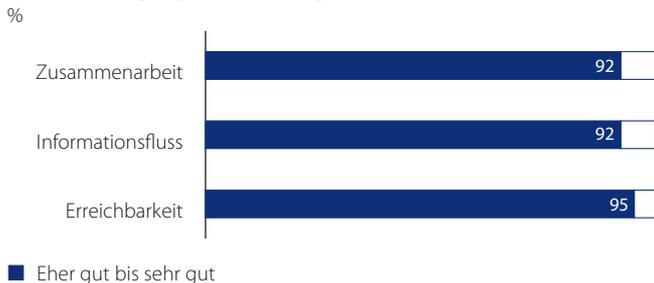
Neben ihrem Engagement für Kunst am Bau unterstützt Mobimo seit Jahren auch das Zurich Film Festival, die Organisation Ingenieure ohne Grenzen, die Fondation Theodora, die Special Olympics sowie PluSport, den Dachverband für Behindertensport.

Kunden

Mobimo legt viel Wert auf eine hohe Kundenzufriedenheit. Das Unternehmen führt regelmässig Kundenbefragungen durch.

Mobimo-Kunden sind private und kommerzielle Mieter in Anlageobjekten, private Käufer von Entwicklungsobjekten sowie institutionelle Investoren oder sonstige Interessenten. Sie werden regelmässig unter anderem zur Qualität der Immobilien, zur Dienstleistungsqualität sowie zur Betreuung befragt (alternierend, d.h. alle zwei Jahre, die Mieter von Geschäfts- resp. Wohnliegenschaften). Mobimo lässt die Kundenzufriedenheit durch einen unabhängigen Drittpartner erheben. Insbesondere bei den wichtigen Kriterien Zusammenarbeit, Informationsfluss und Erreichbarkeit ist die Rückmeldung der Befragten sehr positiv.

Kundenbefragung Geschäftsliegenschaften Deutschschweiz 2019¹



¹ Die letzte Umfrage (Geschäftsmieter) fand im Jahr 2019 statt. Aufgrund der Coronakrise wurde im Jahr 2020 auf eine Befragung der Wohnungsmieter verzichtet.

👁 Mehr zu den Unterstützungsmassnahmen von Mobimo für ihre Kunden während der Coronaviruspandemie auf Seite 30.

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

Hohe Produktqualität

Messbar ist die Produktqualität insbesondere durch die Erhebung und Auswertung der Mängel. Ein weiterer Indikator ist die Leerstandsquote. Die Mängelquote wird für jedes realisierte Entwicklungsobjekt erhoben und liegt seit Jahren auf sehr tiefem Niveau. Die Leerstandsquote lag per Ende 2020 bei 5,5%. Zuständig für das Qualitätsmanagement, die Kundenzufriedenheit sowie die Kundengesundheit und -sicherheit sind die Abteilungen Entwicklung, Realisierung und Bewirtschaftung.

Entwicklungsobjekte

In allen Prozessschritten (Einkauf, Entwicklung, Bau, Bezug, Betrieb, Entsorgung) werden die Produkte und Dienstleistungen hinsichtlich Sicherheit und Gesundheit geprüft. Eingehalten werden über die Standardvorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Polizei, Feuerwehr etc. hinaus intern definierte Anforderungen.

Zudem wird auf Barrierefreiheit und eine hochwertige Aussenraumgestaltung geachtet. Gesundheitsaspekte im Wohnraumbereich werden zum Beispiel durch das Gütesiegel «Gutes Innenraumklima» bestätigt. Dazu kommen je nach Objekt die Anwendung von Feng-Shui oder Elektrobiologie.

Anlageobjekte

Auch bei den Mietern von Anlageobjekten spielt die Qualität der Angebote eine entscheidende Rolle. 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. Bei ihren Liegenschaften achtet Mobimo selbstverständlich auf die Einhaltung von Vorschriften und Normen des Bundes, der Kantone und von Organisationen wie SIA und Suva.

Mobimo stand im Jahr 2020 in einem intensiven und konstruktiven Austausch mit ihren von den behördlichen Coronamassnahmen betroffenen Geschäftsmietern aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel. Das Unternehmen definierte situationsgerechte Unterstützungsmassnahmen im Umfang von CHF 6,5 Mio.

Für Mobimo ist auch die Dauer der Kundenbeziehung ein Merkmal für die grundsätzlich hohe Zufriedenheit und für eine gute Produktqualität. Mit den fünf grössten Mietern (19,8% der Mieterträge) unterhält Mobimo langjährige Kundenbeziehungen (Ø 11,4 Jahre).

Dauer Kundenbeziehungen mit den fünf grössten Mietern

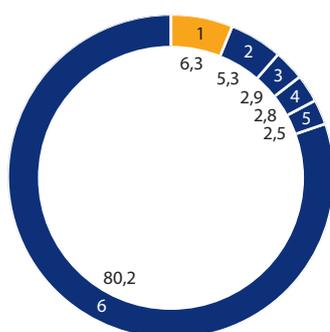
Ø in Jahren

11,4

Langjährige Kundenbeziehungen

Anteile der fünf wichtigsten Mieter in %

- 1 Swisscom-Gruppe (seit 2000)
- 2 SV Group (seit 2011)
- 3 Coop-Gruppe (seit 2002)
- 4 Senevita AG (seit 2014)
- 5 Rockwell Automation Switzerland (seit 2016)
- 6 Übrige Mieter



Gezielte Kundenkommunikation

Für die Kunden- und Produktkommunikation nutzt Mobimo verschiedene Kommunikationsinstrumente. Dazu gehören Broschüren, Inserate, Websites, aber auch persönliche Gespräche. National und international anerkannte Zertifikate und Ratings (vgl. Seite 5) 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 2020 gab es keine Verstösse gegen die Kennzeichnungspflichten oder die gesetzlichen und ethischen Vorschriften bezüglich Marketing und Werbung.

