



Nachhaltigkeitsbericht 2023

Unser Profil

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3,6 Mrd. gehört die Mobimo Holding AG zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Portfolio besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie aus Entwicklungsobjekten für das eigene Anlageportfolio und für Dritte an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz. Eine ausgewogene Nutzung sowie eine sorgfältige Bewirtschaftung zeichnen die Gebäude aus. Mit ihren Entwicklungsprojekten stärkt Mobimo ihre Ertragsbasis und die Werthaltigkeit ihres Portfolios zusätzlich. Das Unternehmen schafft im Rahmen seiner Entwicklungsdienstleistungen auch Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Mobimo beschäftigt rund 170 Mitarbeitende.

Publikationsübersicht

Geschäftsbericht 2023



- Publikation am 9. Februar 2024**
- › SIX Richtlinie betr. Informationen zur Corporate Governance
 - › IFRS
 - › EPRA-Performance-Kennzahlen
 - › SIX Richtlinie betr. Verwendung von alternativen Performance-Kennzahlen

Nachhaltigkeitsbericht 2023



- Publikation am 9. Februar 2024**
- › GRI-Standards
 - › Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
 - › EPRA-Nachhaltigkeits-Performance-Kennzahlen

Halbjahresbericht 2023



- Publikation am 4. August 2023**
- › IFRS
 - › EPRA-Performance-Kennzahlen
 - › SIX Richtlinie betr. Verwendung von alternativen Performance-Kennzahlen

Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Halb-/Jahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht jeweils eine Kurzversion ist. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist in jedem Fall die deutsche Originalversion.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf www.mobimo.ch verfügbar.

Inhalt

Nachhaltigkeit bei Mobimo

Ausgewählte Kennzahlen 2023	2
Nachhaltigkeitsstrategie	3
Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen	4
Stakeholder-Integration	6

Umwelt

Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs	10
Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte	11

Gesellschaft

Vertrauensvolle Kundenbeziehungen	16
Qualitätsvolle Lebensräume	20
Ausgezeichnete Arbeitgeberin	21

Wirtschaft und Unternehmensführung

Wirtschaftliche Attraktivität	23
Gute Corporate Governance	27

Anhang

GRI-Index	32
EPRA Sustainability Performance Measures	33
Berechnungsgrundlagen	36
Bericht des unabhängigen Prüfers	49

Über diesen Bericht



Mobimo integriert seit dem Jahr 2011 Nachhaltigkeitsziele in ihre Strategie. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 berichtet die Gesellschaft zum 13. Mal über ihre Nachhaltigkeitsleistung. Seit 2013 wendet Mobimo dabei das Reporting Framework der Global Reporting Initiative (GRI-Standards) an.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 wurde in Übereinstimmung mit den GRI Universal Standards 2021 erstellt. Zur Identifikation des Inhalts und bei der Erstellung des Berichts wurden alle Pflichtenforderungen und Prinzipien zur Berichterstattung gemäss GRI 1 Foundation eingehalten. Der Nachhaltigkeitsbericht deckt den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 ab. Er erscheint jährlich online in deutscher und englischer Sprache.

Mobimo integriert den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations Report in ihren Nachhaltigkeitsbericht sowie die Informationen über ihre klimabezogenen Finanzrisiken gemäss der Task Force on Climate-related Disclosures (TCFD).

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistung folgt Mobimo unabhängigen Standards und Ratings. Mobimo erfüllt die Kriterien des Opting In der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange und wurde von ihr in die entsprechende Liste der Marktteilnehmenden aufgenommen. Die externe Prüfung der Energie-, Wasserverbrauchs- und Emissionsdaten wird durch die Ernst & Young AG sichergestellt (Limited Assurance). Das Assurance Statement ist auf Seite 60 abgebildet.

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

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

NACHHALTIGKEIT BEI MOBIMO



Ausgewählte Kennzahlen 2023

5 516 **CO₂-Emissionen**
Tonnen CO₂-Emissionen
(Scope 1 – 3)
2022: 5 675
-2,8%

40 **Anlageobjekte mit Zertifikat**
% der EBF
2022: 25
+60%

110 **Energieintensität**
kWh/m² EBF (Scope 1 – 3)
2022: 111
-1,5%

812 **Photovoltaikanlagen**
Tausend kWh/a
2022: 661
+22,8%

8,7 **Emissionsintensität**
kg CO₂eq/m² EBF (Scope 1 – 3)
2022: 8,9
-2,4%

8 **E-Ladestationen**
% der Parkplätze
(vorgerüstet)
2022: 6
+33,3%

54 **Anteil erneuerbarer Energieträger**
% (Scope 1 – 3)
2022: 54
+/-0%

100 **Green Bonds**
CHF Mio.

174 **Mitarbeitende**
Anzahl Köpfe
(inkl. FM Service AG)
2022: 174

50 **Anteil Frauen**
% (ohne VR)
2022: 49

97,2 **MA-Zufriedenheit**
% der Mitarbeitenden, die
sehr gern oder gern bei
Mobimo arbeiten.
2022: 96,4

85 **Mieter-Zufriedenheit**
% der Wohnungsmieter
fühlen sich mit ihren
Anliegen gut aufgehoben.
Durchführung alle 2 – 3
Jahre.

Ratings und Zertifizierungen

GRESB
Green Star (3 Sterne)
Standing Investment:
81 Punkte
Development: 87 Punkte



EPRA sBPR
Gold Award



Sustainalytics
low risk, 14,6 Punkte



MSCI
AAA



Inrate
B



Weitere Fortschritte erzielt

GRI 2-22

Geschätzte Leserinnen und Leser

Es freut uns, Ihnen den Nachhaltigkeitsbericht von Mobimo für die Berichtsperiode 2023 präsentieren zu dürfen. Vor knapp einem Jahr haben wir an dieser Stelle darüber berichtet, dass sich Mobimo nach der vom Verwaltungsrat verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie 2030 auch als Organisation entsprechend aufgestellt und sich hinsichtlich der nachhaltigen Geschäftstätigkeit klaren internen Richtlinien und Prozessen verschrieben hat. Der vorliegende Bericht und die 2023 umgesetzten Massnahmen zeigen anschaulich deren positive Entwicklung (siehe auch Ziele-/Massnahmenübersicht auf der gegenüberliegenden Seite).

Für Mobimo hört das Begriffsverständnis von Nachhaltigkeit nicht beim Umweltaspekt (E) auf, sondern es umfasst gleichwertig auch die Bereiche Gesellschaft (S) sowie Unternehmensführung (G). Wir handeln verantwortungsvoll und weitsichtig, wollen als Arbeitgeberin attraktiv sein sowie Perspektiven bieten und verfolgen eine vorbildliche Corporate Governance. Unabhängig davon sind wir bei Mobimo überzeugt, dass Nachhaltigkeit direkt immer auch an Werterhaltung und -steigerung gekoppelt ist. Mit einem CO₂-tiefen, ökonomisch und ökologisch effizienten sowie sozial verträglichen Immobilienportfolio möchten wir für eine langfristige Wertschöpfung sorgen, von der sowohl Kapitalgebende als auch die Gesellschaft als Ganzes profitieren. Letztere beispielsweise von der Realisation von dringend benötigtem Wohnraum an urbanen Lagen, den wir zur Verfügung stellen. Operativ erfolgen die Umsetzungsziele aus der Nachhaltigkeitsstrategie in den drei Bereichen Unternehmen, Portfolio und Projekte. Durch die koordinierende Rolle des Leiters Nachhaltigkeit und dessen inhaltliche sowie zeitliche Abstimmung der Massnahmen soll zu jedem Zeitpunkt die grösstmögliche Gesamtwirkung entfaltet werden.

Bis 2030 ist es eines der erklärten strategischen Ziele, den Zertifizierungsanteil im Anlageportfolio auf über 50 Prozent der Energiebezugsflächen zu erhöhen. 2023 konnte dieser Anteil um 15 Prozentpunkte auf 40 Prozent gesteigert werden. Darüber hinaus müssen 100% der Neubau- und umfangreichen Sanierungsprojekte innerhalb des Immobilienportfolios mit einem anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden. Für die 2023 in Betrieb genommenen Entwicklungsliegenschaften Manegg und Tiergarten in Zürich, Les Jumeaux in Lausanne sowie Wassergasse in St. Gallen sind die Zertifizierungsprozesse aktuell im Gang.

Aufschlussreiche Datenqualität

Im Zuge unserer Zertifizierungsbemühungen werden insbesondere die Datentransparenz und die Datenqualität unseres Portfolios stetig verbessert. Im Rahmen einer Portfolioanalyse wurden 2023 jene Liegenschaften identifiziert, bei welchen ein hohes Energie- und CO₂-Einsparpotenzial vorliegt. Dabei handelt es sich um rund 30 Liegenschaften, die anhand von Massnahmen im Rahmen einer energetisch fortlaufenden Betriebsoptimierung im Jahr 2024 ausgebaut werden sollen. Darüber hinaus legen wir ein spezielles Augenmerk zusätzlich auf das Potenzial zur Reduktion der grauen Energie und der grauen Emissionen. Dieses Thema rückt immer mehr ins Bewusstsein einer breiten Öffentlichkeit. Im letzten Jahr konnte unser Fachwissen betreffend Datenanforderungen weiter ausgebaut und berücksichtigt werden. So wurden beispielsweise im Aeschbachquartier beim Projekt Baubereich 2 wesentliche Bauelemente mit grossen Mengen «gespeicherter» grauer Energie erhalten und in das Neubauprojekt überführt.

Ausblick

2024 werden wir unseren eingeschlagenen «Nachhaltigkeitsweg» konsequent weitergehen. Wo sinnvoll, wird Mobimo Partnerschaften eingehen, um ihre ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. 2023 konnten wir für unser Portfolio Photovoltaikanlagen in den Eigenentwicklungen Zürich, Allmendstrasse (Manegg) und Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten) in Betrieb nehmen. Für den Ausbau der Photovoltaikanlagen im Immobilienbestand hat sich Mobimo nach der vorgängigen Potenzialanalyse im Berichtsjahr 2023 entschieden, gemeinsam mit einem Partner in einem ersten Schritt rund weitere 20 Photovoltaikanlagen im Anlageportfolio zu planen und zu realisieren. Die ersten Anlagen sollen bereits 2024 in Betrieb gehen. Dies führt zu einer schrittweisen Erhöhung der Stromeigenproduktion, um diese bis 2030 auf die geplanten 2 GWh/Jahr und bis 2050 auf 5 GWh/Jahr auszubauen.

Als verantwortungsvolles Unternehmen in der Immobilienbranche engagieren wir uns aktiv für die Ressourcenschonung und die Kreislaufwirtschaft. Es ist unsere Verantwortung und unser Ziel, auch hier zukünftig eine führende Rolle in unserer Branche einzunehmen. Deshalb haben wir die Charta kreislauforientiertes Bauen unterzeichnet. Unsere Ambition ist es, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50 Prozent der Gesamtmasse zu reduzieren.



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



Daniel Ducrey
CEO

Ziele

Massnahmen 2023

Umwelt – unsere Immobilien

Erneuerbare Energieträger	Baustart Seewassernutzungsanlage für Wärme und Kühlung im Projekt «Edenblick», Oberägeri
Zertifizierung	<ul style="list-style-type: none"> › Erhalt DGNB Basiszertifikat «Bronze» – Gebäude im Betrieb für Liegenschaftenportfolio › Erhalt DGNB Objektzertifikat «Silber» – Gebäude im Betrieb für 6 Liegenschaften › Erhalt LEA-Zertifikat (Living Every Age) für Projekt «Tiergarten», Zürich
Reduktion CO ₂ -Emissionen im Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> › Inbetriebnahme Projekt «Manegg» in Zürich mit 157 Wohnungen: Anschluss Fernwärmenetz › CO₂-Intensität 2,5 kg CO₂/m², Einsatz von Beleuchtungssystem LED-City (Einsparung von 86 t CO₂ über Lebensdauer) › Ersatz von zwei Ölheizungen (Genf, Rue de la Cannoniere 11 und Genf, Rue Schaub 3)
Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> › Inbetriebnahme des Sanierungsprojekts (8 216 m² GF Gewerbe) «Les Jumeaux», Lausanne: Totalsanierung (Denkmalschutz) › Inbetriebnahme des Umnutzungsprojekts (Büro zu Wohnen) «Tiergarten» in Zürich mit 59 Wohnungen
PV-Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> › Inbetriebnahme PV-Anlage Projekt «Manegg», Zürich (Stromertrag 150 822 kWh/a) › Inbetriebnahme PV-Anlage Projekt «Tiergarten», Zürich (Stromertrag 71 936 kWh/a)
E-Mobilität	Vorrüstung von 72 Parkplätzen mit Ladeinfrastruktur Elektromobilität
Biodiversität	Abschluss Studienauftrag Projekt «Forch» mit Schwerpunkt Biodiversität
Steuerung des Nutzerverhaltens	<ul style="list-style-type: none"> › Einführung Nachhaltigkeitsklausel für alle Geschäftsmietverträge mit Abschluss ab 1. Juli 2023 zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts («Green lease») › Mietertipps zum Energie- und Ressourcensparen auf Service-Desk-/Mieterportalen

Gesellschaft – unser Beitrag zur Gesellschaft

Great place to work	<ul style="list-style-type: none"> › Mitarbeitendenumfrage zur «biodiversen» Umgestaltung der Umgebung am Geschäftsstandort Küssnacht › Halbtax-Abonnement für alle Mitarbeitenden
Gesundheit und Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> › Ernennung und Ausbildung von Betriebsnothelfenden › Aktualisierung Merkblatt «Gesundheit und Sicherheit» › Unterstützung der «Bike to Work»-Challenge
Digitalisierung	Ausbau Microsoft Dynamics 365 Plattform für nahtlose End-to-End-Prozesse über die gesamte Wertschöpfungskette
Talent Management	14 Mitarbeitende in Weiterbildungen mit anerkanntem Abschluss
Informationssicherheit	Regelmässige spezifische Schulungen zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz für alle Mitarbeitenden
Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> › Teilnahme am nationalen Zukunftstag › Kunstinstallation «Die Starken» in der Überbauung Manegg, Zürich (Kunst am Bau)
Sozialer Dialog	Inbetriebnahme und Bezug des Projekts «Manegg», Zürich: partnerschaftliches Wohnprojekt mit «Logis Suisse». 44% der Wohnungen entsprechen dem Standard des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Investition in zukunftsfähige Standorte	Beurkundung RAD-Areal Zürich Oerlikon (ca. 11 000 m ² für ein gemischtes Wohn- und Arbeitsquartier)

Wirtschaft und Unternehmensführung – unser Unternehmen

Green Finance	Allozierung der Mittel aus Green Bond
Organisation	Erweiterung der Limited Assurance für Wasserverbrauch und Intensitäten (gemäss GRI Standards)
Umweltdaten und Reporting Standards	Erhalt EPRA Gold-Award
ESG-Ratings	<ul style="list-style-type: none"> › GRESB «Green Star» 3 Sterne, 81 Punkte (Standing Investment) 3 Sterne, 87 Punkte (Development) › MSCI: «AAA»
Ethik und Integrität	Compliance-Bereichsverantwortliche eingeführt und Thema im Team aktiv bearbeitet
Innovation	<ul style="list-style-type: none"> › Interne Workshops für Mitarbeitende zu Bauherrenkompetenz PV-Anlagen (Planungs- und Betriebskonzepte) › Unterzeichnung der «Charta kreislaorientiertes Bauen»
Transparenz und Verantwortung	Einführung Beschaffungsrichtlinie und ESG-Lieferanten-Checkliste und Bewertung (GU/TU)

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

GRI 2-12, 2-13, 2-14, 3-1, 3-2

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

Mobimo hat im Geschäftsjahr 2023 die wesentlichen Themen erneut einer Überprüfung unterzogen und konnte keine wesentlichen Veränderungen zu den im Vorjahr identifizierten Wirkungen feststellen. Um den Umgang mit grauer Energie und eine sorgfältige Handhabung der verfügbaren Ressourcen noch stärker in den Fokus der Geschäftstätigkeit zu rücken, wurde das bisherige Thema «Kontinuierliche Reduktion der Emissionen und Intensitäten» in «Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs» umbenannt.

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

Im Bereich Umwelt (E) hat die in der Mehrjahresbetrachtung kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emissionen für Mobimo oberste Priorität. Das Unternehmen trug diesem Umstand Rechnung, indem es im Jahr 2021 einen CO₂-Absenkpfad in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen erarbeitete sowie veröffentlichte und diesen seither weiterverfolgt. Zudem setzt Mobimo auf nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte, um die Ressourcen zu schonen und die graue Energie zu reduzieren.