Marketing und Kennzeichnung

Produkt- und Dienstleistungsinformationen

Herkunft von Komponenten des Produkts oder der Dienstleistung

Zusammensetzung, insbesondere im Hinblick auf Stoffe mit möglichen ökologischen oder gesellschaftlichen Auswirkungen

Sichere Nutzung des Produkts oder der Dienstleistung

Sonstiges

Prozentsatz der massgeblichen Produkt- oder Dienstleistungskategorien, die von solchen Verfahren abgedeckt sind und die auf Einhaltung dieser Verfahren geprüft werden.

Praxis von Mobimo

Ja, wenn immer möglich. Dies ist wegen der Deklarationspflicht grösstenteils resp. zunehmend möglich.

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.).

Ja. Vgl. Ausführungen auf der Seite 28.

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.

Für 100% der neuen Objekte, für den Grossteil der Anlageobjekte (Anschlagbrett am Eingang oder Informationen in besonderen Räumen, wie z.B. Heizungsraum).

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

Kundenverhalten und Nutzereinbindung

Einen kritischen Faktor bei der Nachhaltigkeitsleistung der Anlageobjekte stellt weiterhin das Kundenverhalten dar. Nach Nachhaltigkeitskriterien erstellte Immobilien bieten dank neuer Technologien Optimierungsmöglichkeiten bezüglich Innenraumklima, Temperatur, Heizung, Lüftung, Klimatechnik (zusammengefasst «HLK») oder Geräten. Diese Möglichkeiten werden von den Bewohnern nicht immer voll ausgeschöpft. Folgende Massnahmen sollen zu einem wirkungsvollen Kundenverhalten beitragen:

- › Anlässe mit Herstellerpräsentationen (Geräte, Materialien, Wassertechnologie Küche und Bad u.a.)
- › Vorführung HLK-System und Objekttechnologie (durch Mobimo oder Installationsfirma)
- › Empfehlungen zur ressourcenschonenden Nutzung
- › Gebrauchs- und Pflegeanweisungen für die technischen Installationen
- › Information zu Küchen- und Haushaltsgeräten (durch Herstellerfirma)
- › Ordner mit Informationen zu Raum- und Gerätenutzung, Hauswart, Abfall etc.
- › Auf Anfrage persönliche Information durch Bewirtschafter, Hauswart oder Mobimo
- › 24-Stunden-Hotline

«Aus einem Verein ist eine Gemeinschaft geworden.»

Für Philippe Vaes hat die Coronaviruspandemie den Zusammenhalt zwischen den Gewerbetreibenden im Quartier du Flon nochmals gestärkt. Mit der Unterstützung der Eigentümerin Mobimo zeigt sich der Präsident der Vereinigung der Mieter sehr zufrieden.

«Vor mehr als einem Jahr traf die Coronaviruspandemie die Gewerbetreibenden des Quartier du Flon mit voller Wucht. Fast alle waren gezwungen, ihre Betriebe für Wochen zu schliessen. Die Vereinigung der Mieter des Quartier du Flon zählt rund 40 Mitglieder und vertritt die Interessen der kommerziellen Akteure des Stadtquartiers. Als Präsident der «Association» war ich in engem Kontakt mit der Eigentümerin Mobimo, die uns während der gesamten Zeit sehr wirkungsvoll unterstützte. Im Vordergrund standen der Dialog und die Suche nach geeigneten individuellen Lösungen.

Wir vom Ausschuss haben viel Wert daraufgelegt, die Verbindung und den Austausch zwischen den Gewerbetreibenden aufrechtzuerhalten und kreativ zu sein. Dank des Engagements der Mitglieder und dank eines Beitrags von Mobimo haben wir beispielsweise Gutscheine lanciert, die in den meisten Geschäften eingelöst werden



Philippe Vaes, Präsident der Vereinigung der Mieter des Quartier du Flon.

können. Als dann die Wiedereröffnung anstand, haben wir unseren Mitgliedern Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt. Die sozialen Medien haben wir im Rahmen einer dynamischen Kommunikationskampagne genutzt, um die persönlichen Erfahrungen der Akteure zu vermitteln. Die einschneidende Erfahrung vom Frühjahr 2020 hat zu viel Solidarität unter den Mitgliedern geführt, die Verbindungen untereinander wurden gestärkt und aus einem Verein ist eine Gemeinschaft geworden.»

Philippe Vaes

Präsident der Vereinigung der Mieter des Quartier du Flon (Association des Locataires du Quartier du Flon)
Direktor des Moxy-Hotels Lausanne City

Zulieferer

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.

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 100 km), das heisst aus der Metropolitanregion Zürich, aus der Zentralschweiz oder, im Kanton Waadt, hauptsächlich aus der Region Lausanne. 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, namentlich Totalunternehmer, 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. Mobimo bezieht sich dabei insbesondere auf die jeweils aktuellen Empfehlungen der KBOB/IPB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren bzw. Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren), zum Beispiel «Bau-materialien im Hochbau» oder «Bedingungen für Planungsleistungen (Hochbau) (im Sinn der Empfehlung SIA 112/1)».

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

Mitarbeitende

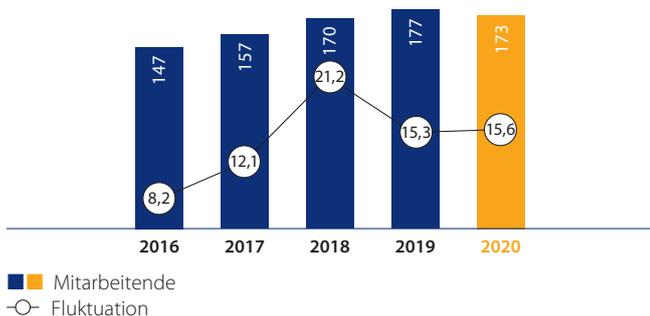
Das Wohlbefinden, die Sicherheit und die berufliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden sind Mobimo wichtig. Mit verschiedenen Massnahmen pflegt und stärkt Mobimo ihren Ruf als attraktive Arbeitgeberin.

Im Jahr 2020 hat die Anzahl Mitarbeitende um 2,3% abgenommen (in Köpfen: 173, Vorjahr 177). Die Fluktuation betrug 15,6% (total 32 Austritte) und liegt dabei leicht höher als im Vorjahr (15,3%).

Die Personalpolitik wird vom CEO verantwortet, der von der Leiterin Human Resources unterstützt wird.

Mitarbeitende und Fluktuation

nach Köpfen/%



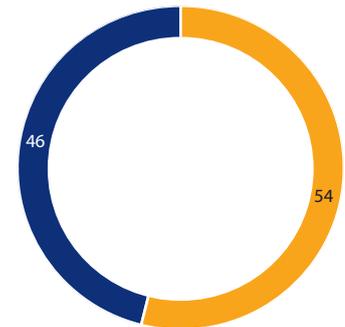
Mitarbeiterstruktur

Mobimo hat Geschäftsstandorte in der deutschen und der französischen Schweiz. Seit dem Austritt des Leiters Suisse Romande im Frühling 2020 sind die Aktivitäten in der Westschweiz gleich organisiert wie in der Deutschschweiz und werden vom entsprechenden Geschäftsleitungsmitglied geführt.

Von den insgesamt 173 Mobimo-Mitarbeitenden sind 94 (54%) Frauen (Vorjahr 52%). In den obersten Kontrollorganen sind es per 31. Dezember 2020 33% (Vorjahr 14%). Diese Zahl hat sich nach der Wahl einer weiteren Frau in den Verwaltungsrat anlässlich der Generalversammlung 2021 auf 50% erhöht. Der grösste Anteil der Mitarbeitenden ist dem mittleren Alterssegment (30 bis 50 Jahre) zuzuordnen. Die Verteilung der übrigen Alterssegmente ist ausgeglichen.

173 Mitarbeitende (nach Köpfen, -2,3% zum Vorjahr)

- Total Frauen (Anzahl)
 - Küsnacht 54
 - Lausanne 18
 - FM (diverse Standorte) 18
 - BSS&M Real Estate 4
- Total Männer (Anzahl)
 - Küsnacht 40
 - Lausanne 13
 - FM (diverse Standorte) 25
 - BSS&M Real Estate 1



Mitarbeiterkennzahlen

Anzahl

	2020	2019	Veränderung in %
Vollzeit	127	124	2,4
Teilzeit	46	53	-13,2
Unbefristet	171	173	-1,2
Befristet	2	1	100,0
Austritte	32	27	18,5
Eintritte	28	27	3,7

Es wird kein wesentlicher Teil der Tätigkeit der Organisation von gesetzlich als selbstständig anerkannten festen Mitarbeitenden durchgeführt oder von Personen, die keine Arbeitnehmer oder weisungsgebundenes Personal sind, einschliesslich der Arbeitnehmer und des weisungsgebundenen Personals von Vertragspartnern. Es gibt keine bedeutenden Schwankungen bezüglich der Zahl der Arbeitnehmer (z.B. saisonbedingte Schwankungen).

Diversität und Chancengleichheit

Durch die zwei Standorte in der Deutsch- und Westschweiz sowie durch die verschiedenen Bereiche ist die Zusammenarbeit bei Mobimo geprägt von sprachlicher, persönlicher und kultureller Vielfalt. Regelmässig wird eine Erhebung zu Diversität und Chancengleichheit durchgeführt und die diesbezüglichen Entwicklungen geprüft.

👁 Mehr zur Verhinderung von Mobbing, Belästigung und Diskriminierung auf der Seite 17.

Mobimo hat im Jahr 2020 eine betriebsinterne Lohngleichheitsanalyse durchgeführt und erfüllt somit die gesetzlichen Anforderungen ein Jahr früher, als es die Revision des Bundesgesetzes über die Gleichstellung von Frau und Mann (GIG) verlangt. Bei der durchgeführten Lohnanalyse konnte kein Geschlechtereffekt gemäss eidgenössischem Büro für Gleichstellung (EGB), auf Basis Logib,

festgestellt werden. Diese Tatsache wurde von der Ernst & Young AG, der Revisionsstelle von Mobimo, geprüft und validiert.

Attraktive Arbeitgeberin

Mobimo bietet ihren hochqualifizierten Mitarbeitenden ausgezeichnete Arbeitsbedingungen. Das Unternehmen zahlt marktgerechte, 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 gibt es einen Gesamtarbeitsvertrag mit einem definierten Mindestlohn. Der Jahreslohn wird in 13 Monatslöhne aufgeteilt. Die Auszahlung des 13. Monatslohns erfolgt im Dezember. Je nach Geschäftsgang und Leistung erhalten die Mitarbeitenden eine Erfolgsbeteiligung. Eine Essenspauschale, ein Mobiltelefon mit Abonnement sowie fünf Wochen Ferien stehen allen Angestellten zu.