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

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









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

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

 **Mehr Informationen zu den Stakeholdern von Mobimo auf Seite 8**

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

 **Mehr Informationen im Kapitel «Nachhaltigkeitsmanagement» ab Seite 38**

Wesentliche Themen	GRI-Standards	Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals (SDGs)	
 <h3>Umwelt (E)</h3>			
Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs	GRI 2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	 
	GRI 302	Energie	
	GRI 303	Wasser und Abwasser	
	GRI 305	Emissionen	
	GRI 306	Abfall	
Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte	GRI 203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	 
	GRI 304	Biodiversität	
	GRI 306	Abfall	
 <h3>Gesellschaft (S)</h3>			
Vertrauensvolle Kundenbeziehungen	GRI 416	Kundengesundheit und -sicherheit	
	GRI 417	Marketing und Kennzeichnung	
Qualitätsvolle Lebensräume	GRI 413	Lokale Gemeinschaften	 
Ausgezeichnete Arbeitgeberin	GRI 2-7	Angestellte	
	GRI 2-30	Tarifverträge	
	GRI 401	Beschäftigung	
	GRI 402	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	
	GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	
	GRI 404	Aus- und Weiterbildung	
	GRI 405	Diversität und Chancengleichheit	
	GRI 406	Nichtdiskriminierung	
 <h3>Wirtschaft und Unternehmensführung (G)</h3>			
Wirtschaftliche Attraktivität	GRI 201	Wirtschaftliche Leistung	
Gute Corporate Governance	GRI 2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	
	GRI 2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	
	GRI 2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	
	GRI 2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	
	GRI 2-15	Interessenkonflikte	
	GRI 2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	
	GRI 2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-19	Vergütungspolitik	
	GRI 2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	
	GRI 2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	
	GRI 2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	
	GRI 2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	
	GRI 2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	
	GRI 2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	
	GRI 201	Wirtschaftliche Leistung	
	GRI 204	Beschaffungspraktiken	
	GRI 205	Antikorruption	
	GRI 206	Wettbewerbswidriges Verhalten	
	GRI 418	Schutz der Kundendaten	

Stakeholder-Integration

GRI 2-29

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

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

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

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

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

Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen

GRI 2-28

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

Angewandte Standards/Richtlinien (nicht abschliessend)

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

- › DGNB/SGNI
- › Ecobau
- › EPRA BPR und EPRA sBPR
- › GRI-Standards
- › KBOB
- › Minergie
- › NNBCH/SNBS
- › Plusenergie-Quartier des Vereins Hauptstadregion Schweiz

Mitgliedschaften in Verbänden (nicht abschliessend)

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

Stakeholdergruppen	Ausgewählte Dialog- und Informationsplattformen	Wichtigste Themen
Kunden: Wohnungsmieter und -interessenten, STWE-Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> › Mieterportal › Kontakt mit Bewirtschafter vor Ort › E-Mail/Telefon › Mieterversammlung › Wohnungsinserate › Zufriedenheitsumfrage (alle 2 Jahre) › Käuferberatung 	<ul style="list-style-type: none"> › Aussenraumgestaltung, Grünanteil › Mobilitätskonzepte › Digitalisierungen und Benutzerfreundlichkeit Mieterportal › Verfügbarkeit von Eigentums- und Mietwohnungen › Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis › Nachhaltiger Betrieb › Gesundes Raumklima › Altersgerechtes Wohnen
Kunden: Gewerbemieter	<ul style="list-style-type: none"> › Zufriedenheitsumfrage › Kundenbesuche/Betreuung von Kundenbedürfnissen 	<ul style="list-style-type: none"> › Standortpräferenzen › Flächenbedarf/flexibles Flächenmanagement › Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis › Bezugstermine › Anforderungen Mieterausbau › Nachhaltiger Betrieb
Mitarbeitende	<ul style="list-style-type: none"> › Intranet › Townhall › Monatlicher Apéro › Firmenanlässe (Sommer- und Weihnachtsfest) › Abteilungs- und Bereichssitzungen › Individuelle Jours fixes › Meldestellen bei Mobbing › Performance-Gespräche 	<ul style="list-style-type: none"> › Interne Kommunikation › Workload › Homeoffice und Arbeitszeitflexibilisierung › Verantwortlichkeiten › Weiterbildung und Karrieremöglichkeiten › Persönliche Ziele
Kapitalgebende	<ul style="list-style-type: none"> › Konferenzen für Analysten und Investoren › Roadshows › Spezifische Investorenanlässe › Bilanzmedienkonferenz (halbjährlich) › Generalversammlung › Berichterstattung › Website und Social Media 	<ul style="list-style-type: none"> › CO₂-Reduktion und Absenkpfad › Attraktive Aktie/Dividende › Werthaltigkeit des Portfolios › Innovative Bau- und Nutzungskonzepte › Strategie und Zukunftsfähigkeit › ESG-Rating › Green Bond
Behörden/Politik	<ul style="list-style-type: none"> › Involvierung in partizipative Verfahren › Bilateraler und partnerschaftlicher Austausch 	<ul style="list-style-type: none"> › Ortsspezifische Auswirkungen von Entwicklungsprojekten/ Arealentwicklungen › Quartiersversorgung › Qualitätsvolle Lebensräume › Naturnahe Aussenräume › Stadtklima › Gemeinnütziger Wohnungsbau › Public-Private-Partnership-Modelle › Mobilitätskonzepte
Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> › Partizipative Verfahren › Website und Social Media › Berichterstattung › Sponsoring 	<ul style="list-style-type: none"> › Wohnungsangebote › Partizipation › Berücksichtigung der Bedürfnisse
Partner/Lieferanten	<ul style="list-style-type: none"> › Briefings und Debriefings › Workshops 	<ul style="list-style-type: none"> › Kundenbeziehungen › Faire Bezahlung › Stakeholdermanagement und -engagement › Digitalisierung (Planfreigaben, Kostenmodelle, BIM etc.) › Klimaadaptierte Gebäude › Prozessqualität und -geschwindigkeit › Lieferkettenmanagement › Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft › Zertifizierungen und Qualitätssicherung
Organisationen und Verbände	<ul style="list-style-type: none"> › Partizipative Verfahren › Fachtagungen › Podiumsgespräche 	<ul style="list-style-type: none"> › ESG-Aktivitäten › Berücksichtigung verbandsspezifischer Sachthemen (z.B. Flora und Fauna) › Zertifizierungen
Medien	<ul style="list-style-type: none"> › Medienanlässe › Medienstelle › Website › Medienmitteilungen 	<ul style="list-style-type: none"> › Private Investorensicht im Wohnungsbau › Expertise zu Wohnungsmarkt › Nachhaltigkeitsperformance › Miet- und Kaufpreise

UMWELT



Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs

Gebäude verursachen einen Grossteil der weltweiten CO₂-Emissionen, welche unter anderem Extremwetterereignisse und Klimaveränderungen zur Folge haben. Durch die strikte Einhaltung ihres CO₂-Absenkpads sowie weitere Massnahmen schränkt Mobimo ihre negativen Wirkungen auf die Umwelt ein und leistet einen Beitrag zur Verminderung der Folgen des Klimawandels, zur Ressourcenschonung, zur Förderung der Gesundheit sowie zur Reduktion der Nebenkosten für ihre Mieterinnen und Mieter.

Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Herausforderungen	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> › Beitrag zur Verminderung der Folgen des Klimawandels und zur Ressourcenschonung › Förderung der Gesundheit › Reduktion der Nebenkosten durch geringere Energiekosten und geringeren Energiebedarf an Kühlung › Ressourcenschonung und Reduktion der grauen Energie › Ressourcen- und Rohstofflieferung aus Bestand (Kreislauf) 	<ul style="list-style-type: none"> Extremwetterereignisse und Klimaveränderung: › Einschränkungen der Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, höhere Leerstandsquote › Erhöhtes Schadensrisiko an der Bausubstanz › Höhere Versicherungskosten und erhöhtes Haftungsrisiko › Ökonomische Folgen für die Beseitigung von Schäden und Abfällen › Kosten für aufwendigen Unterhalt und erhöhten Energiebedarf › Umweltverschmutzung mit Auswirkungen auf Ressourcenverfügbarkeit und Lebensgrundlagen › Hoher Energieverbrauch und Emissionen 	Mitwirkende	<ul style="list-style-type: none"> › Detaillierte Standort- und Portfolioanalyse bezüglich potenzieller Umwelt- und Klimarisiken › Regelmässiges Monitoring und Überprüfung des CO₂-Absenkpads und Umsetzung der definierten Massnahmen › Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten › Anschluss an Abfalltrennsysteme › Einsatz von wassersparenden Geräten und Systemen 	<ul style="list-style-type: none"> › Sanierungen unter Einhaltung der baulichen Regularien/Denkmalschutz › Abhängigkeiten bei Ersatz von konventionellen Heizträgern › Reduktion graue Emissionen › Erhöhung Anteil erneuerbare Energieträger › Datenbeschaffung › Baukosten, Kosten technische Innovationen › Ökonomische Nachhaltigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> › Umsetzung der Massnahmen durch verantwortliche Mitarbeitende inklusive entsprechendes Monitoring › Gespräche und Zusammenarbeit mit Kunden, Mietern, Partnern und Behörden, um die Massnahmen zielführend umzusetzen

Mobimo bekennt sich zu 1,5-Grad-Absenkpfad und CO₂-Neutralität bis 2050

Mobimo hat 2021 für das gesamte Immobilienportfolio einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt und verfolgt diesen mit grossen Anstrengungen. Mit dieser Methodik wurden erstmals die Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Emissionen (Mieterstrom) einbezogen. Ziel des Absenkpads des Immobilienportfolios ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1,5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt. Die CO₂-Emissionen des Anlageportfolios sollen per 2050 um rund 90% auf 0,8 kg CO₂eq/m² (Scope 1 + 2) bzw. 0,9 kg CO₂eq/m² (Scope 1 + 2 + 3) gesenkt werden. Ein wichtiger Meilenstein soll bereits 2030 erreicht sein mit einer Reduktion um 44,4% auf 4,8 kg CO₂eq/m² (Scope 1 + 2) bzw. um 35,5% auf 6,1 kg CO₂eq/m² (Scope 1 + 2 + 3). Mobimo wird für das erklärte Ziel, im Jahr 2050 CO₂-Neutralität zu erreichen, Stand heute zusätzliche Kompensationsmassnahmen ergreifen.

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

Im Jahr 2023 wurde die Berechnungsmethodik an die REIDA-Methodik Version 1.2 angepasst, wobei das Faktorensatz zur Berechnung der Umweltkennzahlen aus der intep-Studie Version 1.2 verwendet wurde. Die Vorjahre sowie das Basisjahr 2020 wurden gemäss der Anpassungspolitik entsprechend neu berechnet (siehe Berechnungsgrundlagen ab Seite 57 dieses Berichts).

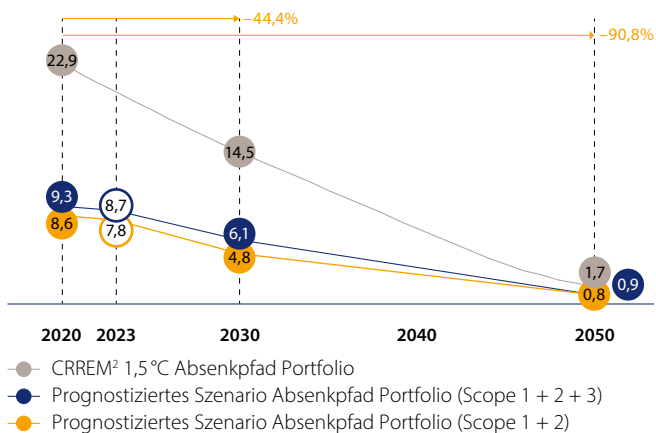
Mobimo wird dieses ambitionierte Ziel mit Sanierungen und Optimierungen im Bestand und dem Übergang von Eigenentwicklungen in das Anlageportfolio erreichen. Um die bereits konkreten Hebel und Massnahmen in den drei Handlungsfeldern Strom, Wärme/Kühlung und Gebäudehüllensanierung gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, integrierte Mobimo die Vorgaben des CO₂-Absenkpads in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft. Damit wird die Beurteilung der zur Reduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie gestellt – zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus – und eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios gewährleistet. Die Investitionen in Betriebsoptimierungen, Erneuerungen und Umwandlungen belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich rund CHF 40 Mio.

Umwelt

Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs

CO₂-Absenkpfad des Anlageportfolios bis 2050¹

kg CO₂eq/m²



- Die Veränderungen der Umweltkennzahlen aufgrund von methodischen Anpassungen im Berichtsjahr 2023 führen dazu, dass der Absenkpfad von Mobimo neu berechnet wurde. Das Basisjahr 2020, die Vorjahre sowie die absoluten Zielwerte 2030 und 2050 wurden entsprechend neu berechnet. Die prozentualen Reduktionsziele sind unverändert.
- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Mobimo gewichteter Reduktionspfad.

Massnahmen

- › Umfassende energetische Sanierungen
- › Ersatz konventioneller Heizungen durch Anschluss Fernwärme und Erhöhung Anteil erneuerbarer Energieträger
- › Ausbau der Stromeigenproduktion (PV-Anlagen)
- › Betriebsoptimierungen
- › Erweiterung Portfolio durch qualitätsvolle Eigenentwicklungen
- › Positive Beeinflussung des Nutzerverhaltens der Mieter

Externe Faktoren

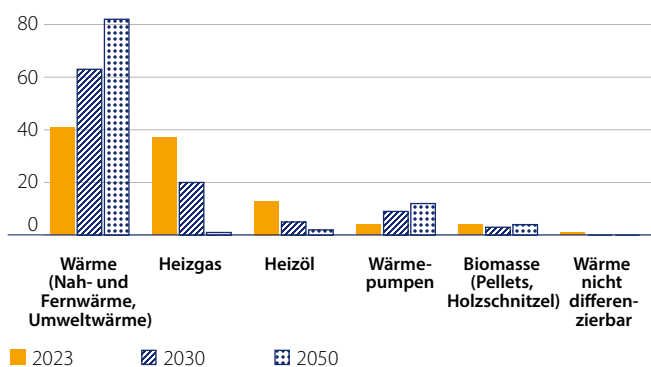
- › Möglichkeit zum Ersatz konventioneller Heizungen durch Ausbau Fernwärmenetz
- › Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger bei Strom- und Fernwärmeprodukten
- › Möglichkeit von energetischen Gebäudehüllensanierungen innerhalb der Vorgaben des Denkmalschutzes
- › Ressourceneinsparung durch Mieter

Liegenschaften mit Umweltdaten

Einheit	2020 (Basisjahr)	2023	%	2022	Veränderung		
					ggü. 2022	in %	
Liegenschaften mit Umweltdaten	Anzahl	104	108	-	107	1	0,9
Energiebezugsfläche (EBF)	m ²	614 983	636 033	100	638 447	-2 414	-0,4
Abdeckungsgrad	%	100	100	-	100	0	0,0
> Originaldaten	m ²	583 412	553 043	87	528 261	24 782	4,7
> Extrapolierte Daten	m ²	31 571	82 990	13	110 186	-27 196	-24,7
> Benchmark Daten	m ²	0	0	0	0	0	0

Wärmeträger-Mix im Portfolio

% (gewichtet nach MWh)



Photovoltaik und E-Mobilität

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter zu erhöhen, analysierte Mobimo 2022 das gesamte Immobilienportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Im Jahr 2023 hat Mobimo sich entschieden, gemeinsam mit einem Partner rund 20 PV-Anlagen zu planen, auszuschreiben und zu realisieren. Die ersten Anlagen sollen 2024 in Betrieb gehen. Zusätzlich dazu erfolgte 2023 die Inbetriebnahme zweier PV-Anlagen für das Entwicklungsprojekt Manegg, Zürich und das Sanierungsprojekt Tiergarten, Zürich. Der Ausbau der PV-Anlagen im Anlageportfolio erfolgt bei Bestandesbauten sowie bei allen Neuentwicklungen. Dies führt zu einer geplanten Erhöhung der Stromeigenproduktion auf rund 2 000 000 kWh/a bis 2030 und 5 000 000 kWh/a bis ins Jahr 2050.

Um das interne Know-how für die Thematik weiter zu stärken, fanden im Berichtsjahr Workshops zum Thema PV-Anlagen und deren Betriebskonzepte mit den Bereichen Entwicklung, Realisierung, Portfolio-Management, Bewirtschaftung und FM Service AG statt.

Alle Neubau- und umfangreichen Sanierungsprojekte sollen soweit möglich emissionsfrei betrieben und in Bezug auf die Stromeigen-nutzungsanteile optimiert werden. Basis für diese Strategie sind der weitestgehende Verzicht auf fossile Energieträger, die Entwicklung integraler und innovativer Energiekonzepte, die Integration von Photovoltaikanlagen, die Bildung von ZEV zur Maximierung des aus Photovoltaikanlagen produzierten Stroms zum Eigenverbrauch sowie die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Beispiele dafür sind die Eigenentwicklungen Mattenhof in Luzern als 2000-Watt-Areal, das Projekt Papillon in Köniz BE als Plusenergie-Quartier oder die Seewassernutzung im Projekt Edenblick, Oberägeri.

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

☑ Energiebilanz

	Einheit	2020 (Basisjahr)	2023	%	2022	%	Veränderung ggü. 2022	Veränderung in %
Energieverbrauch (Gesamtstrom, Wärme, Kühlung)	MWh/a	70 290 127	69 824 517	100	71 131 146	100	-1 306 629	-1,8
> Anteil erneuerbare Energie	MWh/a	37 568 678	37 365 281	54	38 208 132	54	-842 851	-2,2
> Anteil fossile/nicht erneuerbare Energie	MWh/a	32 721 449	32 459 236	46	32 923 014	46	-463 778	-1,4
Energieintensität (Gesamtstrom, Wärme, Kühlung)	kWh/m ² EBF	114,3	109,8	-	111,4	-	-2	-1,5
Wärmeenergieverbrauch	MWh/a	38 132 141	34 538 204	100	36 242 185	100	-1 703 981	-4,7
> Anteil erneuerbare Wärme	MWh/a	12 807 029	10 194 820	30	11 343 631	31	-1 148 812	-10,1
> Anteil fossile/nicht erneuerbare Wärme	MWh/a	25 325 112	24 343 384	70	24 898 553	69	-555 169	-2,2
> Heizöl	MWh/a	5 596 583	4 559 043	13	5 641 969	16	-1 082 926	-19,2
> Heizgas	MWh/a	12 446 214	12 939 765	37	12 529 621	35	410 144	3,3
> Wärme (Nah- und Fernwärme, Umweltwärme)	MWh/a	14 998 604	14 325 064	41	14 546 875	40	-221 811	-1,5
> Wärmepumpen	MWh/a	3 425 735	1 416 997	4	1 861 593	5	-444 596	-23,9
> Biomasse (Pellets, Holzschnitzel)	MWh/a	1 665 004	1 057 447	3	1 662 127	5	-604 680	-36,4
> Wärme nicht differenzierbar	MWh/a	0	239 887	1	0	0	239 887	-
Stromverbrauch (Gesamtstrom)	MWh/a	32 157 986	35 286 313	100	34 888 962	100	397 351	1,1
> Anteil erneuerbarer Strom	MWh/a	24 761 649	27 170 461	77	26 864 500	77	305 961	1,1
> Anteil fossiler/nicht erneuerbarer Strom	MWh/a	7 396 337	8 115 852	23	8 024 461	23	91 391	1,1
Stromverbrauch (Allgemeinstrom)	MWh/a	7 984 675	8 577 025	-	8 833 886	-	-256 861	-2,9
Stromverbrauch (Mieterstrom)	MWh/a	24 173 310	26 709 288	-	26 055 075	-	654 213	2,5

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

☑ Umweltkennzahlen

	Einheit	2020 (Basisjahr)	2023	2022	Veränderung ggü. 2022	Veränderung in %
THG-Emissionen (Scope 1 + 2 + 3) (location-based)	kg CO ₂ eq	5 664 121	5 516 210	5 675 077	-158 867	-2,8
> Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	kg CO ₂ eq	3 682 280	3 569 930	3 708 907	-138 977	-3,7
> Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	kg CO ₂ eq	1 506 491	1 421 063	1 453 818	-32 755	-2,3
> Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	kg CO ₂ eq	475 349	525 217	512 353	12 865	2,5
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2 + 3)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	9,2	8,7	8,9	-0,22	-2,4
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	8,4	7,8	8,1	-0,24	-3,0
> Intensität der THG-Emissionen (Scope 1)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	5,99	5,61	5,81	-0,20	-3,4
> Intensität der THG-Emissionen (Scope 2)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	2,45	2,23	2,28	-0,04	-1,9
> Intensität der THG-Emissionen (Scope 3)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	0,77	0,83	0,80	0,02	2,9

☑ Independent Limited Assurance Report auf Seite 60. Alle Informationen zu Perimeter, Scopes und Kennzahlenberechnung auf Seite 57 oder auf www.mobimo.ch > Investoren > Download Center.