Alle Mitarbeitenden sind gegen Berufs- und Nichtberufsunfälle versichert (private Abteilung) und profitieren von einer Krankentagsgeldversicherung, 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 ihres Beitrags, basierend auf drei verschiedenen Plänen, zu wählen. Der Arbeitgeberbeitrag basiert immer auf dem höchsten Wahlplan. Für den Mutterschaftsurlaub bietet Mobimo eine über das Gesetz hinausgehende Regelung (vgl. Abschnitt Mutterschaftsurlaub).

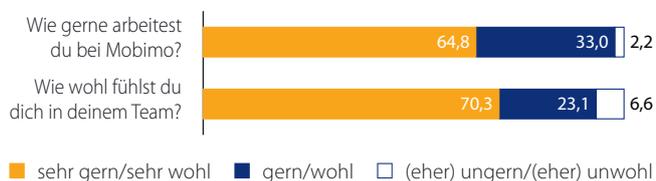
Die regelmässig stattfindenden Mitarbeiteranlässe fördern das gute Arbeitsklima. Die modernen Büroräumlichkeiten mit viel Tageslicht und guter Erreichbarkeit tragen zum Wohlbefinden der Mitarbeitenden bei. An ihren Geschäftsstandorten investiert Mobimo in qualitativ hochwertige Büroeinrichtungen und in ein angenehmes Raumklima. Zudem eignen sich die grosszügigen Begegnungs- und Kreativzonen zum formellen sowie informellen Austausch.

Mitarbeitendenbefragung

Mobimo hat sich im Jahr 2020 entschieden, im Human Resources Management auf das Konzept des regelmässigen Pulsmessens (Employee Pulse Survey) zu setzen. Dieses Vorgehen hat gegenüber den klassischen, meist sehr umfangreichen Mitarbeitendenbefragungen einige Vorteile. Mit deutlich tieferem Aufwand ermöglichen es Employee Pulse Surveys, wertvolle Rückmeldungen,

Befragung der Mitarbeitenden

%



insbesondere zu aktuellen Themen, zu erhalten. 91 Mitarbeitende der Standorte Lausanne und Küsnacht nahmen im Herbst 2020 an der Umfrage teil (Rücklaufquote 74%). Um die Zufriedenheit der Mitarbeitenden über die Jahre zu verfolgen, werden die Fragen «Wie gerne arbeitest du bei Mobimo?» und «Wie wohl fühlst du dich in deinem Team?» weiterhin einmal pro Jahr abgefragt.

Unternehmenskultur

Mobimo ist stolz auf eine Unternehmenskultur, in der sich die Fähigkeiten aller 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.

Bei Veränderungen oder Neuigkeiten wird sofort transparent informiert. Dank der überschaubaren Grösse des Unternehmens sind der direkte, persönliche Kontakt und der Wissenstransfer jederzeit gewährleistet. Die Börsenkotierung garantiert zudem ein hohes Mass an Transparenz und zeitnahe Information.

Mutterschaftsurlaub

Seit dem Jahr 2016 ist bei Mobimo folgende Mutterschaftsregelung in Kraft:

- › Mutterschaft bis zum vierten Dienstjahr: 112 Tage Mutterschaftsentschädigung zu vollem Lohn
- › Mutterschaft ab dem fünften Dienstjahr: 180 Tage Mutterschaftsentschädigung zu vollem Lohn

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.

Sicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden

Sicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden sind zentral. Mit den Massnahmen Teilzeitarbeit, Jobsharing, Frühpensionierung oder Fortführung des Arbeitsverhältnisses nach der Pensionierung kann Mobimo für die Mitarbeitenden zur persönlichen Situation passende Lösungen finden. 27% (Vorjahr 30%) der Mitarbeitenden nutzen die Möglichkeit der Teilzeitarbeit.

Mit der flexibilisierten Jahresarbeitszeit erhalten die Mitarbeitenden von Mobimo unter Berücksichtigung von gesetzlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen einen grossen Freiraum zur Gestaltung ihres Arbeitsalltags. Geleistete Mehrarbeit kann in Perioden mit geringerer Arbeitsauslastung durch Freizeit kompensiert

Gesundheit und Sicherheit

Anzahl

	2020	2019	Veränderung in %
Betriebsunfälle (Anzahl)	1	0	nmf
Krankheit (Tage)	1 250	1 062	17,7

werden. Den Arbeitnehmenden steht auch die Möglichkeit von Homeoffice offen. Damit der Arbeitsplatz zu Hause den arbeitsrechtlichen Vorschriften des Gesundheitsschutzes entspricht, wird die benötigte IT-Hardware von Mobimo zur Verfügung gestellt.

Mobimo hält sich selbstverständlich an alle gesetzlichen Vorschriften bezüglich Arbeitssicherheit. Das Unternehmen erfasst jährlich die Krankheits- und Ausfallraten. Im Jahr 2020 hat sich ein Betriebsunfall ereignet. Der Unfallhergang wurde untersucht und entsprechende Massnahmen zur Prävention wurden eingeleitet. Die erhöhte Anzahl Krankheitstage ist begründet durch Arbeitsunfähigkeit vor Mutterschaft in mehreren Fällen sowie durch einzelne coronabedingte Ausfälle bei den Mitarbeitenden.

Mobimo reagierte früh, um ihre Angestellten vor einer Infektion mit Covid-19 zu schützen. Desinfektionsmittel und Masken werden seit Ausbruch der Pandemie zur Verfügung gestellt und seit Mai 2021 auch Covid-Selbsttests. Das Unternehmen orientiert sich stets an den Weisungen und Empfehlungen des Bundesrats und hält dessen Vorschriften konsequent ein. Für die psychische Gesundheit der Mitarbeitenden stehen die Vorgesetzten sowie die Abteilung Human Resources unterstützend und beratend zur Verfügung.

Aus- und Weiterbildung

Mobimo fördert Weiterbildungen der Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen. Die Förderung erfolgt in Form von finanzieller Unterstützung und von flexiblen Arbeitszeiten. Im Jahr 2020 haben 11 Mitarbeitende (6,4%) eine höhere berufsbegleitende Weiterbildung (z.B. eidg. Fachausweis, eidg. dipl., CAS, MAS) absolviert (Vorjahr 14 Mitarbeitende).

Aus- und Weiterbildung

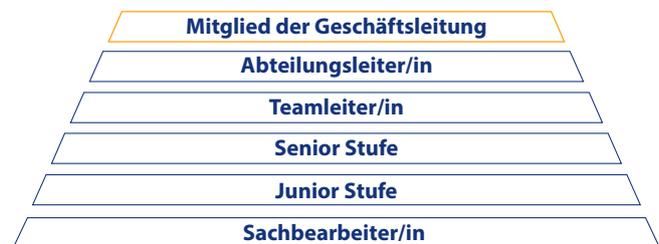
Anzahl

	2020	2019	Veränderung in %
Anzahl Mitarbeitende in Weiterbildung	11	14	-21,4
Anzahl Beförderungen auf eine nächste Stufe	14	7	100,0
Lehrlinge	3	3	0,0

Mobimo legt Wert darauf, neue Mitarbeitende rasch ins bestehende Team zu integrieren. Regelmässige Gespräche mit den Vorgesetzten sowie die Teilnahme an Teamsitzungen und Workshops sind dafür vorgesehen. Mit allen Angestellten findet einmal jährlich ein strukturiertes Qualifikationsgespräch statt. Dabei werden Zielsetzungen, Zukunfts- und Weiterbildungswünsche sowie die aktuelle Arbeitsbelastung besprochen. Zudem erfolgt ein Feedback an den Vorgesetzten.

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 2020 wurden 14 Personen auf eine nächste Karrierestufe befördert.

Karrierestufen



Zur Förderung des Nachwuchses bildet Mobimo Lernende zum/-r Kaufmann/-frau EFZ, Branche Treuhand/Immobilien, aus. Im Jahr 2020 waren drei Lernende bei Mobimo beschäftigt. Neben der Unterstützung im Berufseinstieg und der konstanten individuellen Förderung bereitet Mobimo auch den Berufsaustritt ihrer Mitarbeitenden vor und begleitet diese beim Übergang in den Ruhestand.

Innovation

Die Innovationskraft von Mobimo zeigt sich bei der Umsetzung von innovativen Bau- und Nutzungskonzepten, der Förderung umweltschonender Mobilität und einem hohen Digitalisierungsgrad.

Durch die Umsetzung neuer, kreativer Ideen und Technologien schafft Mobimo einen Mehrwert für ihre Kunden, Partner, Mitarbeitenden, Investoren, Aktionäre und für die Behörden.

Innovative Bau- und Nutzungskonzepte

Zur Beheizung von Gebäuden setzt Mobimo auf nachhaltige Energieversorgung wie erneuerbare Energien und den Anschluss an Fernwärmeverbände. Sie forciert somit den gezielten Ausstieg aus fossilen Energieträgern.

Mobimo legt grossen Wert darauf, ihren Mietern hochwertige und bedürfnisorientierte Flächen zur Verfügung zu stellen. Das Unternehmen hat nicht nur viel Erfahrung bei der Neuentwicklung von Immobilien, sondern auch bei der Umnutzung: 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.

Modernes Zusammenleben heisst für Mobimo durchmischte Nutzung der Quartiere und Flächen. Daher setzt sie auf multifunktionale und flexible Flächen sowie auf eine kompakte Bauweise. Die Kollaboration mit gemeinnützigen Wohnbauträgern spielt bei vielen Projekten eine wichtige Rolle. Den sozialen Zusammenhalt fördert Mobimo unter anderem mit Gemeinschaftsräumen und Veranstaltungen für die Quartierbewohner. In Lausanne arbeitet Mobimo zudem mit einem Unternehmen zusammen, welches unweit des Bahnhofs mit zwei Coworking Spaces verschiedenen Nutzergruppen ein inspirierendes Arbeitsumfeld bietet.

Mobilität

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, wird die Abkehr vom Individualverkehr zugunsten alternativer Mobilitätsformen gefördert. Mobimo setzt in ihren Liegenschaften auf Car- und Bikesharing und subventioniert teilweise Mobility-Mitgliedschaften. Eine grosszügige Anzahl Veloabstellplätze sowie Ladestationen für E-Bikes sind selbstverständlich.