Im Jahr 2023 wurde die Berechnungsmethodik an die REIDA-Methodik¹ gemäss REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen Version 1.2 angepasst, wobei das Faktorensatz zur Berechnung der Umweltkennzahlen aus der intep-Studie² «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» Version 1.2 verwendet wurde. Die Vorjahre sowie das Basisjahr 2020 wurden gemäss der Anpassungspolitik entsprechend neu berechnet.

GRI 2-4

Wesentliche Methodikanpassungen sind:

- > Es werden Schweiz-spezifische CO₂-Faktoren für die Berechnungen verwendet. Diese liegen bei Strom und Fernwärme im Vergleich zu den internationalen CO₂-Faktoren relativ niedrig.
- > Bei der neuen Berechnung wird gesamthaft die Location-based-Methode gemäss GHG Protocol angewendet.
- > Die Klimakorrektur erfolgt nach der ATD-Wert-Methodik (https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf, Seite 20).
- > Transaktionen oder Sanierungen werden ausgeschlossen, wenn diese innerhalb der Reportingperiode stattgefunden haben.

Im Like-for-like-Vergleich der alten und neuen Berechnungsmethodik ergab sich eine Abweichung von -35%, weswegen eine Neuberechnung des Basisjahres und des Vorjahres erfolgte.

Weiterführende Informationen zu den Berechnungsgrundlagen ab Seite 57.

¹ https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf

² <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebuedesektor/>

Umwelt

Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs

Zusätzlich dazu werden bereits im Akquisitionsprozess die CO₂-Ziele mitberücksichtigt. Bei potenziellen Kaufobjekten müssen notwendige Investitionsmassnahmen unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Absenkpfeils zwingend in die Beurteilung und Kaufpreisbildung mit einbezogen werden.

Energiemanagementsystem

GRI 302-4, 305-5

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl der Energieverbrauch als auch die CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften regelmässig reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfasst Mobimo umfassende Verbrauchsdaten. Für das Immobilienportfolio von Mobimo werden der Energiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen auf Liegenschaftsebene erhoben. Seit 2021 werden diese Daten zentral in einem Energiemanagementsystem gesammelt, analysiert und Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen definiert.

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

In der Berichtsperiode 2023 gab es im Vergleich zum Vorjahr geringe positive Veränderungen der Energiebilanz und Umweltkennzahlen.

Dies ist primär auf den Ersatz von zwei Ölheizungen (Rue de la Canonnière 11 und Rue Schaub 3) zurückzuführen. Zusätzlich erfolgte die Umklassierung von einigen Liegenschaften von Wärmepumpen zu Nah-/Fernwärme sowie lagen zum Zeitpunkt der Datenerhebung Originaldaten für Liegenschaften mit Biomasse noch nicht vor und werden erst 2024 berücksichtigt. Grössere Effekte auf die Intensitäten und Emissionen werden in der Berichtsperiode 2024 erwartet, nachdem die Neuentwicklung Manegg, Zürich und das Umnutzungsprojekt Tiergarten, Zürich über 12 Monate Energiedaten geliefert sowie weitere energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen stattgefunden haben.

PV, E-Mobilität

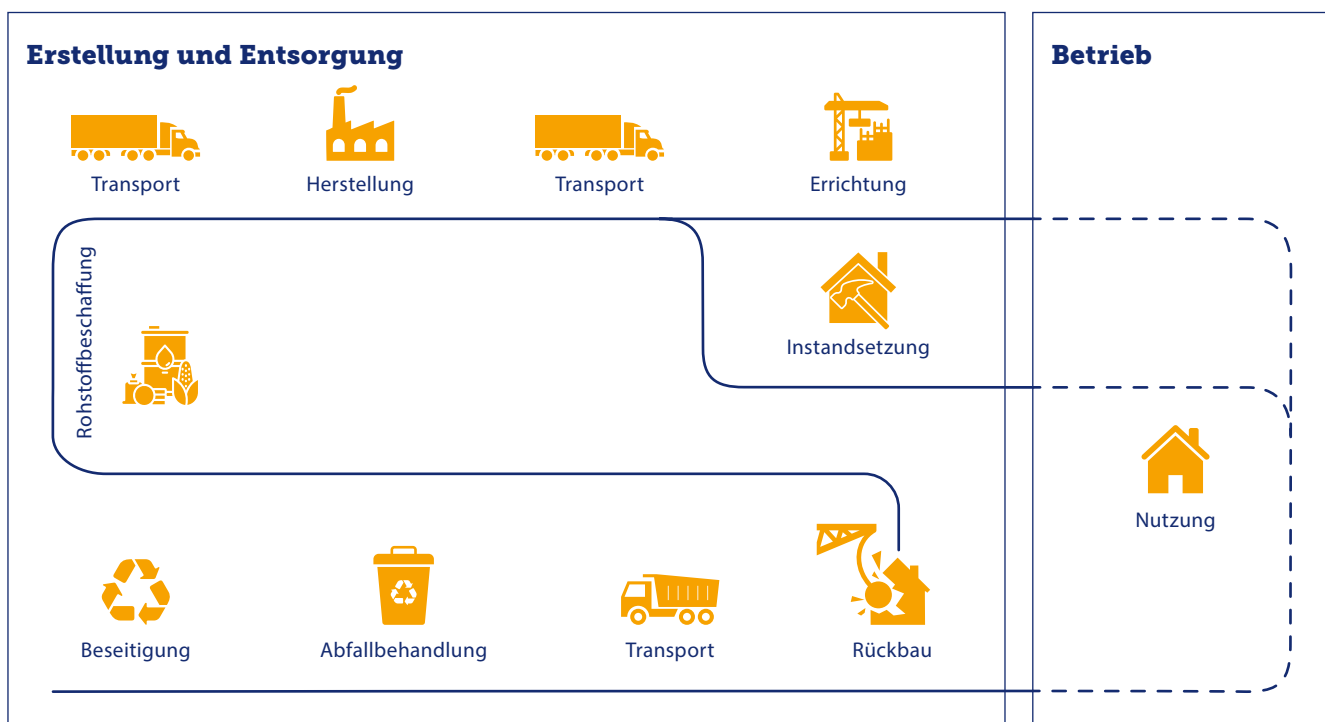
	Einheit	2020 (Basisjahr)	2023	2022	Veränderung ggü. 2022	Veränderung in %
Eigen-erzeugter PV-Strom	kWh/a	–	812 627	661 805	150 822	22,8
E-Mobilität (Parkplätze vorgerüstet)	Anzahl	–	335	263	72	27,4
> Parkplätze vorgerüstet ¹	% aller Park-plätze	–	8	6	2	33,3
> Gewerbliche Mietverträge mit Green-Lease-Klausel	m ² VMF	–	13 845	–	–	–

¹ Ohne Parkrechte und Motorrad-Parkplätze.

Entstehung graue Energie und graue Emissionen

— Entstehung grauer Energie und grauer Emissionen

- - - Energie und Emissionen im Betrieb



Graue Energie und graue Emissionen

Gemäss UNEP (United Nations Environment Programme) verursachen Gebäude rund ein Drittel der weltweiten CO₂-Emissionen. Immobilien sind für 40% des weltweiten Energieverbrauchs sowie 50% des Verbrauchs von natürlichen Ressourcen verantwortlich. Neben den CO₂-Emissionen im Betrieb entsteht ein wesentlicher Teil der Belastung und des Energieverbrauchs bereits während der Rohstoffgewinnung, in der Lieferkette sowie im Materialkreislauf des Bauprozesses (graue Energie und graue Emissionen). Voraussetzung für die Dekarbonisierung eines Immobilienportfolios ist das Wissen um die Zusammensetzung des ökologischen Fussabdrucks. Neben der CO₂-Reduktion innerhalb der eigenen Wertschöpfungskette dürfen auch die indirekten Emissionen nicht ausser Acht gelassen werden. Nachhaltiges Bauen ist somit ein wirksames Instrument, um ökologische, ökonomische und soziale Herausforderungen anzugehen.

Wasser, Abwasser und Abfall

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

Den bedeutendsten Anteil an Wasserverbrauch, Abwassermengen sowie Abfallaufkommen produzieren die Nutzer der Immobilien. Empfehlungen und Tipps zum Energie- und Ressourcensparen sind den Wohnungsmietern über das Mieterportal zugänglich sowie mit gewerblichen Mietern innerhalb der Nachhaltigkeitsklausel im Mietvertrag vereinbart. Mobimo kann vor allem mit dem Einbau von wassersparenden Armaturen und verbrauchseffizienten Geräten einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Wasserverbrauchs leisten. Für die Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben innerhalb der internen Richtlinie zum nachhaltigen Bauen. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Mittels einer Risikoanalyse hat Mobimo festgestellt, dass ihre Geschäftsregionen aktuell nicht von Wasserstress betroffen sind.

Wasser

	Einheit	2020 (Basisjahr)	2023	2022	Veränderung ggü. 2022	Veränderung in %
Gesamter Wasserverbrauch	m ³	392 351	393 873	385 118	8 755	2,3
Wasser- verbrauchs- intensität	m ³ /m ² EBF	0,64	0,62	0,60	0,02	2,7

Independent Limited Assurance Report auf Seite 60. Alle Informationen zu Perimeter und Kennzahlenberechnung auf Seite 57 oder auf www.mobimo.ch > Investoren > Download Center.

Abfall

	Einheit	2020 (Basisjahr)	2023	2022	Veränderung ggü. 2022	Veränderung in %
Gesamtgewicht des Abfalls	t	24 629	22 789	23 244	-455	-2,0
> recycelt	%	53	53	53	0	0,0
> zur Entsorgung weitergeleitet	%	47	47	47	0,0	0,0

Auch die Abfallentsorgung ist Sache der Nutzer. Mobimo unterstützt bei ihren Objekten das öffentliche System mit Einrichtungen, Abfalltrennsystemen und Wiederverwertung (Grünabfall, Recycling, Kehrlicht, PET etc.).

Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte

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

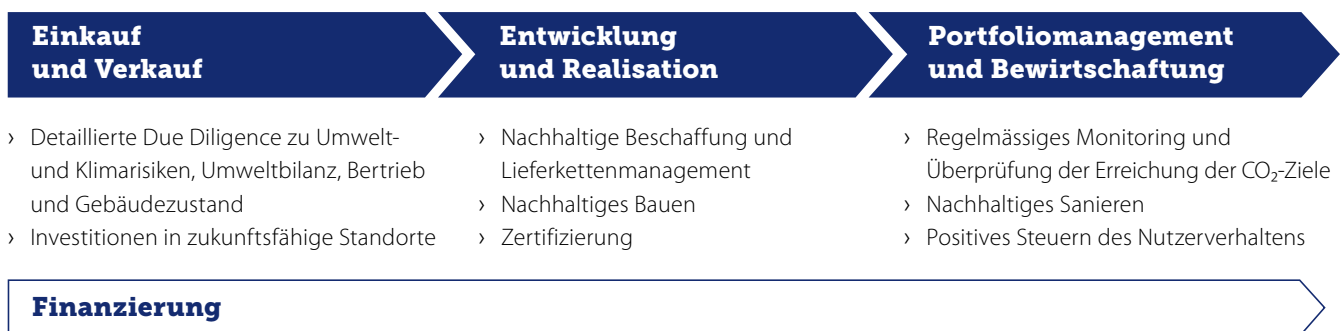
Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Herausforderungen	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> › Förderung der lokalen Wirtschaft › Umweltfreundliche Beschaffung und emissionsarme Gebäude › Förderung der Sicherheit, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mietparteien, Lieferanten und Partner › Förderung der Biodiversität und Minderung von Hitzeinseln › Angebot von bedürfnisorientierten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> › Umweltbelastung durch die Verwendung schädlicher Materialien › Hohe Kosten › Gefährdung der Sicherheit, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mietparteien, Lieferanten und Partner 	<ul style="list-style-type: none"> › Mitwirkende 	<ul style="list-style-type: none"> › Bau von flexibel nutzbaren Flächen › Einsatz innovativer und energieeffizienter Technologien › Beachtung von gesundheitlichen Aspekten beim Bau › Ressourcenschonung und Förderung der Kreislaufwirtschaft › Klimaadaptive Architektur › Förderung der Biodiversität › Integrale Planung 	<ul style="list-style-type: none"> › Baukosten › Verändertes Nutzerverhalten › Durchsetzung von kreislauffähigen Systemen › Fehlende Daten aus der Zulieferkette 	<ul style="list-style-type: none"> › Umsetzung der Massnahmen durch verantwortliche Mitarbeitende inklusive entsprechenden Monitorings › Meilensteine und Freigaben bei Umnutzungsprojekten und Neubauten mit laufender Überprüfung der Ziele › Mitwirkung aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen und Anspruchsgruppen

Mobimo sieht sich in der Verantwortung, nicht nur die Energie, sondern auch Abfälle und Ressourcenverbrauch und die damit verbundenen Emissionen zu reduzieren. Ein nachhaltiger und verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und dem Bestand ist deshalb integraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsziele von Mobimo. Rohstoff- und Ressourcenknappheit, begrenzter Wohnraum sowie graue Energie und graue Emissionen in der Erstellung sind aktuell wesentliche

Treiber am Immobilienmarkt. Ein umwelt- und ressourcenschonender Umgang in der Erstellung und Sanierung sowie im Betrieb von Gebäuden ist somit ein massgebender Faktor, um einen positiven Impact zu generieren. Bei Investitionen in Immobilien sowie deren Nutzung und Transformation setzt Mobimo auf nachhaltige Nutzungskonzepte, verwendet nach Möglichkeit nachhaltige Materialien und berücksichtigt den Bestand.

Nachhaltigkeitskriterien je Projektphase



Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft

GRI 306-2

Mobimo bezieht den achtsamen Umgang mit Ressourcen ab Projektstart in die Planung ein. Sie ermittelt Ressourceneinsparungspotenziale mittels Materialflussanalyse, Ökobilanzierung, Kostenanalysen, Berechnung der grauen Energie sowie weiterer Optimierungsmassnahmen mit klaren Zielvorgaben. Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung im Gebäudebereich berühren Aspekte wie den Erhalt bestehender Bausubstanz, langfristigen Werterhalt (u.a. Nutzungsflexibilität, Demontierbarkeit, Langlebigkeit), Effizienz sowie die Materialien. Das heisst zum Beispiel auch die Reduktion des Betonanteils und, wo möglich, bestehende Elemente eines Gebäudes zu erhalten. Bei Entwicklungen wird durch die Durchführung von Systemtrennungen der verschiedenen Bauteile bereits ein möglicher Rückbau von Gebäuden mitgedacht und erleichtert.

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

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

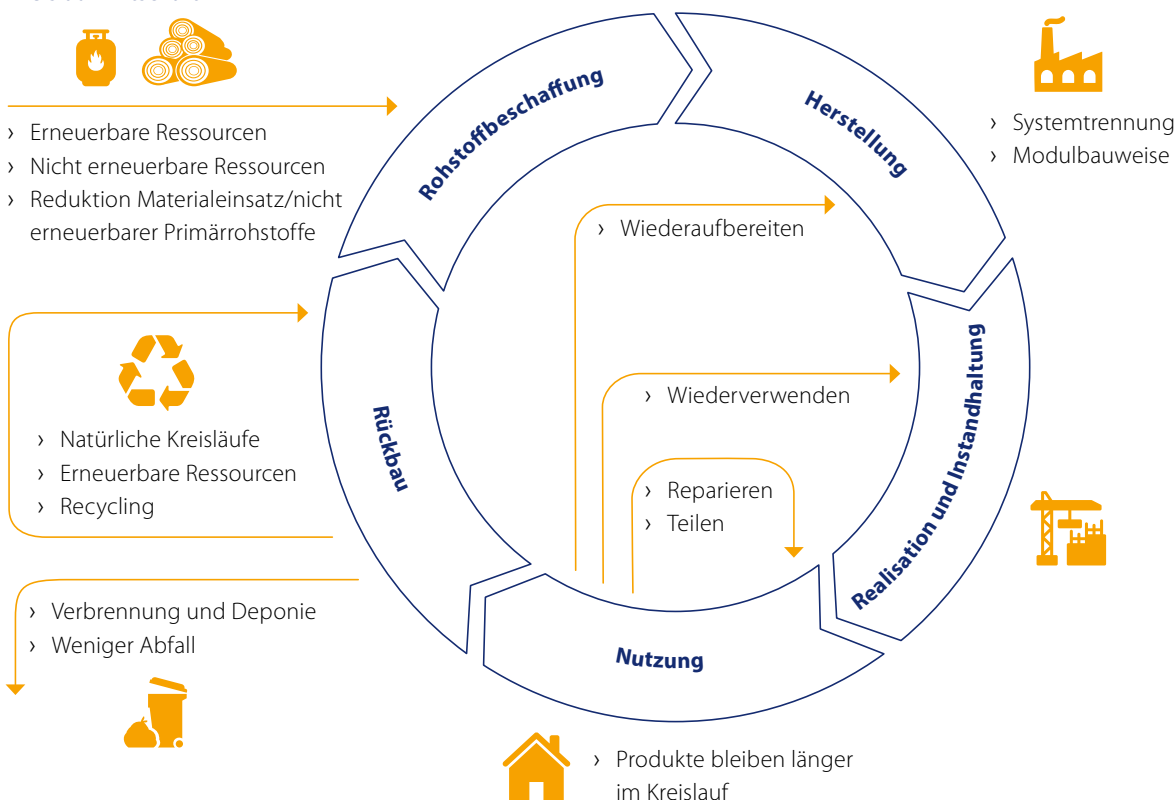
Mobimo engagiert sich aktiv für die Kreislaufwirtschaft, beispielsweise als Mitglied von Madaster Schweiz und als Teil und Unterzeichner der «Charta kreislaufforientiertes Bauen». Dies ist ein Zusammenschluss von

Bauherrschaften in der Schweiz, die gemeinsame Ziele für ein nachhaltiges und klimabewusstes Bauen verfolgen. Mobimo setzt sich aktiv ein für mehr Ressourceneffizienz und unterstützt damit einen langfristigen Übergang zur Kreislaufwirtschaft. Im Berichtsjahr fanden interne Informationsveranstaltungen zum Thema Kreislaufwirtschaft sowie nachhaltiges Beschaffungs- und Lieferkettenmanagement statt.