Elektromobilität

14,3% aller neuen Personenwagen in der Schweiz sind mittlerweile Elektroautos oder Plug-in-Hybride. Dies bedeutet einen Anstieg von 49,8% für Elektroautos und von 225,7% für Plug-in-Hybride gegenüber dem letzten Jahr. Mobimo hat diesen Trend bereits früh antizipiert und dem Thema E-Mobilität hohe operative Bedeutung zugeschrieben. 50% der Parkplätze bei neu entwickelten Wohnüberbauungen oder bei gemischt genutzten Liegenschaften werden für die Ausrüstung mit Ladestationen vorbereitet. Bei reinen Gewerbe- bzw. Bürobauten sind es 20%, da die Erfahrung zeigt, dass die Fahrzeuge meist zu Hause geladen werden. 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. Auf dem Mattenhof in Kriens steht sowohl eine private Einstellhalle als auch ein öffentliches Parkhaus. In der privaten Einstellhalle wurden exklusiv durch Mieter bestellte Ladestationen installiert. Das öffentliche Parkhaus verfügt sowohl über exklusive Ladestationen für Mieter als auch über öffentliche Ladestationen für Kurzparker. Im Zürcher Labitzkeareal wurden ebenfalls in einer separaten Einstellhalle private Ladestationen installiert. Das öffentliche Parkhaus im Aarauer Aeschbachquartier ist mit privaten und öffentlichen Ladestationen ausgestattet.

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.

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

Interne Arbeitsweise

Mobimo ist in der Lage, sämtliche Geschäftstätigkeiten standortunabhängig auszuführen. Die gesamte Belegschaft ist mit modernster Hardware ausgestattet, die einer fortschrittlichen Arbeitsweise sowie den hohen Anforderungen an die IT-Sicherheit entspricht. Die Dokumentablage findet grösstenteils online statt, was den Austausch vereinfacht und die Mobilität der Mitarbeitenden erhöht. Die Mitarbeitenden nutzen für Sitzungen mit internen oder externen Personen eine gängige Videokonferenz-Software. Der hohe Digitalisierungsgrad war im pandemiegeprägten Jahr 2020 ein gewichtiger operativer Vorteil: Die bundesrätliche Homeoffice-Empfehlung bzw. -Pflicht hatte keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten.

ANHANG



GRI-Inhaltsindex

Prinzipien der Berichterstattung (GRI 101)

Der Mobimo-Nachhaltigkeitsbericht 2020 ist der vierte Bericht, der den GRI-Standards entspricht. Dabei wurden folgende Prinzipien berücksichtigt:

Prinzipien der Berichterstattung zur Bestimmung des Berichtsinhalts

- › Einbeziehung von Stakeholdern
- › Nachhaltigkeitskontext
- › Wesentlichkeit
- › Vollständigkeit

Prinzipien zur Bestimmung der Berichtsqualität

- › Genauigkeit
- › Ausgewogenheit
- › Klarheit
- › Vergleichbarkeit
- › Zuverlässigkeit
- › Pünktlichkeit

Bericht und Darstellung (GRI 102-45)

Berichtet wird über alle im Geschäftsbericht 2020 (Seite 112) aufgeführten Unternehmen.

Der vorliegende ist der achte Nachhaltigkeitsbericht gemäss den GRI-Leitlinien und der vierte gemäss den GRI-Standards. Aufgrund der langfristigen Strategie – diese definiert die Kerninhalte – und der Bestätigung der Ausrichtung durch die Stakeholder ist die inhaltliche Kontinuität gewährleistet. Zahlen und Berichtsinhalte werden jährlich aktualisiert. Im Geschäftsbericht findet sich wie bisher ein Management Summary des Nachhaltigkeitsberichts. Der komplette Nachhaltigkeitsbericht sowie der EPRA Sustainability Report werden auf der Mobimo-Website publiziert.

GRI-Inhaltsindex 2020

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht berichtet Mobimo über ihre Nachhaltigkeitsleistung 2020. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt.

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht (www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung) NB: Nachhaltigkeitsbericht	Externe Prüfung
Universelle Standards			
GRI 101: Grundlagen		2016	
Prinzipien der Berichterstattung		NB 38	
GRI 102: Allgemeine Angaben		2016	
1 Organisationsprofil			
102-1 Name der Organisation		Mobimo Holding AG	
102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen		GB 9	
102-3 Hauptsitz der Organisation		Luzern	
102-4 Betriebsstätten		NB 47	
102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform		GB 10	
102-6 Belieferte Märkte		GB 12 – 16	
102-7 Grösse der Organisation		NB 32 (Beschäftigte), NB 47 (Geschäftsstandorte), GB 2 (Geschäftsergebnis), GB 10 (Börsenkapitalisierung), GB 18 (Eigen-/Fremdkapital), GB 12 (Portfolio)	
102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden		NB 32	
102-9 Lieferkette		NB 31	
102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette		Keine wesentlichen.	
102-11 Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip		NB 16, 17	
102-12 Externe Initiativen		NB 6	
102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen		NB 6	
2 Strategie			
102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers		NB 3	
102-15 Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen		NB 16, 17	
3 Ethik und Integrität			
102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen		NB 17	
102-17 Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik		NB 17	
4 Unternehmensführung			
102-18 Führungsstruktur		NB 14, 15, 47, GB 28 – 42	
102-19 Delegation von Befugnissen		NB 14, 15, 47, GB 34 – 37	
102-20 Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen		NB 15	
102-21 Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		NB 6 – 9. Formell: Generalversammlung, Einbindung der Geschäftsleitung für Stakeholder-Integration und -Interviews, informell: Netzwerk, regelmässiger Austausch.	
102-22 Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien		GB 28 – 37	
102-23 Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans		Der Verwaltungsrat ist nicht exekutiv tätig.	
102-24 Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan		GB 33	
102-25 Interessenkonflikte		GB 33	
102-26 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien		GB 34 – 37	
102-27 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans		Das Wissen des Verwaltungsrats zu Nachhaltigkeitsthemen wird gefördert durch: externe Prüfung der höchsten Organe und ihrer Qualifikation, externe Beratung, aktives Engagement in Netzwerken (Branche, Wirtschaft, Politik) und auf Plattformen.	

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht (www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung) NB: Nachhaltigkeitsbericht	Externe Prüfung
102-28	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Die Evaluation der Leistung des VR in Bezug auf ökonomische, ökologische und soziale Themen erfolgt regelmässig durch externes Audit im Rahmen der Berichterstattung. Schlussbestimmend ist die Approbation der GV.	
102-29	Identifizierung von und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen	NB 15 – 17, GB 35	
102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement	GB 35, 36	
102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	Jährliche Überprüfung durch Verwaltungsrat.	
102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Die Verantwortung über den Nachhaltigkeitsbericht obliegt dem Verwaltungsrat (Immobilien-Committee).	
102-33	Übermittlung kritischer Anliegen	Extern: Mitwirkungsrechte der Aktionäre an, vor oder nach der Aktionärsversammlung, Investoren-anlässe. Direkte, persönliche oder schriftliche Kommunikation. Intern: institutionalisierte Sitzungen.	
102-34	Art und Gesamtanzahl kritischer Anliegen	Eingegangen sind nur einzelne Anliegen. Bei Bedarf würden Massnahmen eingeleitet werden. Dies war im Jahr 2020 nicht der Fall.	
102-35	Vergütungspolitik	GB 46 – 51	
102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	GB 46 – 51	
102-37	Einbindung der Stakeholder bei Entscheidungen zur Vergütung	GB 46, 47	
5 Einbindung von Stakeholdern			
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	NB 6	
102-41	Tarifverträge	Per 31.12.2020 unterstanden von den 173 Mitarbeitenden 29 einem GAV (rund 17%).	
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	NB 6	
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	NB 6	
102-44	Wichtige Themen und vorgebrachte Anliegen	NB 7	
6 Vorgehensweise bei der Berichterstattung			
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	NB 38	
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	NB 7	
102-47	Liste der wesentlichen Themen	NB 7	
102-48	Neudarstellung von Informationen	Keine.	
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	NB 7	
102-50	Berichtszeitraum	1. Januar 2020 – 31. Dezember 2020.	
102-51	Datum des letzten Berichts	Juni 2020.	
102-52	Berichtszyklus	Jährlich.	
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	NB 47	
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt.	
102-55	GRI-Inhaltsindex	NB 38	
102-56	Externe Prüfung	NB 45, 46	

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht (www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung) NB: Nachhaltigkeitsbericht	Externe Prüfung
GRI 200: Ökonomie			
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 11	
201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert		GB 153	
201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen		NB 16	
201-3 Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne		GB 97 – 99	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 12, 27, 35	
203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen		NB 12, 27, 35	
203-2 Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen		NB 12, 27, 35	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 31	
204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten		NB 31	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 17	
205-1 Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden		Alle Geschäftsstandorte (100%) erfasst.	
205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung		100% der Kontrollorgane, Führungsorgane und der Mitarbeitenden.	
205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen		Keine.	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 17	
206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		Keine.	
GRI 300: Ökologie			
GRI 301: Materialien 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 19, 21, 22	
301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen		NB 21	
GRI 302: Energie 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 19, 20	
302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation		NB 20, GB 21	Ja, NB 45, 46
302-3 Energieintensität		NB 4, 20, GB 21	Ja, NB 45, 46
302-4 Verringerung des Energieverbrauchs		NB 4, 20, GB 21	Ja, NB 45, 46
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 20, 21	
303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource		NB 20, 21, 35	
303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung		100% des Wassers gehen zurück ins Abwassersystem.	
303-3 Wasserentnahme		NB 21. Das Wasser stammt zu 100% aus öffentlichen Wasserwerken.	

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht (www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung) NB: Nachhaltigkeitsbericht	Externe Prüfung
GRI 304: Biodiversität 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 21, 23	
304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben geschützten Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten befinden		Keine.	
304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität		NB 21, 23	
304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume		NB 21	
304-4 Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind		Keine.	
GRI 305: Emissionen 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 19, 20	
305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)		NB 20, GB 21	Ja, NB 45, 46
305-2 Indirekte, energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)		NB 20, GB 21	Ja, NB 45, 46
305-4 Intensität der THG-Emissionen		NB 4, 20, GB 21	Ja, NB 45, 46
305-5 Senkung der THG-Emissionen		NB 4, 20, GB 21	Ja, NB 45, 46
GRI 306: Abfall 2020			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 20, 21	
306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen		NB 20, 21	
306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen		NB 20, 21	
306-3 Angefallener Abfall		NB 21	
306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall		NB 21	
306-5 Zur Entsorgung bestimmter Abfall		NB 21	
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 17	
307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen		Keine.	
GRI 400: Soziales			
GRI 401: Beschäftigung 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 32 – 34	
401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation		NB 32	
401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden		Keine besonderen.	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 33	
402-1 Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen		NB 33	

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht (www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung) NB: Nachhaltigkeitsbericht	Externe Prüfung
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 33, 34	
403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		NB 33, 34	
403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen		NB 33, 34	
403-3 Arbeitsmedizinische Dienste		Keine.	
403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		Keine.	
403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		Keine.	
403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden		NB 33, 34	
403-7 Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz		Keine.	
403-8 Mitarbeitende, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind		Alle.	
403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen		NB 34	
403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen		NB 34	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 34	
404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe		NB 34	
404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		100%.	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 32, 33	
405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten		NB 14, 32	
405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern		NB 32, 33	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 17	
406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen		Keine.	
GRI 412: Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 17	
412-1 Betriebsstätten, an denen eine Prüfung auf die Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde		NB 17	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016			
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 27	
413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen		NB 13, 27	
413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		Keine. Der Einbezug der Anspruchsgruppen vor und während der Projekte sorgt für eine ausgewogene Berücksichtigung der jeweiligen Interessen.	