Nachhaltige und gesunde Materialien

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

Kreislaufwirtschaft



Klimaadaptive Areale

Positionierung von Gebäuden

- › Bestmögliche Belichtung und Beschattungssituation

Natürliche Verschattung

- › Verringerung der Aufheizung von Flächen

Nicht reflektierender, vertikaler Sonnenschutz

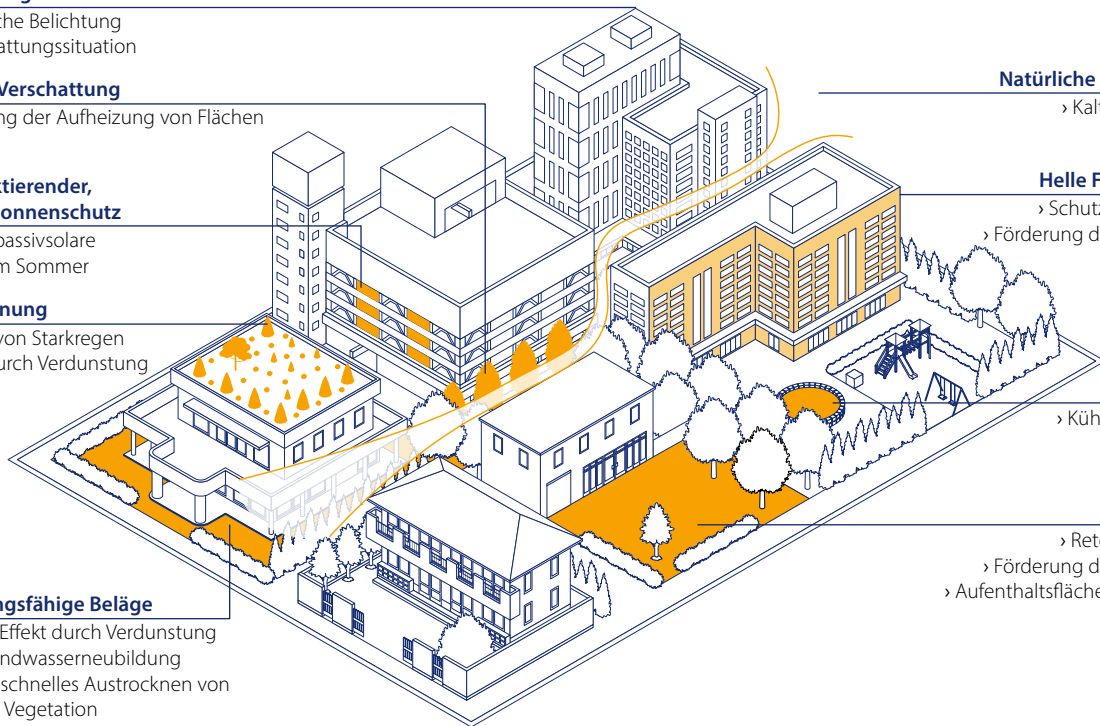
- › Reduziert passivsolare Gewinne im Sommer

Dachbegrünung

- › Retention von Starkregen
- › Kühlung durch Verdunstung

Versickerungsfähige Beläge

- › Kühlender Effekt durch Verdunstung
- › Erhöht Grundwasserneubildung
- › Verhindert schnelles Austrocknen von Boden und Vegetation



Natürliche Durchlüftung

- › Kaltluftleitbahnen

Helle Fassadenfarbe

- › Schutz vor Erhitzung
- › Förderung des Mikroklimas

Wasser

- › Kühlende Wirkung

Grünflächen

- › Retentionsflächen
- › Förderung des Mikroklimas
- › Aufenthaltsfläche für Bewohner

Klimaadaptivität

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 erzielen die Begrünung von Dachflächen und die Reduktion versiegelter Flächen. Zur Förderung des Mikroklimas wählt Mobimo Farbe und Material von Fassaden so aus, dass im Sommer eine wesentlich geringere Erhitzung des Gebäudes stattfindet. Die Nachtauskühlung und die Belüftung der Quartiere lässt sich durch eine durchlässige Anordnung der Gebäude optimieren.

Biodiversität

GRI 304-1

Mobimo ist die Pflege und Erhaltung der Biodiversität ein Anliegen. Sie erachtet die Erhaltung und Nutzung der reichen biologischen Vielfalt in der Schweiz als sehr wichtig. Zu Beginn einer Entwicklung wird daher das nähere Gebiet hinsichtlich der Nutzung des Potenzials von Landschaft und Natur und deren Schutzwürdigkeit (z.B. Schutz von wertvollen Baumbeständen) untersucht. Die zu ergreifenden Massnahmen sind in der Richtlinie zum nachhaltigen Bauen festgelegt. Zudem wurden 2023 die Mitarbeitenden innerhalb einer Mitarbeitendenumfrage zur «naturnahen» Umgestaltung der Umgebung am Geschäftsstandort in Küsnacht einbezogen. Die Aufwertung der Umgebung zeigt die vielseitigen Vorteile von naturnaher Landschafts- und Umgebungsplanung und sensibilisiert alle Mitarbeitenden für das Thema Biodiversität.

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.

Nachhaltige Nutzungskonzepte

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

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

Modernes Zusammenleben heisst für Mobimo durchmischte Nutzung der Quartiere und Flächen. Daher setzt sie auf multifunktionale und flexible Flächen. Die Kollaboration mit gemeinnützigen

Wohnbauträgern spielt bei ausgewählten Projekten eine wichtige Rolle. Den sozialen Zusammenhalt fördert Mobimo unter anderem mit Gemeinschaftsräumen, Veranstaltungen für die Quartierbewohner sowie Coworking Spaces. Ein solches Beispiel ist die Aeschbachhalle im Aeschbachquartier Aarau (für weitere Beispiele siehe auch Absatz Quartierförderung auf Seite 26).

Immobilien- und Arealentwicklung

GRI 203-1

Immobilienprojekte können das Ortsbild, die Umwelt, das gesellschaftliche Leben und die demografische Struktur nachhaltig beeinflussen. Dabei gilt: Je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden. Bei allen ihren Neubauprojekten lässt Mobimo ein architektonisches Konkurrenzverfahren durchführen, um die beste für die Situation geeignete Lösung zu finden. Bei den Entwicklungen setzt Mobimo zudem von Anfang an, unterstützt von Expertinnen und Experten, auf einen engen Austausch mit Behörden, Quartiervereinen, Nachbarn und anderen Anspruchsgruppen. Nur dank dieser Partizipation kann ein zu den lokalen Gegebenheiten passendes Gesamtkonzept entstehen. Für einen für alle Nutzer angenehmen Betrieb ist das Bewirtschaftungsteam zuständig, das auch vor Ort präsent ist.

Ein Beispiel hierfür ist die Erweiterung des Aeschbachquartiers in Aarau auf den Baubereichen 1 und 2. Beide Projekte wurden im partizipativen Verfahren im Dialog mit Bürgerinnen, Bürgern, Behörden und Experten entwickelt. Wichtige Themen, die dabei Berücksichtigung fanden, sind die Integration von naturnaher Umgebungsgestaltung, eine ressourcenschonende Bauweise (Holzbauweise, Erhalt Bestand) sowie eine nachhaltige Verdichtung. Die beiden Projekte entsprechen mit ihrer urbanen Lage, der nachhaltigen Bauweise und der Verdichtung des Quartiers nach innen der Strategie von Mobimo.

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 Arealbewirtschaftung. Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu belebten, gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo.

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 Entwicklungen, Umweltaspekte wie Emissionen, Abfall und Ressourcenverbrauch sowie die Gesundheit und Sicherheit der Bewohnerschaft zu berücksichtigen.

Integrale Planung für nachhaltigen Betrieb

Unter integraler Planung versteht Mobimo einen ganzheitlichen Ansatz zur Planung von Bauwerken. Der Ansatz beinhaltet das interdisziplinäre Zusammenspiel aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen und Anspruchsgruppen, und zwar bereits in der konzeptionellen Phase, der Planung über die Ausführung bis zur Nutzung. So können die grundlegenden Weichen für den Lebenszyklus einer Immobilie früh gestellt werden. Im Mittelpunkt stehen ein lösungsorientiertes Miteinander und eine intensive sowie präzise Kommunikation während des gesamten Prozesses. Mobimo ist offen für neue Zusammenarbeitsmodelle und setzt dort, wo es zielführend ist, auch auf die Kombination mit dem Building Information Modeling (BIM), damit die integrale Planung ihre volle Effektivität und Wirtschaftlichkeit erreichen kann. Die Grundsätze und Ziele dazu hat Mobimo in der BIM-Richtlinie festgesetzt. Ein weiterer positiver Aspekt der integralen Planung ist das früh in den Prozess eingebundene Know-how des Facility Managements, das Mobimo mit der Mobimo FM Services AG intern zur Verfügung steht.

GESELLSCHAFT



Vertrauensvolle Kundenbeziehungen

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

Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Herausforderungen	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> › Förderung des Sicherheits- und Zugehörigkeitsgefühls, der Gesundheit und des Wohlbefindens 	<ul style="list-style-type: none"> › Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls, des Wohlbefindens und der Gesundheit › Verschlechterung der finanziellen Verhältnisse von Mietparteien › Höhere Leerstandsquote 	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> › Aktive Kundenbetreuung und persönlicher Kontakt › Mängelmanagement › Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an Sicherheit und Gesundheit › Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien im Portfoliomanagement und in der Akquisition 	<ul style="list-style-type: none"> › Akzeptanz Nutzer › Erhöhte gesetzliche Anforderungen › Prüfung und Qualitätsmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> › Umsetzung der Massnahmen durch verantwortliche Mitarbeitende inklusive entsprechenden Monitorings › Regelmässige Kundenbefragungen › Aktives Stakeholdermanagement

Kundenzufriedenheit

Eine Messgrösse für die Performance von Mobimo sind die Ergebnisse der Mieterumfrage. Die Mieter werden regelmässig unter anderem zur Qualität der Immobilien, zur Dienstleistungsqualität sowie zur Betreuung befragt (alternierend, d.h. alle zwei bis drei Jahre, die Mieter von Geschäfts- bzw. Wohnliegenschaften). Im Jahr 2023 wurden die Wohnungsmieterinnen und -mieter befragt. Mobimo lässt die Kundenzufriedenheit durch einen unabhängigen Drittpartner im 2-Jahres-Rhythmus erheben, analysiert die Ergebnisse und leitet daraus Verbesserungsmassnahmen in der Mieterbetreuung ab. Insbesondere bei dem wichtigen Kriterium, wie sie sich mit ihren Anliegen bei Mobimo willkommen, aufgehoben und ernst genommen fühlen, ist die Rückmeldung der Befragten sehr positiv.

Die kontinuierliche Verbesserung der Bewirtschaftungsleistung, der Informations- und der Servicedienstleistung ist für Mobimo ein wichtiges Ziel. Bei gewerblichen Mietern ist unter anderem die Dauer der Kundenbeziehung ein Merkmal für die grundsätzlich hohe Zufriedenheit und für eine gute Produktqualität.

Eine Messgrösse für die Performance von Mobimo ist die Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT). Sie gibt die durchschnittliche Restmietdauer der gewerblichen Mieter bzw. der festen Mietverträge an.

Restlaufzeit der festen Mietverträge

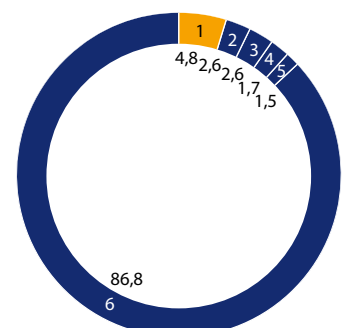
Ø in Jahren

6,7

Langjährige Kundenbeziehungen

Anteile der fünf wichtigsten Mieter in %

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



Gesellschaft

Vertrauensvolle Kundenbeziehungen

Befragung der Wohnungsmieterinnen und -mieter

%

Fühlen Sie sich mit Ihren Anliegen bei Mobimo willkommen, aufgehoben und ernst genommen?



■ ja/eher ja □ eher nein/nein

Durch aktive Betreuung von Grossmietern und die gelebte Kunden-nähe stellt Mobimo sicher, dass Mietverträge frühzeitig verlängert oder Konzepte für die Wiedervermietung frühzeitig entwickelt werden können. Die WAULT betrug per Stichtag 31. Dezember 2023 6,7 Jahre (2022: 7,4 Jahre).

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

Bautätigkeiten sind mit Unannehmlichkeiten wie Lärm und Baustel-lenverkehr oder Nutzungseinschränkungen für Mieter und Anwoh-ner verbunden. Mobimo bemühte sich auch im Berichtsjahr, diese negativen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Betroffene Mieter und Anwohner wurden frühzeitig über Baumassnahmen infor-miert, laute Arbeiten überwiegend ausserhalb der Geschäftsöffnungs-zeiten ausgeführt und die Baustellenlogistik wurde so optimiert, dass der lokale Verkehr möglichst wenig betroffen war. Ein weiterer Indi-kator ist die Mängelquote.

Kundensicherheit

GRI 416-2

Für Mobimo stehen die Bedürfnisse, die Sicherheit und das Wohlbe-finden der Kunden im Mittelpunkt. Alle gesetzlichen Vorschriften sowie Kontrollen durch die zuständigen Amts- und Kontrollorgane (zum Beispiel Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, Brandschutz-inspektorat, Suva) werden eingehalten. Gebäudespezifische Mieter-handbücher sowie auch Verträge im Gebäudebetrieb regeln unter anderem Gesundheits- und Sicherheitsaspekte.

Das Thema Kundensicherheit umfasst auch den Schutz der Mieter-innen und Mieter sowie Nutzerinnen und Nutzer vor den Folgen des Klimawandels. Hier sind vor allem Natur- und Umweltrisiken zu beachten. Diese Risiken beurteilt Mobimo je nach Region und Objekt und versichert sie, wo das möglich ist. Bestandsimmobilien werden wiederkehrend auf potenzielle Umweltschäden und -gefahren hin überprüft. Aufgrund der Folgen des Klimawandels sieht Mobimo bei Immobilien auch die Notwendigkeit, Gebäudehüllen und Gebäude-technik an extremere Wetter- und Klimabedingungen anzupassen. Bei Akquisitionen findet die Bewertung der Umweltrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt. Darüber hinaus nimmt die Bedeu-tung von Innenraumklima, Behaglichkeit und Gesundheit in Gebäuden und Räumlichkeiten stetig zu.

Gezielte Kommunikation

GRI 417-3

Für die Kunden- und Produktkommunikation nutzt Mobimo ver-schiedene Kommunikationsinstrumente. Dazu gehören Broschü-ren, Inserate, Websites, aber auch persönliche Gespräche. National und international anerkannte Zertifikate und Ratings werden klar kommuniziert. Das Unternehmen hält sich an die marktüblichen Verhaltensregeln und Qualitätsansprüche für Kommunikation und Werbung. Die Corporate Governance und der Verhaltenskodex regeln unter anderem die Anforderungen an die Unternehmenskommunikation. Für die Kommunikation auf Unternehmensebene sind je nach Thema der Kommunikationsleiter Deutschschweiz oder die Kommunikationsleiterin Westschweiz bzw. der Investor-Relations-Verantwortliche zuständig. Die Vermarktung der Projekte und die Wiedervermietung von Gewerbeflächen erfolgt durch die Abtei-lung Vermarktung. Die Einhaltung von Kundendatenschutz und Gesetzesvorschriften wird vom Rechtsdienst sowie übergeordnet vom CEO sichergestellt. Im Jahr 2023 gab es keine Verstösse gegen die Kennzeichnungspflichten oder die gesetzlichen und ethischen Vorschriften bezüglich Marketing und Werbung. Die Mitarbeiten-den wurden in Schulungen für das Thema sensibilisiert.

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.

Qualitätsvolle Lebensräume

Durch die Entwicklung und den Bau sowie den Betrieb schafft Mobimo qualitätsvolle Lebens- und Arbeitsräume, die sicher und identitätsstiftend sind sowie ökologische Anforderungen erfüllen. Dabei setzt das Unternehmen in der Planungs-, Erstellungs- und Nutzungsphase auf die Integration aller internen und externen Fachbereiche, den Austausch mit Nutzern und Behörden sowie auf Zertifikate von Bestandesimmobilien und Entwicklungsprojekten.

Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Herausforderungen	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> › Förderung der Sicherheit, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Nutzerinnen und Nutzer › Identitätsstiftung und Förderung des gemeinschaftlichen Lebens › Steigerung des Portfolio-werts › Förderung des Stadt- und Mikroklimas › Angebot von qualitäts-vollen Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> › Gefährdung der Gesundheit, des Wohlbefindens und der Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer › Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen › Höhere Leerstandsquote 	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> › Nachhaltige Entwicklung und Betrieb von Liegenschaften › Umsetzung von Mobilitätskonzepten › Mobimo & Art › Aktives Management der Nachhaltigkeitsratings › Zertifizierung von Bestandes- und Ent-wicklungsprojekten für die Qualitätssicherung 	<ul style="list-style-type: none"> › Klimawandel › Baukosten › Nutzeranforde-rungen › Erhöhte Anforderungen an Betrieb und Unterhalt 	<ul style="list-style-type: none"> › Umsetzung der Massnahmen durch verantwortliche Mit-arbeitende inklusive entsprechenden Monitorings › Integration und Austausch aller am Planungsprozess beteiligten Fach-disziplinen und Anspruchsgruppen › Regelmässiges Mo-nitoring der Ratings und GAP-Analysen

Die Entwicklung und Umnutzung sowie der Betrieb von Arealen hin zu belebten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo. In Aarau, Langenthal, Wangen-Brüttisellen und Lausanne besitzt Mobimo Areale, die zurzeit in Entwicklung sind. Diese sowie das neu akquirierte Areal RAD in Zürich Oerlikon stehen exemplarisch für die Zielsetzung, nachhaltige Entwicklung in den Städten zu betreiben und durch verantwortungsvolle Produktion Mehrwert zu schaffen. Jede Liegenschaft und jedes Sanierungs- oder Neubauprojekt soll einen Mehrwert für die Nutzer sowie die Anwohner und die lokale Wirtschaft bringen. Eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnern, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern stellt die Basis für weitere Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Entwicklung, Realisierung, Portfoliomanagement, Vermarktung, Bewirtschaftung und FM Service AG.

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

Hohe Produktqualität

Das Immobilienportfolio von Mobimo umfasst 133 Liegenschaften (inklusive Promotion). Das eingehaltene Portfolio besitzt aktuell einen Wert von über CHF 3 631 Mio. Es setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 3 173 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 458 Mio. zusammen. Die optimale Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sowie die kundenorientierte Ausrichtung der immobilienbezogenen Dienstleistungen gehören zur unternehmerischen Basis von Mobimo.