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht (www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung) NB: Nachhaltigkeitsbericht	Externe Prüfung
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit		2016	
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 28 – 30	
416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit		100% der Produkte- und Dienstleistungen beurteilt.	
416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit		Keine.	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung		2016	
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 28, 29	
417-1 Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung		NB 29	
417-2 Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung		Keine.	
417-3 Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation		Keine.	
GRI 418: Schutz der Kundendaten		2016	
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 28, 29	
418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten		Keine.	
GRI 419: Sozioökonomische Compliance		2016	
GRI 103: Managementansatz, Angabe 103-1, 103-2, 103-3	2016	NB 17	
419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich		Keine.	



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, Küssnacht

Zürich, 28. Mai 2021

Bericht des unabhängigen Prüfers

Wir haben die mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen im Geschäftsbericht und im Nachhaltigkeitsbericht von Mobimo Holding AG für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 einer **Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit** unterzogen:

- ▶ Tabelle über die Energie- und Emissionskennzahlen im Portfolio auf Seite 21 des Geschäftsberichts 2020 und auf Seite 20 des Nachhaltigkeitsberichts 2020

Unser Auftrag beschränkte sich auf die Prüfung der oben erwähnten Informationen. Insbesondere haben wir folgende Informationen der beiden Berichte 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 Erhebung der mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen im Geschäftsbericht und im Nachhaltigkeitsbericht 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“):

- ▶ GHG Protocol Corporate Standard (Überarbeitete Auflage)

Eine Zusammenfassung der Guidelines kann der Greenhouse Gas Protocol Homepage (online unter <http://www.ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/ghg-protocol-revised.pdf>) entnommen werden.

Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Auftrags angemessen sind.

Die Quantifizierung der Emissionskennzahlen 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 Code of Ethics for Professional Accountants 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 erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und 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 unserer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit ein Urteil über die oben genannten 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)“, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Board, durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Informationen in den beiden Berichten in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind.

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. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den beiden Berichten unter Zugrundelegung der anwendbaren Kriterien.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten Befragungen, Beobachtung von Prozessabläufen, Einsichtnahme in Dokumente, analytische Prüfungshandlungen und die Beurteilung der Angemessenheit von Methoden zur Quantifizierung und der Berichterstattung.



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 der beiden Berichte, 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
- ▶ Analytische Überlegungen, Befragungen und Dokumenteneinsicht in Stichproben hinsichtlich der Erhebung und Berichterstattung der quantitativen Informationen
- ▶ Kritische Durchsicht der beiden Berichte auf Plausibilität und Konsistenz mit den mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen

Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen in ihrer Art und zeitlichen Einteilung im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird. Dementsprechend geben wir kein Prüfungsurteil mit hinreichender Sicherheit ab, ob die mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.



Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, aus denen wir schliessen müssten, dass die mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen im Geschäftsbericht und im Nachhaltigkeitsbericht nicht in wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG



Tobias Meyer
(Qualified
Signature)

Partner



Mark Vesper
(Qualified
Signature)

Senior 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 verfügbar.

Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 41 249 49 80
info@mobimo.ch

Mobimo Management AG

Seestrasse 59
CH-8700 Küsnacht
Tel. +41 44 397 11 11
info@mobimo.ch

Mobimo Management SA

Rue de Genève 7
CH-1003 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
info-lausanne@mobimo.ch

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Projektleitung:
Tanja Nay, Verantwortliche Investor Relations
Marion Schihin, Leiterin Unternehmenskommunikation

Independent Assurance Report (Limited Assurance):
Ernst & Young AG, Zürich

Nachhaltigkeitsteam Mobimo:
Marco Tondel (Mitglied der Geschäftsleitung, Leiter Entwicklung, Nachhaltigkeitsverantwortlicher)
Andreas Wende (Projektleiter Entwicklung & Nachhaltigkeit)
Tanja Nay (Verantwortliche Investor Relations)
Marion Schihin (Leiterin Unternehmenskommunikation)
Manuel Senn (Leiter Strategisches Facility Management)

Erweitertes Nachhaltigkeitsteam:
Daniel Ducrey (CEO)
Stefan Hilber (CFO)
Hélène Demont (Verantwortliche Kommunikation Suisse Romande)
Eva Vontobel (Leiterin Human Resources)
Sandra Ott (Leiterin Digitale Transformation & IT)
Roman Loser (Verantwortlicher Realisierung Suisse Romande)
Reto Müller (Leiter Arealmanagement)

Berichtskonzept, Consulting, Design und Realisierung:
PETRANIX AG, Corporate and Financial Communications, Wollerau/Schweiz, www.PETRANIX.com

Fotos:
Markus Bertschi, www.markusbertschi.com

Visualisierung:
Bob Gysin Partner, www.bgp.ch



Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 41 249 49 80
info@mobimo.ch
www.mobimo.ch