Ratings und Zertifizierungen

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

Ratings		2020	2023	2022	Veränderung
	Einheit	(Basisjahr)			ggü. 2022
GRESB Standing Investment					
> GRESB Score	Punkte	71	81	81	0
> GRESB Score Management	Punkte	–	29	27	2
> GRESB Score Performance	Punkte	–	53	54	–1
> GRESB Score Environmental	Punkte	–	45	46	–1
> GRESB Score Social	Punkte	–	18	18	0
> GRESB Score Governance	Punkte	–	18	17	1
> GRESB Stars	Anzahl	3	3	4	–1
> GRESB Green Star	Kategorie	–	Green Star	Green Star	
GRESB Development					
> GRESB Score	Punkte	66	87	79	8
> GRESB Score Management	Punkte	–	29	27	2
> GRESB Score Development	Punkte	–	58	52	6
> GRESB Score Environmental	Punkte	–	40	37	3
> GRESB Score Social	Punkte	–	25	24	1
> GRESB Score Governance	Punkte	–	22	19	3
> GRESB Stars	Anzahl	2	3	2	1
> GRESB Green Star	Kategorie	–	Green Star	Green Star	

Zusätzlich setzt Mobimo auf immobilienbezogene Zertifizierungssysteme und Zertifikate von Bestandesimmobilien und Entwicklungsprojekten. Die Zertifizierungsstrategie von Mobimo legt fest, dass alle Entwicklungs- und grösseren Sanierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Diese gelten für uns als Qualitätsmanagement-Tool und erhöhen gleichsam die Transparenz. Ausserdem sind sie Basis für einen nachhaltigen Mehrwert. Für Bestandesimmobilien wird auf DGNB/SGNI GiB, ein international verbreitetes Zertifizierungssystem, gesetzt. Das Bestandesportfolio wird schrittweise im Betrieb zertifiziert. Im Berichtsjahr wurden 6 Liegenschaften im Betrieb nach DGNB zertifiziert. Davon erreichen alle 6 das Zertifikat GiB DGNB «Silber».

Der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio liegt im Jahr 2023 bei 40% der Energiebezugsfläche (EBF), was einem aktuellen Marktwert von rund CHF 1 391 Mio. entspricht, und wird sukzessive auf 50% bis 2030 und über 75% bis 2050 erhöht.

	CHF	%
Marktwert Anlageportfolio per 31.12.2023	3 173 017 902	100
Zertifizierter Markt- und Buchwert	1 390 750 656	44
davon:		
> Minergie	571 830 656	41
> DGNB	633 370 000	46
> 2000-Watt-Areal	185 550 000	13
	m²	%
Energiebezugsfläche (EBF)	636 033	
Zertifizierte Energiebezugsfläche	252 118	40
davon:		
> Minergie	95 909	38
> DGNB	107 562	43
> 2000-Watt-Areal	48 647	19

Anlageliegenschaften

Ort	Nutzung	Adresse	Zertifikat	Markt- und Buchwert (CHF) per 31.12.2023	Energiebezugsfläche (m ²)	Bau- oder Renovationsjahr
Aarau	Wohnen	Aeschbachweg 2	DGNB Gold	28 850 000	5 461	2018
Aarau	Wohnen	Aeschbachweg 6/8	DGNB Gold	21 240 000	7 479	2018
Aarau	Wohnen	Aeschbachweg 12	DGNB Gold	27 180 000	5 057	2018
Aarau	Wohnen	Buchserstrasse 9/11	DGNB Gold	23 880 000	4 794	2018
Aarau	Wohnen	Buchserstrasse 15	DGNB Gold	15 940 000	3 495	2018
Aarau	Kommerziell	Industriestrasse 20 (Polygon)	Minergie	24 530 000	5 518	2012
Affoltern a.A.	Kommerziell	Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	Minergie	80 760 000	13 418	2014
Affoltern a.A.	Wohnen	Alte Obfelderstrasse 31 – 35	Minergie	34 590 000	5 889	2013
Horgen	Kommerziell	Seestrasse 93 (Seehallen)	DGNB Silber	48 080 000	5 463	2011
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 4, 4a	2000-Watt-Areal	36 480 000	9 599	2019
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 12/14	2000-Watt-Areal	72 920 000	17 479	2019
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 16, 16a	2000-Watt-Areal	41 770 000	11 782	2019
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 8	2000-Watt-Areal	18 300 000	6 112	2019
Kriens	Wohnen	Am Mattenhof 6	2000-Watt-Areal	16 080 000	3 675	2019
Küsnacht	Selbstgenutzt	Seestrasse 59	Minergie	7 130 656	2 435	2006
Lausanne	Kommerziell	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	Minergie	73 620 000	9 459	2013
Lausanne	Kommerziell	Place de l'Europe 7	Minergie	9 270 000	1 956	2001
Lausanne	Kommerziell	Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	Minergie	44 770 000	8 306	2013
Lausanne	Wohnen	Rue Voltaire 2 – 12	Minergie	92 560 000	11 479	2015
Lausanne	Wohnen	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	DGNB Silber	46 900 000	6 588	2020
Opfikon-Glattbrugg	Wohnen	Farmanstrasse 47/49	Minergie	35 110 000	4 915	2008
Regensdorf	Wohnen	Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	Minergie	71 490 000	11 646	2015
Urdorf	Wohnen	In der Fadmatt 1 – 63; Uitikoner- strasse 22, 24	DGNB Silber	105 250 000	19 631	1997
Winterthur	Wohnen	Wartstrasse 158 – 162; Blumenau- strasse 20, 22	DGNB Silber	49 310 000	7 338	2016
Zürich	Kommerziell	Friedaustasse 17	Minergie	15 880 000	3 271	2013
Zürich	Kommerziell	Friesenberg 75	DGNB Silber	75 800 000	19 869	2020
Zürich	Kommerziell	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus) ¹	Minergie	62 680 000	9 838	2008
Zürich	Wohnen	Letzigraben 134 – 136	Minergie	82 120 000	7 779	2016
Zürich	Gemischt	Hohlstrasse 481 – 485b; Albula- strasse 34 – 40	DGNB Silber	190 940 000	22 387	2018
				1 390 750 656²	252 118	

¹ Liegenschaft ist per 31.12.2023 als Anlagenliegenschaft im Bau innerhalb des Geschäftsberichts klassifiziert, aufgrund von geplanten infrastrukturellen und sicherheitstechnischen Umbauten, sowie zur Multi-Tenant-Fähigkeit in 2024. Für die Übersicht der zertifizierten Anlageliegenschaften in der Berichtsperiode des Nachhaltigkeitsberichts wird die Liegenschaft weiterhin als bestehende zertifizierte Anlageliegenschaft aufgeführt.

² Die Liegenschaft Hardturmstrasse 3/3a/3b ist im Total des Markt- und Buchwerts per 31.12.2023 nicht berücksichtigt, da sie innerhalb des Geschäftsberichts per diesem Datum als Anlageliegenschaft im Bau klassifiziert ist.

Entwicklungsliegenschaften

Ort	Adresse	Zertifikat	Status
Promotion			
Arllesheim	Bruggweg 60	Minergie	vor-zertifiziert
Dietikon	Schöneeggstrasse	SNBS Silver	geplant
Herrenschwanden	Mettlenwaldweg 19	Minergie-ECO	geplant
Köniz, Hallmatt	Unders Juuch	Minergie	geplant
Köniz, Niederwangen	Papillonallee	Plusenergie-Quartier/2000-Watt	zertifiziert
Langenthal	Kühlhausstrasse 8	Minergie-ECO	geplant
Maur	Dorfacherstrasse	Minergie-ECO	geplant
Merlischachen	Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Minergie	geplant
Oberägeri	Lutisbachweg	Minergie	zertifiziert
Uster	Brauereistrasse	Minergie-ECO	geplant
Horgen	Allmendgütlistrasse 35/39/43	Minergie-ECO	zertifiziert
Allaman	Chemin des Grangettes 2	Minergie-ECO	geplant
Lausanne	Avenue de Beaumont 76	Minergie-P-ECO	geplant
Lausanne	Avenue Marc-Dufour 15	Minergie	geplant
Lausanne	Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66	Minergie-P-ECO	geplant
Wangen-Brüttisellen	Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a	SNBS Gold	geplant

Entwicklung

Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Minergie-ECO	geplant
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Minergie	geplant

Anlageliegenschaften im Bau

Lausanne	Rue de Genève 19/21	Minergie	in Prüfung
Lausen	Hauptstrasse	Minergie	geplant
St. Gallen	Wassergasse 50/52 ¹	GEAK	geplant
Zürich	Allmendstrasse 90 – 104 (Manegg) ¹	SNBS Areal	in Prüfung
Zürich	Tälwiesenstrasse 123 (Tiergarten) ¹	GEAK	geplant

¹ Liegenschaft ist per 31.12.2023 als Anlageliegenschaft innerhalb des Geschäftsberichts klassifiziert. Für die Zertifizierungsübersicht wird die Liegenschaft weiterhin als Anlageliegenschaft im Bau innerhalb des Nachhaltigkeitsberichts berücksichtigt und aufgeführt, aufgrund der nicht abgeschlossenen Zertifizierung.

Quartierförderung

GRI 413-2

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

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

Mobilitätskonzepte

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

Elektromobilität

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

Kunst

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

Ausgezeichnete Arbeitgeberin

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

Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Herausforderungen	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> › Förderung der Sicherheit, Gesundheit und des Wohlbefindens der Angestellten und ihrer Angehörigen › Förderung der Bildung und des Wohlstands › Positiver Beitrag zur Wirtschaft › Arbeitsplatzschaffung und -sicherung 	<ul style="list-style-type: none"> › Unzufriedenheit › Verschlechterung der finanziellen Bedingungen, Sicherheit und Gesundheit von Angestellten und ihren Angehörigen 	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> › Attraktive und faire Anstellungsbedingungen › Flexibles Arbeiten › Moderne, sichere und gesunde Arbeitsumgebung › Förderung der Unternehmenskultur › Förderung von Weiterbildungen und -entwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> › Fachkräftemangel › Gesellschaftlicher Wandel › Erwartungen an Arbeitgeber › Komplexität der Arbeitswelt 	<ul style="list-style-type: none"> › Umsetzung der Massnahmen durch verantwortliche Mitarbeitende inklusive entsprechenden Monitorings › Regelmässige Employee Surveys

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

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

Mitarbeitendenstruktur

GRI 2-7

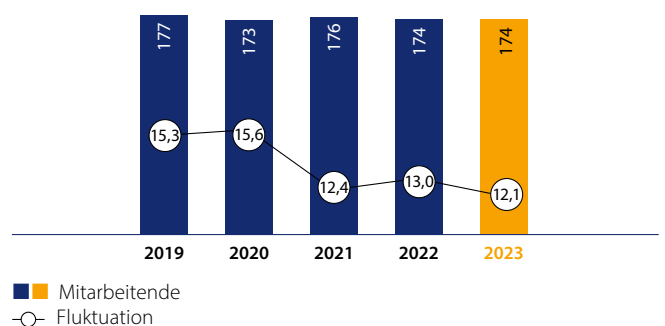
Mobimo hat Geschäftsstandorte in der deutschen und der französischen Schweiz. Die Aktivitäten in der Westschweiz sind weitestgehend gleich organisiert wie in der Deutschschweiz und werden vom entsprechenden Geschäftsleitungsmitglied geführt.

Von den insgesamt 174 Mobimo-Mitarbeitenden sind 87 (50%) Frauen (Vorjahr 49%). Auf Kaderstufe sind es 26% (Vorjahr 29%) und im Verwaltungsrat 43% (analog Vorjahr). Der grösste Anteil der Mitarbeitenden – 57% – ist dem mittleren Alterssegment (30 bis 50 Jahre) zuzuordnen. 16% der Angestellten sind unter 30 Jahre und 27% sind über 50 Jahre.

GRI 401-1

Mitarbeitende und Fluktuation

nach Köpfen/%



Gesellschaft

Ausgezeichnete Arbeitgeberin

Mitarbeitendenkennzahlen nach Geschlecht

nach Köpfen

	Weiblich	Männlich	Sonstiges ¹	Nicht offengelegt	Total
Total Angestellte	87	87	0	0	174
Unbefristete Angestellte	86	81	0	0	167
Befristete Angestellte	1	6	0	0	7
Angestellte mit nicht garantierten Arbeitsstunden	0	0	0	0	0
Vollzeitbeschäftigte Angestellte	50	73	0	0	123
Teilzeitbeschäftigte Angestellte	37	14	0	0	51

¹ Geschlecht, wie von den Angestellten selbst angegeben.

Mitarbeitendenkennzahlen nach Region

nach Köpfen

	Deutschschweiz	Westschweiz	Summe
Total Angestellte	128	46	174
Unbefristete Angestellte	123	44	167
Befristete Angestellte	5	2	7
Angestellte mit nicht garantierten Arbeitsstunden	0	0	0
Vollzeitbeschäftigte Angestellte	94	29	123
Teilzeitbeschäftigte Angestellte	34	17	51

Diversität und Chancengleichheit

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

Durch die Standorte in der Deutsch- und Westschweiz sowie die verschiedenen Bereiche ist die Zusammenarbeit bei Mobimo zudem geprägt von sprachlicher und kultureller Vielfalt. Austauschprogramme für Mitarbeitende zwischen der Deutsch- und der Westschweiz fördern die kulturübergreifende Zusammenarbeit ebenso wie gemeinsame Anlässe beider Standorte und Sprachkurseangebote in Französisch und Deutsch. Am Austauschprogramm haben 2023 sechs Mitarbeitende teilgenommen.

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Genderneutrale Löhne sind Mobimo ein wichtiges Anliegen. Um die Lohngerechtigkeit sicherzustellen, arbeitet Mobimo mit einheitlichen Lohnbändern sowie mit Peer-Vergleichen. Zudem steht das Unternehmen im stetigen Austausch mit externen Fachstellen.

GRI 405-1

Diversität

nach Köpfen

	2023	2022
Verwaltungsrat		
Geschlecht		
› Weiblich	3	3
› Männlich	4	4
Alter		
› < 30 Jahre	0	0
› 30 – 50 Jahre	1	1
› > 50 Jahre	6	6
Geschäftsleitung		
Geschlecht		
› Weiblich	0	0
› Männlich	6	5
Alter		
› < 30 Jahre	0	0
› 30 – 50 Jahre	3	2
› > 50 Jahre	3	3
Kader		
Geschlecht		
› Weiblich	6	7
› Männlich	11	12
Alter		
› < 30 Jahre	0	0
› 30 – 50 Jahre	13	15
› > 50 Jahre	4	4
Mitarbeitende		
Geschlecht		
› Weiblich	81	78
› Männlich	70	72
Alter		
› < 30 Jahre	28	29
› 30 – 50 Jahre	83	86
› > 50 Jahre	40	35

Benefits¹

GRI 2-30

Mobimo beschäftigt hochqualifizierte Mitarbeitende und bietet ihnen ausgezeichnete Arbeitsbedingungen. Das Unternehmen zahlt markt- und branchengerechte, attraktive Löhne, die Kriterien wie Funktion, Stufe, Ausbildung und Erfahrung sowie Anzahl Dienstjahre, individuelle Leistung und Erfolg berücksichtigen. Bei den Reinigungskräften der eigenen Facility-Management-Gesellschaft existiert ein Gesamtarbeitsvertrag (GAV) mit einem definierten Mindestlohn. Per 31. Dezember 2023 unterstanden rund 10% der Gesamtbelegschaft diesem GAV. Bei gutem Geschäftsgang erhalten die Mitarbeitenden nach freiem Ermessen eine Erfolgsbeteiligung. Den Mitarbeitenden stehen eine Essenspauschale, ein Mobiltelefon mit Abonnement sowie fünf Wochen Ferien zu, das Kader erhält eine Zusatzwoche Ferien als Entschädigung für anfallende Mehrarbeit.

Sozialversicherungen

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

Mutter- und Vaterschaftsurlaub

GRI 401-3

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

Mutter- und Vaterschaftsurlaub

nach Köpfen

	Weiblich	Männlich
Angestellte mit Anspruch auf Elternzeit	87	87
Angestellte, die im Berichtsjahr Elternzeit in Anspruch genommen haben	5	4
Angestellte, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	5	4
Angestellte, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt und zwölf Monate nach ihrer Rückkehr noch beschäftigt sind	4	2

¹ Die im vorliegenden Bericht beschriebenen Mitarbeitendenbenefits beziehen sich mehrheitlich auf alle Gesellschaften der Mobimo-Gruppe. Vereinzelt Abweichungen bei den verschiedenen Gruppen-Gesellschaften sind möglich.

Flexibles und mobiles Arbeiten

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

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

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

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

Unternehmenskultur

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

Kommunikation

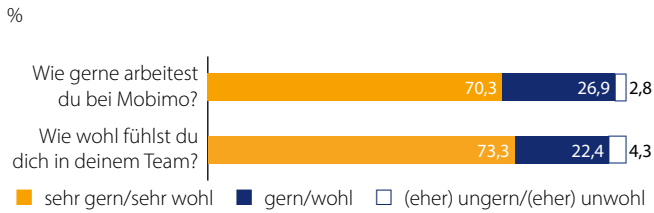
GRI 402-1

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

Gesellschaft

Ausgezeichnete Arbeitgeberin

Befragung der Mitarbeitenden



Mitarbeitendenbefragung

Der langfristige Geschäftserfolg von Mobimo ist wesentlich davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu entwickeln. Um die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden zu ergründen, führt Mobimo regelmässig Mitarbeitendenumfragen durch. Die zumeist angewandten kurzen «Pulse Surveys» erzielen auf effiziente Weise gezielte Rückmeldungen zu wichtigen Themen. Die im Berichtsjahr in der Mobimo Management AG durchgeführte Umfrage fokussierte auf das Thema «Biodiversität» (Mitgestaltung der Umgebung rund um das Bürogebäude am Standort Küsnacht).

Gewinnung von Fachkräften

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

Ferienkauf

Seit 2017 bietet Mobimo den Mitarbeitenden die Möglichkeit des Ferienkaufs an. Pro Kalenderjahr können bis maximal zehn zusätzliche freie Tage gekauft werden. Pro gekauften Ferientag wird ein Lohnabzug in Höhe eines Tagessalärs verrechnet. Der versicherte Jahreslohn der Sozialversicherung respektive der beruflichen Vorsorge verändert sich nicht. Somit werden die Prämien bzw. Leistungen der Pensionskasse und der Personenversicherungen nicht geschmälert. Voraussetzung eines Ferienkaufs ist, dass das eigene Arbeitsvolumen und dasjenige der Stellvertretung bzw. des Teams dies zulässt. Im Jahr 2023 wurden 16 Ferientage gekauft.

Aus- und Weiterbildung

GRI 404-2, 404-3

Onboarding und Inklusion

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

Förderung von Weiterbildungen

Mobimo fördert die Weiterbildung der Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen gemäss internem Weiterbildungsreglement. Die Förderung erfolgt in Form von finanzieller Unterstützung und von punktuell noch stärker flexibilisierten Arbeitszeiten. Im Jahr 2023 befanden sich 14 Mitarbeitende in Lehrgängen mit anerkanntem Abschluss (eidg. Fachausweis, eidg. Diplom, CAS, DAS, MAS, MBA, HF) (Vorjahr: 21).

Neben der konstanten individuellen Förderung bereitet Mobimo auch den Berufsaustritt ihrer Mitarbeitenden vor und begleitet diese beim Übergang in den Ruhestand mit individuellen Gesprächen und bezahlten Pensionierungsvorbereitungskursen. Vereinzelt beschäftigt Mobimo auch Mitarbeitende über das Rentenalter hinaus.

Aus- und Weiterbildung

Anzahl

	2023	2022	Veränderung in %
Mitarbeitende in Weiterbildung	14	21	-33,3
Beförderungen auf eine nächste Stufe	14	6	133,3
Lernende	4	4	-

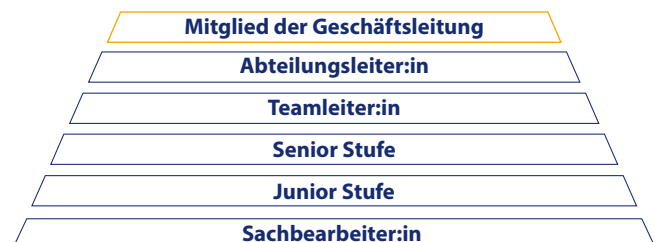
Performance Management

In den jährlichen Mitarbeitendengesprächen werden nicht nur die Kompetenzen der Mitarbeitenden durch die Vorgesetzten bewertet. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Feedback der Mitarbeitenden zu den Themen Arbeitsauslastung, Arbeitsinhalt, Entwicklungs- und Laufbahnwünsche sowie Rückmeldung an den Vorgesetzten. Ein wichtiges Element sind auch die Überprüfung der Vorjahresziele und das Setzen neuer Jahresziele. 100% der Belegschaft erhielten im Jahr 2023 ein Mitarbeitendengespräch.

Talentmanagement

Mobimo verfügt über klare Karrierestufen innerhalb der Organisation, welche eine erfolgreiche Laufbahn ermöglichen. Die Mitglieder der Geschäftsleitung sowie die Abteilungsleiter bilden das Kader von Mobimo. Sie verfügen über eine Kollektivunterschrift zu zweien. Im Jahr 2023 wurden 14 Personen intern auf eine nächste Karrierestufe befördert, was als Erfolgsausweis für das interne Talentmanagement gewertet werden darf.

Karrierestufen



Lernende und Praktikanten

Zur Förderung des Nachwuchses bildet Mobimo Lernende zur Kauf- frau bzw. zum Kaufmann mit eidg. Fähigkeitszeugnis, Branche Immo- bilien/Treuhand, aus. Im Jahr 2023 waren vier Lernende bei Mobimo beschäftigt (analog Vorjahr). Ebenso ermöglichte Mobimo 2023 einem Berufseinsteiger ein Praktikum.

Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz

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

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

Die Mitarbeitenden von Mobimo werden ermuntert, bei Problemen aktiv das Gespräch zu suchen. Dazu stehen neben den Linienvorge- setzten auch mehrere interne (Human Resources, Compliance Officer) und externe (Rechtsanwalt, Fachstelle Belästigung) Meldestellen zur Verfügung, bei denen Vorfälle von Mobbing, Belästigung, Nötigung, Gewalt und Diskriminierung aufgrund von ethnischer Herkunft, sexu- eller Orientierung, Geschlecht, Alter, Hautfarbe, Religion, politischer Meinung sowie nationaler oder sozialer Herkunft gemeldet werden können. Im Jahr 2023 erfolgten keine solche Meldungen betreffend die oben genannten Merkmale.

GRI 403-9, 403-10

Arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen

	2023	2022	Veränderung in %
Betriebsunfälle (Anzahl)	9	5	80,0
Krankheit (Tage) ¹	1 005	892	12,7
Gearbeitete Stunden (Anzahl)	337 547	343 760	-1,8

¹ Total Krankheitstage. Die Unterscheidung zwischen arbeitsbedingten und nicht arbeitsbedingten Erkrankungen lässt sich in der Schweiz aus rechtlichen Gründen nicht vollziehen.

Mobimo erfasst jährlich die Krankheits- und Ausfallraten. Im Berichts- jahr wurden neun Berufsunfälle verzeichnet, alle davon in der eigen- en Facility-Management-Gesellschaft. Es handelte sich um margi- nale Vorfälle mit kleineren Verletzungen. Aus den Unfallhergängen lassen sich wenige Verbesserungen bei den Arbeitssicherheitsmass- nahmen ableiten.

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

Bewegung im Alltag

GRI 403-6

Erstmals haben Mobimo und die Mitarbeitenden am Standort Küsnacht 2023 an der national etablierten, jährlich stattfindenden Aktion «Bike to Work» mitgemacht. Es ist eine spielerische Initiative zur Förderung von Gesundheit und Teamgeist der Mitarbeitenden. Ziel war es, im Monat Mai an möglichst vielen Tagen das Fahrrad als Transportmittel zur Arbeit zu nehmen. Insgesamt konnten 10% der Belegschaft für die Aktion motiviert werden (14 Teilnehmende ver- teilt auf vier Teams). Gemeinsam konnten 198 Velotage und total 4 450 Kilometer eingefahren werden.

Auch unter dem Jahr möchte Mobimo die Bewegung im Arbeitsalltag fördern. Hierfür werden den Mitarbeitenden in Küsnacht und Lausanne je zwei E-Bikes im Bike-Sharing zur Verfügung gestellt. Sie können zum Beispiel für externe Sitzungstermine ausgeliehen werden.

WIRTSCHAFT UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG



Wirtschaftliche Attraktivität

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

Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Herausforderungen	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> › Beitrag zu Wohlstand der Kapitalgebenden, Partner und Mitarbeitenden › Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen › Leisten eines angemessenen Beitrags an Staat über Steuerzahlungen › Erweiterung der Kapitalbasis 	<ul style="list-style-type: none"> › Vermögens- und Wohlstandseinbussen › Entlassungen › Rückgang der Steuerzahlungen 	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> › Vorausschauende Kapital- und Liquiditätsplanung › Striktes Kostenmanagement › Wertschöpfung durch Entwicklung und Promotion › Investition in zukunftsfähige Standorte › Aktives Portfoliomanagement › Technische und regulatorische Entwicklungen sowie Marktentwicklung aktiv verfolgen › Green-Bond-Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> › Verstärkte Anforderungen an nachhaltige Finanzierung › Steigende Kapitalkosten › Volatiles Zins- und Bewertungsumfeld 	<ul style="list-style-type: none"> › Umsetzung der Massnahmen durch verantwortliche Mitarbeitende inklusive entsprechenden Monitorings › Regelmässiger Austausch mit Investorinnen und Investoren › Austausch mit Politik, Behörden und Wirtschaft

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

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

 www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung

GRI 201-1

Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert 2023

CHF Mio.

Erlöse: **241,0**

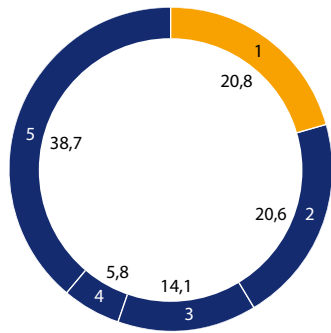
Betriebskosten	Löhne und Leistungen für Angestellte	Zahlungen an Kapitalgeber	Zahlungen an den Staat	Beibehaltener wirtschaftlicher Wert
76,6	28,9	94,0	5,9	35,4
			0,2	
			Investitionen auf kommunaler Ebene	

Zusammensetzung des Aktionariats

%

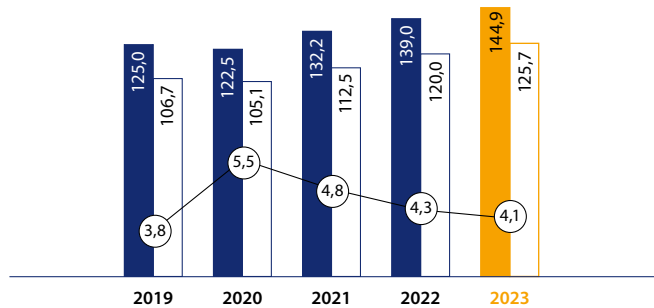
- 1 Stiftungen, Fonds
- 2 Pensionskassen, Versicherungen, Banken
- 3 Natürliche Personen
- 4 Übrige Unternehmungen
- 5 Dispobestand

Dispobestand bei Schliessung Aktienbuch vor Generalversammlung 2023: 14,6%.



Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

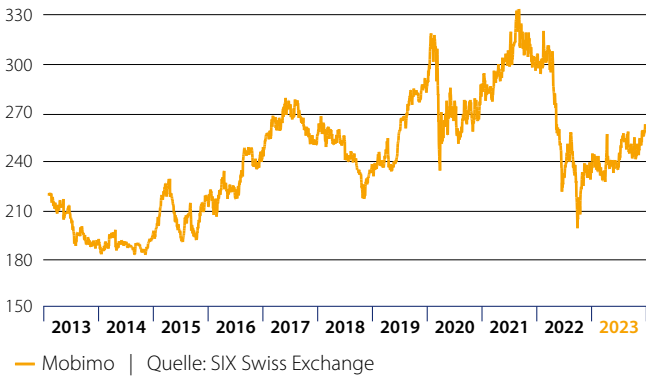
CHF Mio./%



- Mietertrag
- Mieterfolg
- Leerstandsquote

Aktienkursentwicklung

CHF



von nachhaltigen Vermögenswerten oder Investitionsmassnahmen, welche den im Green Bond Framework definierten Kriterien entsprechen. Über die Mittelverwendung und die damit erzielten Wirkungen auf die Umweltkennzahlen wird Mobimo während der Laufzeit des Green Bonds einmal jährlich rapportieren.

Aufnahme in den SXI SPI ESG Index®

Die Aktie der Mobimo Holding AG ist seit dem 1. Februar 2021 Bestandteil des SXI SPI ESG Index der Schweizer Börse. Die Basis für die Aufnahme bilden die Zugehörigkeit zum SPI-Index sowie eine möglichst hohe Nachhaltigkeitsbewertung anhand einer definierten Anzahl von ethischen, sozialen und auf messbare Unternehmensführung bezogenen Kriterien. Diese beziehen sich auf alle relevanten unternehmerischen Tätigkeiten.

Finanzstärke

Bezogen auf Portfoliogrösse und Börsenkapitalisierung ist Mobimo die viertgrösste börsenkotierte Schweizer Immobilienaktiengesellschaft. Ihre Aktie zeichnet sich durch eine langfristige Wertsteigerung sowie eine konstante und aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik aus. Die jährliche Performance beträgt durchschnittlich 5,0% seit dem Börsengang 2005 und die durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite über die letzten fünf Jahre liegt bei rund 3,7%. Der Free Float betrug gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2023 100%. Das Aktionariat ist breit diversifiziert.

Förderbeiträge

Mobimo erhielt im Berichtsjahr vereinzelt Beiträge aus dem Gebäudeprogramm für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder den CO₂-Ausstoss vermindern, sowie Förderungen für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Investitionen in E-Ladestationen.

Vermehrt bietet der Kapitalmarkt auch Möglichkeiten, sich mittels auf ESG-Kriterien ausgelegter Instrumente zu finanzieren.

Aktives Portfoliomanagement

Dezierte Vorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen sind entlang der Wertschöpfungskette von Akquisition, Portfolio- und Asset-Management über Entwicklungsprojekte definiert und in die entsprechenden Prozesse und Hilfsmittel integriert. Dies beinhaltet unter anderem die Durchführung eines Nachhaltigkeits-Pre-Checks in der Ankaufsprüfung, Vorgaben in Bezug auf Energiemanagement, Energiebeschaffung und -produktion mit Fokus auf erneuerbare Energien im Betrieb sowie eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Formulierung von Bestellungen und Pflichtenheften für Bau- und Entwicklungsprojekte entlang der Zertifizierungsstrategie. Gleichzeitig wird das Portfolio punktuell bereinigt, wenn das nachhaltige Potenzial einzelner Objekte als nicht mehr passend eingestuft wird. Im Berichtsjahr wurden das Hotel mit Gewerbenutzung in Cham, Brunmatt 4/6/8 sowie die Anlageliegenschaften Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75 veräussert.

Green Bond

Im Berichtsjahr wurde der erste festverzinsliche Green Bond über CHF 100 Mio. herausgegeben, um nachhaltige Projekte zu finanzieren oder zu refinanzieren. Das Green Bond Framework von Mobimo besitzt von ISS ESG eine Second Party Opinion, in der bestätigt wird, dass das Framework mit den Prinzipien der ICMA Green Bond Principles übereinstimmt. Im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen von Mobimo definiert das Framework die Verwendung der Mittel aus entsprechenden Anleihen zur Finanzierung und/oder Refinanzierung

Werthaltigkeit des Portfolios

Das Immobilienportfolio von Mobimo wies per Ende 2023 einen Gesamtwert von CHF 3,6 Mrd. auf und bestand aus 133 Liegenschaften (inkl. Promotion) in den bedeutendsten Schweizer Wirtschaftsräumen. Der Wert des Portfolios wurde innerhalb der letzten Jahre konstant gesteigert.

Wertveränderung der Anlageobjekte

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

Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte belief sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 142,6 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte. Der Leerstand wird durch die aktive Vermarktung tief gehalten und lag am 31. Dezember 2023 bei 4,1%.

Wertschöpfung durch Entwicklung

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

Im Berichtsjahr startete die Vermarktung des STWE-Projekts Edenblick in Oberägeri und erfolgte der Verkauf des Entwicklungsprojekts Dübendorf, Birchlenstrasse an Dritte.

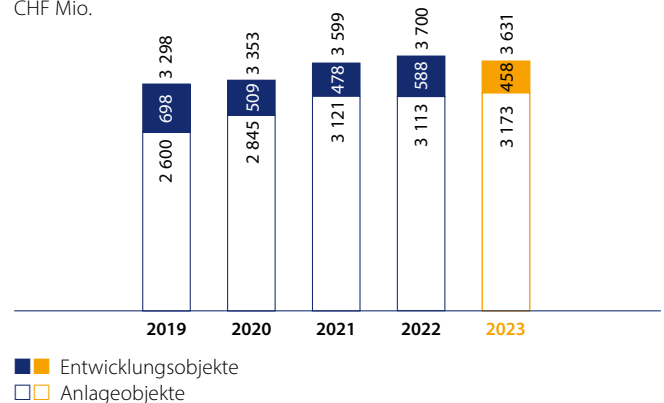
Des Weiteren wurden mit Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten), Zürich, Allmendstrasse (Manegg), Lausanne, Rue de Genève 19/21 (Les Jumeaux) und St. Gallen, Wassergasse vier Liegenschaften ins Anlageportfolio übernommen. Zudem betrug der Ertrag aus Promotion und Entwicklung CHF 81,6 Mio.

Investitionen in zukunftsfähige Standorte

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

Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



Gute Corporate Governance

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

Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Herausforderungen	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> › Vertrauen und Wohlbefinden der Kapitalgebenden, Partner und Mitarbeitenden › Beitrag zu gesellschaftlichem Wohlstand und wirtschaftlicher Entwicklung › Soziale Engagements › Förderung von Innovation und Partnerschaften › Effiziente und zielführende Prozesse › Förderung von Datensicherheit und Datenschutz › Förderung der lokalen Wirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> › Misstrauen › Diskriminierung › Wirtschaftlicher Schaden für Kapitalgebende, Partner und Mitarbeitende › Förderung von gesetzeswidrigen Praktiken › Wettbewerbsbehinderung › Störung der internen Prozesse › Gefährdung der Datensicherheit › Zusammenarbeit mit Lieferanten mit problematischem Geschäftsgebaren oder umweltschädlicher Geschäftspraxis 	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> › Entwicklung und Durchsetzung von Reglementen und Richtlinien › Interne und externe Meldestellen › Compliance Officer › Digitalisierung der Prozesse › Erhöhung der IT- und Datensicherheit › Nachhaltigkeitsvorgaben an Produkte, Lieferanten und Unternehmen › Risikomanagement und TCFD › Nachhaltigkeitsmanagement: CSO/Leiter Nachhaltigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> › Green Washing › Digitalisierung und Automatisierung (künstliche Intelligenz) › Zunehmende gesetzliche Anforderungen und Compliance 	<ul style="list-style-type: none"> › Umsetzung der Massnahmen durch verantwortliche Mitarbeitende inklusive entsprechenden Monitorings

Unternehmensführung

GRI 2-12

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


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

Verwaltungsrat

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18

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

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG umfasste per 31. Dezember 2023 sieben Mitglieder. Die Frauenquote beträgt 43%. Für Mobimo sind auch regionale Herkunft, Ausbildung oder Alter wichtige Diversitätskriterien. Vor diesem Hintergrund ist die Diversität bei Neubesetzungen auf allen Stufen immer ein Thema. Die erforderlichen Kompetenzen der Organe leiten sich aus dem Zweck der Gesellschaft, den strategischen und operativen Schwerpunkten, der geografischen Präsenz sowie der Börsenkotierung ab. Entsprechend weisen die Persönlichkeiten einschlägige und sich ergänzende Fachkenntnisse in den Bereichen Projektentwicklung, Immobilienmarkt, Kapitalmarkt und Recht auf.

 Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden im Corporate-Governance-Bericht 2023 auf den Seiten 23 bis 26 vorgestellt sowie unter www.mobimo.ch > Über uns > Verwaltungsrat

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

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind nicht exekutiv und kein Mitglied gehörte jemals der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG oder einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe an. Per Stichtag unterhielt kein Mitglied des Verwaltungsrats wesentliche geschäftliche Beziehungen zu einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe. Sodann gibt es keine kreuzweisen Einsitznahmen in den Verwaltungsräten. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Darlehen oder Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2023 bestanden keine derartigen Forderungen. Alle Verwaltungsrätinnen und -räte von Mobimo sind nach den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance (SCBP) von economiesuisse als unabhängig zu qualifizieren.

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG verfügt über drei Ausschüsse: den Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss (Investment and Sustainability Committee, ISC), den Prüfungsausschuss (Audit and Risk Committee, AC) und den Vergütungsausschuss (Nomination and Compensation Committee, NCC). Die Verteilung auf die Ausschüsse erfolgt nach Kompetenzen, Interessen und Erfahrungen der Mitglieder und setzte sich per 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

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

👁 **Mehr zu den Aufgaben und Kompetenzen der einzelnen Ausschüsse im Corporate-Governance-Bericht 2023 auf den Seiten 28 bis 31**

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

Der Verwaltungsrat führt jedes Jahr abwechselnd einen Innovationstag oder eine Studienreise durch. Beides steht jeweils unter einem für Mobimo relevanten Schwerpunktthema. Mit diesen Massnahmen möchte er sicherstellen, seine Fähigkeiten und sein Knowhow im Bereich der nachhaltigen Entwicklung stetig zu erweitern. 2023 fand ein Innovationstag statt, bei dem die Themen Energie und Nachhaltigkeit im Fokus standen. Bei einem grossen Transportunternehmen wurde eine Best Practice Installation für eine nachhaltige Energieversorgung besichtigt. Des Weiteren wurden Schwerpunktthemen wie Energie als Einnahmequelle und Innovationskraft bearbeitet.

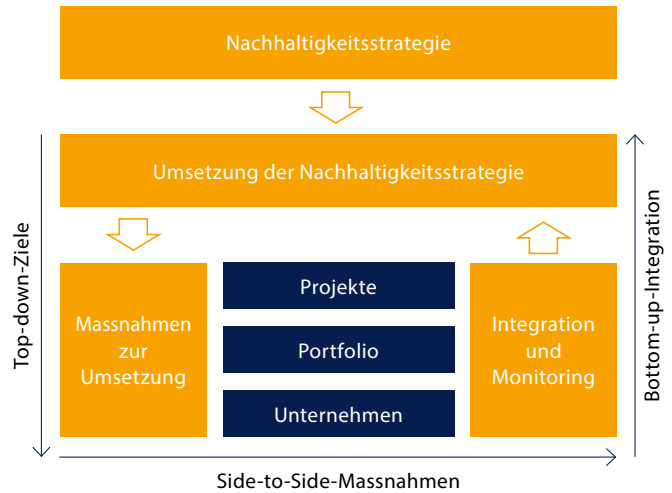
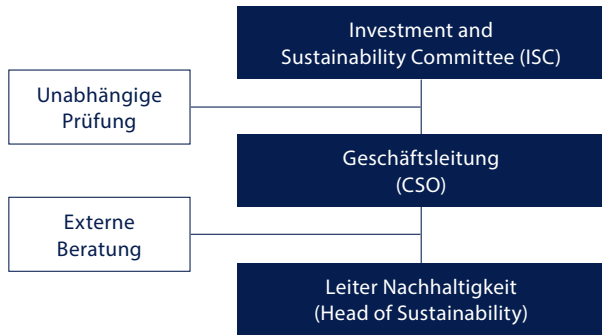
Der Verwaltungsrat führt in regelmässigen Abständen eine Selbstevaluation durch, jeweils vorbereitet durch die Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee. Im Jahr 2023 standen die Zusammensetzung und die Kompetenzen des Verwaltungsrats sowie Themen in Bezug auf die Führung und die Zusammenarbeit im Fokus.

Geschäftsleitung

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

👁 **Die Mitglieder der Geschäftsleitung werden im Corporate-Governance-Bericht 2023 auf den Seiten 31 bis 34 vorgestellt sowie unter www.mobimo.ch > Über uns > Geschäftsleitung**

Nachhaltigkeitsorgane und Prozesse



Nachhaltigkeitsmanagement

GRI 2-13

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

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

Im Auftrag der Geschäftsleitung informiert der CSO das ISC in regelmäßigen Abständen über die Fortschritte zur Zielerreichung und stellt die Informationen zur Verfügung, die das Gremium zur Entscheidungsfindung benötigt. Für die operative Durchführung der Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmens-, Portfolio- und Projektebene ist der Leiter Nachhaltigkeit (Head of Sustainability) zuständig. Er fungiert als eigentliches Kompetenzzentrum, leitet bzw. beaufsichtigt die Entwicklung und Ausführung aller wichtigen Projekte und ist verantwortlich für die Sensibilisierung der Mitarbeitenden in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen. Dabei wird er punktuell von externen Beraterinnen und Beratern unterstützt.

Die konsolidierten Informationen aus der Geschäftstätigkeit fließen in das Reporting ein. Die Prüfung der Energie- und Emissionsdaten sowie des Wasserverbrauchs und der Intensitäten (Limited Assurance) erfolgt extern und unabhängig.

Vergütung

GRI 2-19

Der Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung werden am langfristigen Unternehmenserfolg beteiligt, indem ein wesentlicher Teil der Vergütung in Aktien erfolgt. Der Verwaltungsrat erhält ausschliesslich eine fixe Vergütung, während das Vergütungsmodell der Geschäftsleitung aus einer fixen und einer variablen, erfolgsabhängigen Komponente besteht. Die erfolgsabhängige Vergütung besteht sowohl aus quantitativen (65%-Gewichtung) als auch aus qualitativen (35%-Gewichtung) Zielen. Um die Verständlichkeit des Vergütungsmodells weiter zu erhöhen, hat Mobimo auf dieses Jahr hin in ihrem Vergütungsbericht weiterführende Informationen zu den Zielen und der Zielerreichung der Geschäftsleitung im variablen Vergütungssystem präsentiert. Auf diese Weise möchte man den leistungsorientierten Vergütungsgrundsatz hervorheben und noch zugänglicher machen. Die Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und die entsprechende Zielerreichung ebenfalls vergütungsrelevant. Der maximale Gesamtbetrag der Vergütung muss jährlich von der Generalversammlung genehmigt werden.

Mehr zur Vergütungspolitik und zum Verfahren zur Festlegung der Vergütung im Vergütungsbericht 2023

Compliance, Ethik und Integrität

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

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

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

 www.mobimo.ch > Karriere

 www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit > Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit

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

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

Whistleblowing

Zur Meldung von problematischen Vorkommnissen stehen interne und externe Stellen zur Verfügung (siehe auch Seite 31). Diese sind im Intranet publiziert. Die Organe und Mitarbeitenden von Mobimo sind angehalten, Verstösse gegen den Verhaltenskodex einer der genannten Stellen zu melden. Jede Beschwerde wird vertraulich behandelt und untersucht. Vergeltungsmassnahmen gegen Mitarbeitende, die in gutem Glauben Meldungen machen, sind untersagt. Die zuständigen Stellen schützen jedoch auch die Rechte der beschuldigten Person. Im Berichtszeitraum ging eine Anfrage, Meldung oder Beschwerde betreffend eines möglichen Verstosses gegen den Verhaltenskodex ein, die sich jedoch als nicht stichhaltig erwiesen hat.

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

Wettbewerbskonformität

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

Umwelt-Compliance

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

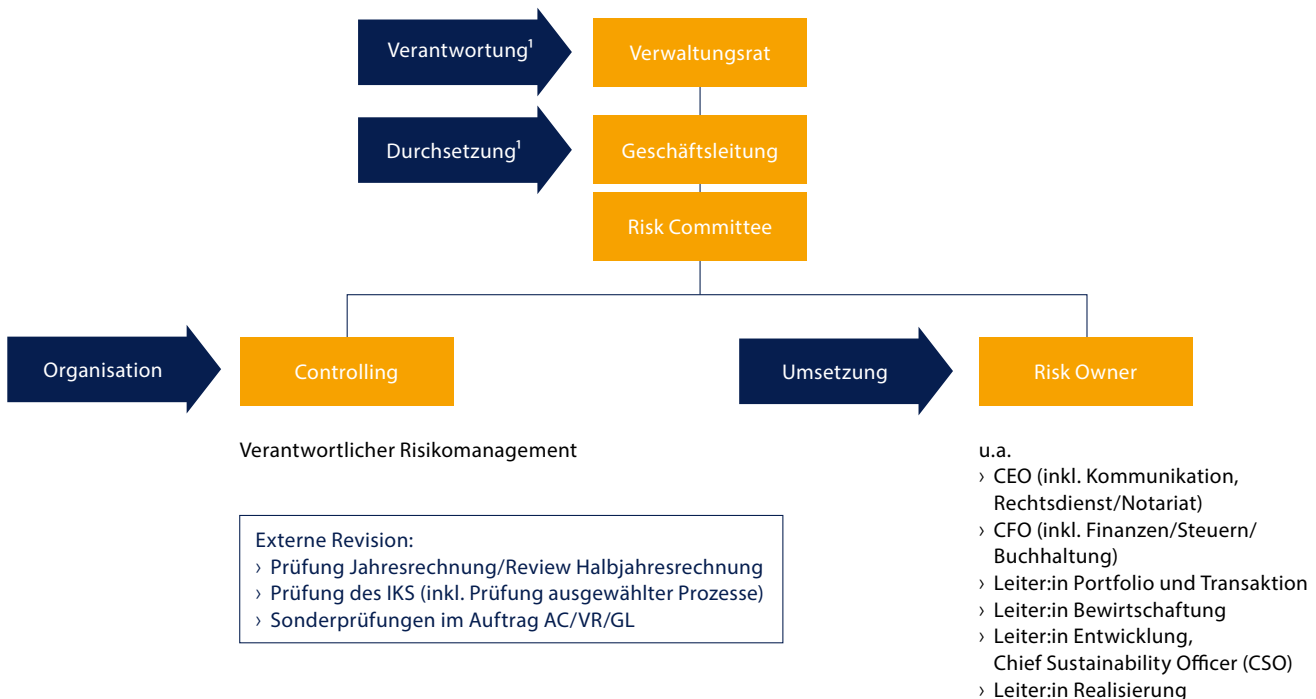
Management von klimabezogenen Chancen und Risiken gemäss Empfehlungen der Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

GRI 201-2

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

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

Risikorgane und Prozesse



¹ Überwachung/Kontrolle.

Strategie

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

Identifizierte Risiken

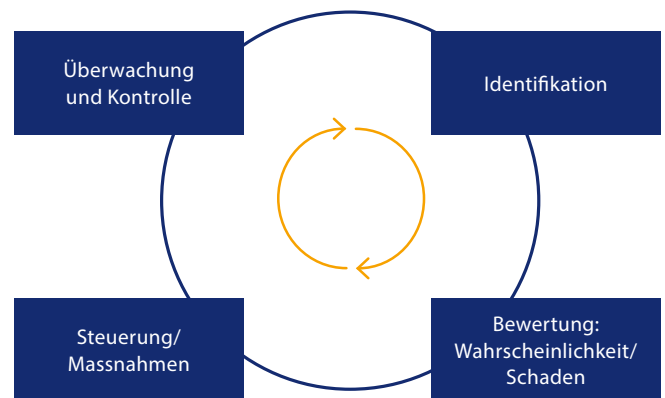
Mobimo ist sowohl physischen als auch transitorischen Risiken im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels ausgesetzt. Diese haben alle einen direkten Einfluss auf Mobimo, umfassen alle Geschäftsbereiche sowie die gesamte Wertschöpfungskette und werden deswegen als wesentlicher Teil im regulären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

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

Einfluss auf Strategie und Geschäftstätigkeit

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

Risikoprozess



Die Massnahmen zur Eindämmung der Klimarisiken haben zudem einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzplanung und Akquisitionsprozesse von Mobimo. Investitionen in die Portfoliotransformation, energetische Sanierungen, Ausbau der Photovoltaik und E-Mobilität sowie energieeffiziente und ressourcenschonende Neuentwicklungen erfordern eine weitsichtige Finanzplanung. Durch die steigende Nachfrage einer breiten Öffentlichkeit nach klimafreundlichen Immobilien kann Mobimo durch ihre Bestrebungen nachhaltige Erträge generieren. Zusätzlich ergeben sich durch den Ausbau der regenerativen Eigenstromproduktion und der E-Ladestationen, durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft, die CO₂-Speicherung in Baumaterialien und die Digitalisierung neue Geschäftsfelder.

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

Physische Risiken

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

Transitorische Risiken

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Mobimo	Eintrittswahrscheinlichkeit
Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels		
Negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gesundheit von Personen verursacht durch Klimaveränderungen	› Steigende Anforderungen an Behaglichkeit, Raumklima und Bauqualität › Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von unsaniertem Bestand › Gewinnen und Halten von Mitarbeitenden, Bereitstellung eines attraktiven Arbeitsplatzes	Selten
Verändertes Kundenverhalten und Marktentwicklung infolge von Klimaveränderungen	› Erhöhte Anforderungen von Mietern und Käufern an die Gebäude und Flächenstandards › Mieter-, käufer- und investorenseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement), Baumaterialien und Technologien (Zirkularität und Kreislaufwirtschaft) › Einsatz von neuen Technologien › Mehrkosten im Unterhalt, kostenintensiver Sanierungsbedarf › Mietzinsausfälle und Wertverlust bei Liegenschaften	Selten bis regelmässig
Investoren und Öffentlichkeit verstärken ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen	› Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen › Erhöhte Anforderungen an die Nachhaltigkeitsleistung und Reduktion der Emissionen › Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell und Unternehmensführung notwendig › Nachhaltigkeitskriterien als wichtiger Teil des Bewertungsprozesses › Zusätzliche Investitionen in Objekte zur positiven Beeinflussung der Bewertung › Steigende Relevanz der Berichterstattung › Mehraufwand zur Identifikation, Erhebung und Pflege relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette › Eingeschränkter Kapitalbeschaffungsmarkt › Imageschaden › Entwicklungs- und Bestandesliegenschaften im Portfolio erfüllen die Anforderungen nicht	Regelmässig bis häufig
Eingeschränkte Ressourcenverfügbarkeit und Lieferkettenengpässe aufgrund von Extremwetter- und Klimaereignissen	› Erhöhte Anforderungen an Vergabeprozesse › Einschränkungen bei der Produkt- und Unternehmerauswahl › Mehraufwand bei Terminplanung und Qualitätsmanagement › Zusatzkosten für rechtzeitige Beschaffung bzw. durch Verzögerungen im Bauprozess › Steigende Baukosten und Lieferverzögerungen als Folge der Angebotsknappheit	Selten

Handlungs- horizont im Eintrittsfall	Finanzielle Auswirkungen	Massnahmen
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar bis erhöht	<ul style="list-style-type: none"> › Detaillierte Standortanalyse bezüglich potenzieller Umweltschäden und der Hochwassergefahr im Immobilienportfolio und bei Akquisitionen sowie bei Projektentwicklungen (umgesetzt) › Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden innerhalb der Projektplanung (adressiert) › Analyse der Gebäudestruktur und deren Beständigkeit (adressiert) › Analyse zusätzlicher Versicherungsdeckung (Einschluss bisher nicht versicherter Gefahren) (adressiert)
Kurz-, mittel- bis langfristig 1, 5, 10 Jahre	Spürbar	<ul style="list-style-type: none"> › Regelmässiges Monitoring und Überprüfung des CO₂-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen (umgesetzt) › Strombezug aus erneuerbaren Quellen (umgesetzt) › Ausbau eigener, erneuerbarer Stromproduktion und Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte (in Umsetzung) › Schrittweiser Ersatz von konventionellen Heizsystemen sowie Anschluss an Fernwärme- und Anergienetze (in Umsetzung) › Berücksichtigung der Anforderungen an eine klimaadaptive Architektur, Vermeidung von Hitzeinseln und Verringerung der versiegelten Flächen (umgesetzt) › Mietvertragliche Regelungen bzgl. Stromprodukte, Nutzerverhalten, Nebenkosten und Raumklimabedingungen «Green Lease» (umgesetzt)
Handlungs- horizont im Eintrittsfall	Finanzielle Auswirkungen	Massnahmen
Mittelfristig 5 Jahre	Unbedeutend	<ul style="list-style-type: none"> › Detaillierte Standort- und Nutzungsanalyse der Gebäude mit Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort im Immobilienportfolio und bei Akquisitionen sowie Projektentwicklungen (in Umsetzung) › Berücksichtigung der Anforderungen an das klimaadaptive und ökologische Bauen, Vermeidung von Hitzeinseln und Verringerung der versiegelten Flächen bei Bestandessanierungen und Projektentwicklungen (adressiert) › Förderung von Arbeitsplatzqualität, Weiterbildung, Wohlbefinden, Gesundheit und Sicherheit (umgesetzt)
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar	<ul style="list-style-type: none"> › Aktive Verfolgung der technischen Entwicklung und kontinuierliche Anpassung an Trends und Weiterentwicklungen (umgesetzt) › Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien (umgesetzt) › Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandesimmobilien und Sanierungen sowie Projektentwicklungen (Zertifizierungen und Qualitätssiegel) (in Umsetzung) › Nachhaltigkeitsvorgaben an Produkte, Lieferanten und Unternehmer (umgesetzt)
Kurzfristig 1 Jahr	Erhöht	<ul style="list-style-type: none"> › Umfassende und integrierte Nachhaltigkeitsberichterstattung (in Umsetzung) › Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien (adressiert) › Grüne Finanzierungen sowie Allozierung der Mittel (in Umsetzung) › Aktives Management der Nachhaltigkeitsratings (umgesetzt) › Aktives Stakeholdermanagement, Roadshows und Nachhaltigkeitskommunikation (umgesetzt) › Erhöhung der ethischen Standards, Compliance, Ethik und Integrität (umgesetzt) › Monitoring und Management von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen (umgesetzt) › Automatisierung des Datenmanagementprozesses (in Vorbereitung) › Mietvertragliche Regelungen bzgl. Ressourcenschonung, Nutzerverhaltens, Nebenkosten und Raumklimabedingungen «Green Lease» (umgesetzt) › Nachhaltigkeitsführung (CSO und Leiter Nachhaltigkeit) und verstärkte Management-Aufmerksamkeit (umgesetzt)
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar	<ul style="list-style-type: none"> › Aktive Verfolgung der Entwicklung der Märkte (umgesetzt) › Nachhaltigkeitsvorgaben an Produkte, Lieferanten und Unternehmer (umgesetzt) › Förderung der lokalen Wertschöpfung und Kreislaufwirtschaft (in Umsetzung)

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Mobimo	Eintrittswahrscheinlichkeit
Regulatorische Auswirkungen		
Höhere gesetzliche Anforderungen und verschärfte Vorschriften betreffend Energieträger und Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> › Erhöhte Anforderungen an Haustechnik und Kosten im Betrieb und Unterhalt › Zusatzkosten bei Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer › Abgaben und Steuern betreffend CO₂-Ausstoss im Betrieb 	Selten bis regelmässig
Höhere gesetzliche Anforderungen und verschärfte Vorschriften betreffend Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> › Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen › Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. Mindestquoten für Recyclinganteile und Wiederverwendbarkeit von Baustoffen und Bauteilen) › Abgaben und Steuern betreffend CO₂-Ausstoss in der Erstellung und im Betrieb 	Selten bis regelmässig
Höhere gesetzliche Anforderungen und verschärfte Vorschriften betreffend Aussenraumqualität und Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> › Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen › Zusätzliche Anforderung an Aussenraumplanung, Facility Management (z.B. erhöhter Anteil an Grünflächen, naturnahes Gärtnern) 	Selten bis regelmässig

Risikomanagement

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

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

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

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

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

 **Mehr zum Risikomanagement im Geschäftsbericht 2023 auf den Seiten 13 und 14**

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

Messgrössen und Ziele

Beschreibung der Risiken	Messgrössen	Einheit	2023	2022	Zielwert
Verändertes Kundenverhalten und Marktentwicklung	Zertifizierung (Anteil am Portfolio)	% von EBF	40	25	2030: 50 2050: 75
	E-Mobilität (Anteil Parkplätze vorgerüstet)	% aller Park- plätze	8	6	2030: 25
Investoren und Öffentlichkeit verstärken ihre Nachhaltigkeitsbe- strebungen	GRESB Rating: Standing Investment Development	Punkte	81 87	81 79	≥ 75
	Energieintensität (Scope 1 + 2 + 3)	kWh/m ² EBF	110	111	2030 = 90 2050 = 65
Gesetze und Bauvorschriften betref- fend Energieträger und Energieeff- izienz	Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2 + 3)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	8,7	8,9	2030 = 6,1 2050 = 0,9
	Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	7,8	8,1	2030 = 4,8 2050 = 0,8
	Anteil erneuerbare Energie (Gesamtstrom, Wärme, Kühlung)	%	54,0	54,0	2030 ≥ 75 2050 ≥ 95
Gesetze und Bauvorschriften be- treffend Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	Eigenerzeugter PV-Strom	kWh/a	812 627	661 805	2030: ≥ 2 000 000 2050: ≥ 5 000 000
	Wasserverbrauchsintensität	m ³ /m ² EBF	0,62	0,60	2030: ≤ 0,550

Digitalisierung

Die Digitalisierung trägt zur nachhaltigen Wertschöpfung von Mobimo bei. Durch eine aktive Bewirtschaftung der IT-Infrastruktur und durch innovative Projekte im Bereich Digitalisierung können Betriebskosten gesenkt, die Effizienz des Unternehmens verbessert, die IT-Sicherheit erhöht sowie die Ressourcen geschont werden. Mobimo investiert laufend in moderne, etablierte Plattformen und gleichzeitig in die Weiterentwicklung der Prozesse. Auf Basis einer breiten Microsoft Strategie mit Dynamics 365, SharePoint und Teams werden dabei sowohl die prozessorientierten als auch die kollaborativen Arbeitsweisen weiterentwickelt.

Prozessqualität

Sämtliche Kern-, Unterstützungs- und Managementprozesse von Mobimo werden regelmässig geprüft, wo nötig überarbeitet und allen Mitarbeitenden im Integralen Management System (IMS) 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.

Durchgängige Unternehmensarchitektur

Mit einem durchgängigen Datenmodell sowohl auf Ebene Immobilienobjekt als auch auf der Ebene der Kunden und Lieferanten können End-to-End-Prozesse nahtlos über die gesamte Wertschöpfungskette abgebildet werden. Hierfür werden unterschiedliche Module für einzelne Fachbereiche auf der Microsoft Dynamics 365 Plattform mit den jeweils branchenspezifischen Prozessen und Funktionalitäten bereitgestellt.

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. So wurden aufgrund aktueller Gegebenheiten beispielsweise Mietertipps zum Energie- und Ressourcensparen über die Plattform verteilt.

Intelligentes Gebäudemanagement

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

Datenschutz

GRI 418-1

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

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

Lieferkettenmanagement

GRI 2-6, 204-1

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

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

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

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

Nachhaltige Beschaffung

Mobimo hat im Berichtsjahr für die Beschaffung allgemeine Grundsätze und eine Leitlinie formuliert, um die erforderlichen Produkte, Bau- und Dienstleistungen möglichst wirtschaftlich und nachhaltig zu erwerben. Globale Lieferketten bergen viele ökologische und gesellschaftliche Risiken. Dies hat Mobimo erkannt und versucht, innerhalb der eigenen Geschäftstätigkeit diese Risiken zu reduzieren. Mobimo leistet damit auch einen Beitrag zur Erreichung der Schweizer Nachhaltigkeitsziele und der Entwicklungsziele der Vereinten Nationen, der Sustainable Development Goals (SDG), und nimmt ihre unternehmerische Verantwortung wahr. Verlässliche Lieferanten und Partner tragen auch massgeblich zur Kundenzufriedenheit und zum Erfolg von Mobimo bei. Die Transparenz und Qualität von Produkten und Prozessketten lässt sich zusätzlich steigern, wenn beide Seiten in der Lieferkette partnerschaftlich und vertrauensvoll zusammenarbeiten. Um diese Ziele zu erreichen, ist es notwendig, den gesamten Lebenszyklus der Waren und Dienstleistungen zu berücksichtigen: von der Rohstoffgewinnung bis zur Entsorgung. Grundsätze zur Beschaffung und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Submission und Vergabe helfen dabei.

Portfoliomanagement und Bewirtschaftung: Hauptaktivitäten

Portfolioführung

Bau/Umbau

Bewirtschaftung
Facility-Mgmt.

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

Planung

Realisierung

Bewirtschaftung
Facility-Mgmt.

Wichtige Zulieferergruppen bzw. extern bezogene Leistungen (nicht abschliessend)

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

Lieferantenbewertung nach ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten

Zwei Drittel der Umweltauswirkungen und der sozialen Auswirkungen entstehen, bevor Produkte und Dienstleistungen von Mobimo bestellt werden. Daher überprüft Mobimo die ESG-Leistung ihrer Unternehmer und Lieferanten (GU/TU) und lässt diese in den Entscheidungsprozess zur Vergabe einfließen, um die negativen ökologischen und sozialen Auswirkungen in der Beschaffung zu reduzieren. Dabei werden einerseits traditionelle Kriterien wie Qualität, Lieferzeit oder Anschaffungspreis wie auch ökologische, soziale und ethische Themen innerhalb der Ausschreibung berücksichtigt.

Gesellschaftliches Engagement

Neben ihrem Engagement für Kunst am Bau unterstützt Mobimo seit Jahren auch das Zurich Film Festival und die Organisation Ingenieure ohne Grenzen.

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

Am nationalen Zukunftstag hat Mobimo wiederum Schülerinnen und Schülern mit einem vielseitigen Tagesprogramm Einblick in den abwechslungsreichen Alltag in der Immobilienbranche gegeben. Mobimo setzt sich für einen geschlechtsuntypischen Zugang zur Berufswelt ein und möchte mit dem Engagement am Zukunftstag jungen Menschen Vielfalt und Perspektiven aufzeigen.

Innovationspartnerschaften

Mobimo pflegt ihre Innovationskultur, unterhält darüber hinaus Partnerschaften mit Vereinen und Forschungseinrichtungen und setzt sich innerhalb der Branche für Innovationen und Standards ein. So ist Mobimo an der Plattform Madaster angeschlossen, die das zirkuläre Bauen, die Berichterstattung und die Verwaltung von Gebäuden und Infrastruktur erleichtert. Ausserdem ist Mobimo Teil und Unterzeichnerin der «Charta kreislaufforientiertes Bauen» und setzt sich proaktiv für mehr Ressourceneffizienz und einen langfristigen Übergang zur Kreislaufwirtschaft ein.

ANHANG



GRI-Index

Die Mobimo Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 berichtet. Für den Content Index - Essentials Service hat GRI Services überprüft, dass der GRI-Inhaltsindex in einer Art und Weise präsentiert

wurde, die mit den Anforderungen an die Berichterstattung gemäß den GRI-Standards übereinstimmt, und dass die Informationen im Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind.

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht 2023 (www.mobimo.ch > Investoren > Download Center) NB: Nachhaltigkeitsbericht
GRI 1: Grundlagen	2021	
GRI 2: Allgemeine Angaben	2021	
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken		
Angabe 2-1: Organisationsprofil		GB 16, 20
Angabe 2-2: Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden		GB 110
Angabe 2-3: Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle		NB 1, 62
Angabe 2-4: Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen		NB 13, 57
Angabe 2-5: Externe Prüfung		NB 60
Tätigkeiten und Mitarbeitende		
Angabe 2-6: Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen		NB 47 GB 10 – 11, 15 – 17
Angabe 2-7: Angestellte		NB 27 – 28
Angabe 2-8: Mitarbeitende, die keine Angestellten sind		Mobimo hat gemäss Definition von GRI 2-8 keine Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind.
Unternehmensführung		
Angabe 2-9: Führungsstruktur und Zusammensetzung		NB 36 – 37 GB 23 – 26
Angabe 2-10: Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		NB 36 – 37
Angabe 2-11: Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans		NB 36 – 37
Angabe 2-12: Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen		NB 6, 36
Angabe 2-13: Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen		NB 6, 38
Angabe 2-14: Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung		NB 6
Angabe 2-15: Interessenkonflikte		NB 36 – 37 GB 111
Angabe 2-16: Übermittlung kritischer Anliegen		NB 36 – 37
Angabe 2-17: Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans		NB 36 – 37
Angabe 2-18: Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans		NB 36 – 37
Angabe 2-19: Vergütungspolitik		NB 38 GB 39 – 45
Angabe 2-20: Verfahren zur Festlegung der Vergütung		GB 45 – 46
Angabe 2-21: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		Einschränkungen aufgrund einer Verschwiegenheitspflicht. Aufgrund der Heterogenität der Berufsfelder innerhalb der Gruppe, betrachtet Mobimo diese Information als vertraulich und kommuniziert keine Details zu den Medianlöhnen.
Strategie, Richtlinien und Praktiken		
Angabe 2-22: Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung		NB 4 – 5
Angabe 2-23: Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen		NB 39
Angabe 2-24: Einbeziehung politischer Verpflichtungen		NB 39
Angabe 2-25: Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen		NB 39
Angabe 2-26: Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen		NB 39
Angabe 2-27: Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen		NB 39

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht 2023 (www.mobimo.ch > Investoren > Download Center) NB: Nachhaltigkeitsbericht
Angabe 2-28: Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen		NB 8
Einbindung von Stakeholdern		
Angabe 2-29: Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern		NB 8 – 9
Angabe 2-30: Tarifverträge		NB 29
GRI 3: Wesentliche Themen		
	2021	
Angabe 3-1: Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen		NB 6
Angabe 3-2: Liste der wesentlichen Themen		NB 7
Umwelt		
Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs		
GRI 3: Wesentliche Themen		
	2021	
Angabe 3-3: Management des wesentlichen Themas		NB 11
GRI 302: Energie		
	2016	
Angabe 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation		NB 13, 57 – 59
Angabe 302-3: Energieintensität		NB 13
Angabe 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs		NB 13 – 14, 57 – 59
GRI 303: Wasser und Abwasser		
	2018	
Angabe 303-5: Wasserverbrauch		NB 15, 57 – 59
GRI 305: Emissionen		
	2016	
Angabe 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)		NB 13, 57 – 59
Angabe 305-2: Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)		NB 13, 57 – 59
Angabe 305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)		NB 13, 57 – 59
Angabe 305-4: Intensität der Treibhausgasemissionen		NB 13
Angabe 305-5: Senkung der Treibhausgasemissionen		NB 13 – 14, 57 – 59
GRI 306: Abfall		
	2020	
Angabe 306-3: Angefallener Abfall		NB 15, 57 – 59
Angabe 306-4: Von Entsorgung umgeleiteter Abfall		NB 15, 57 – 59
Angabe 306-5: Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall		NB 15, 57 – 59
Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte		
GRI 3: Wesentliche Themen		
	2021	
Angabe 3-3: Management des wesentlichen Themas		NB 16
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen		
	2016	
Angabe 203-1: Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen		NB 19
GRI 304: Biodiversität		
	2016	
Angabe 304-1: Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten befinden		NB 18
GRI 306: Abfall		
	2020	
Angabe 306-2: Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen		NB 17
Gesellschaft		
Vertrauensvolle Kundenbeziehungen		
GRI 3: Wesentliche Themen		
	2021	
Angabe 3-3: Management des wesentlichen Themas		NB 21
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit		
	2016	
Angabe 416-2: Verstösse im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit		NB 22
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung		
	2016	
Angabe 417-3: Verstösse im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation		NB 22

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht 2023 (www.mobimo.ch > Investoren > Download Center) NB: Nachhaltigkeitsbericht
Qualitätsvolle Lebensräume		
GRI 3: Wesentliche Themen	2021	
Angabe 3-3: Management des wesentlichen Themas		NB 23
GRI 413: Lokale Gemeinschaften	2016	
Angabe 413-2: Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		NB 26
Ausgezeichnete Arbeitgeberin		
GRI 3: Wesentliche Themen	2021	
Angabe 3-3: Management des wesentlichen Themas		NB 27
GRI 401: Beschäftigung	2016	
Angabe 401-1: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation		NB 27
Angabe 401-3: Elternzeit		NB 29
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	2016	
Angabe 402-1: Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen		NB 29
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	2018	
Angabe 403-1: Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz		NB 31
Angabe 403-2: Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen		NB 31
Angabe 403-4: Mitarbeitendenbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz		NB 31
Angabe 403-5: Mitarbeitendenschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz		NB 31
Angabe 403-6: Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden		NB 31
Angabe 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen		NB 31
Angabe 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen		NB 31
GRI 404: Aus- und Weiterbildung	2016	
Angabe 404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe		NB 30
Angabe 404-3: Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		NB 30
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit	2016	
Angabe 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten		NB 28
GRI 406: Nichtdiskriminierung	2016	
Angabe 406-1: Diskriminierungsvorfälle und erAngabeffene Abhilfemassnahmen		NB 31
Wirtschaft und Unternehmensführung		
Wirtschaftliche Attraktivität		
GRI 3: Wesentliche Themen	2021	
Angabe 3-3: Management des wesentlichen Themas		NB 33
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	2016	
Angabe 201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert		NB 33
Gute Corporate Governance		
GRI 3: Wesentliche Themen	2021	
Angabe 3-3: Management des wesentlichen Themas		NB 36
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	2016	
Angabe 201-2: Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen		NB 40 – 45
GRI 204: Beschaffungspraktiken	2016	
Angabe 204-1: Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten		NB 47
GRI 205: Antikorruption	2016	
Angabe 205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und erAngabeffene Massnahmen		NB 39
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten	2016	
Angabe 206-1: Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		NB 39
GRI 418: Schutz der Kundendaten	2016	
Angabe GRI 418-1: Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten		NB 46

EPRA Sustainability Performance Measures

1. Overarching recommendations

Introduction

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

- › Overarching recommendations
- › Sustainability performance measures

Overarching recommendations

Organisational boundaries

The portfolio of Mobimo Holding AG (equivalent to a Gross Asset Value (GAV) of CHF 3,631 million) consists of investment properties (87% by GAV) and development properties (13% by GAV).

Coverage

The table "Portfolio" represents the scope of our 2023 EPRA submission and includes the total standing investments portfolio (100%) of the investible entity (commercial and residential). In total, this covers 108 assets and 636,033 square metres.

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

Detailed information about the organisational boundaries, coverage estimation of landlord-obtained utility consumption, boundaries regarding the reporting on landlord and tenant consumption and normalisation can be found in the chapter "Bases for calculation" on [page 57](#).

Normalisation

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

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

Analysis – Segmental analysis (by property type, geography)

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

Disclosure on own offices

Utilities consumption for which we are responsible at our own offices is reported separately. Please see EPRA Table "EPRA Performance measures" on [page 55](#).

Narrative on performance

For a full narrative on our performance in 2023, please see the following sections of our Sustainability Report 2023:

- › Energy, water and waste: Environment ([pages 10 – 15](#))
- › Employee training and development: Employees ([pages 27 – 31](#))
- › Community engagement: Society ([pages 23 – 26](#))

Information on our governance procedures and Board of Directors can be found in the corporate governance report of our Annual Report 2023 which is available for download here: www.mobimo.ch/en > Investors > Reporting

Location of EPRA sustainability performance measures

EPRA sustainability performance measures for our portfolio, own offices and corporate operations can be found in the tables on [pages 54 – 56](#) of this report.

Third party assurance

Energy and GHG emissions data are independently assured by EY based on the calculation methodologies of the GRI Sustainability Reporting Standards. The assurance statement can be found on [pages 60 – 62](#) of our Sustainability Report 2023.

Materiality

Regarding sustainability, Mobimo Holding AG reports in accordance with GRI Standards (since 2013), GRESB (since 2013) and EPRA (since 2017) and integrates internal and external stakeholders on an annual basis for the determination and evaluation of material aspects. Three criteria are applied to determine materiality: the strategic relevance of the individual theme; the possibility of exercisable influence; and the aspects' effects within and outside the organisation. At this time, all important KPIs that have been identified as material according to the results of our materiality review are reported. The full list of material issues can be found on [pages 6 – 7](#) of our Sustainability Report 2023.

2. Sustainability performance measures¹

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

Indicator	EPRA	Unit of measure	Investment portfolio	Development portfolio
Type and number of assets certified	Cert-Tot	% of portfolio certified OR number of certified assets	2023: 40% of all energy consumption space are certified (2022: 25%)	2023 (and before): 100% certified or in accordance with a certification standard

Data qualifying notes

Detailed information and overviews of Mobimo certifications can be found on [pages 23 – 26](#) of the Sustainability Report 2023.

	Portfolio total					Commercial					Residential				
	Absolute		Like-for-like			Absolute		Like-for-like			Absolute		Like-for-like		
	2023	2022	2023	2022	% change	2023	2022	2023	2022	% change	2023	2022	2023	2022	% change
	9,994	10,695	9,753	10,558	-7.6	6,922	7,469	6,680	7,348	-9.1	3,072	3,227	3,072	3,210	-4.3
	77	77	77	77	-0.0	77	77	77	77	0.0	77	77	77	77	0.0
	14,325	14,547	14,325	13,808	3.7	9,967	10,025	9,967	9,286	7.3	4,358	4,522	4,358	4,522	-3.6
	51	51	51	51	0.0	51	51	51	51	0.0	51	51	51	51	0.0
	18,796	19,834	17,925	19,512	-8.1	10,207	9,579	9,336	9,333	0.0	8,589	10,254	8,589	10,180	-15.6
	5.6	8.4	5.9	8.5	-	2.0	6.6	2.2	6.8	-	9.9	10.1	9.9	10.1	-
	68	71	67	70	-4.3	65	65	64	64	0.0	73	80	73	82	-10.6
	3,570	3,709	3,394	3,633	-6.6	2,032	1,810	1,857	1,748	6.2	1,538	1,899	1,524	1,723	-11.6
	1,421	1,454	1,416	1,388	2.0	1,004	1,004	999	938	6.5	433	450	433	450	-3.7
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	7.8	8.1	7.7	8.0	-4.2	7.3	6.8	7.1	6.6	6.3	9.0	10.5	8.9	9.9	-10.0
	393,364	385,118	390,817	379,841	2.9	190,928	174,434	188,381	173,678	8.5	202,945	210,685	202,945	206,164	-1.6
	0.62	0.60	0.63	0.61	2.9	0.46	0.42	0.47	0.43	8.5	0.92	0.94	0.92	0.94	-1.6
	22,789	23,244	22,745	22,797	-0.2	3,329	3,041	3,284	3,028	8.5	19,460	20,203	19,460	19,769	-1.6
	53	53	53	53	0.0	53	53	53	53	0.0	53	0.0	53	0.0	0.0
	47	47	47	47	0.0	47	47	47	47	0.0	47	0.0	47	0.0	0.0

EPRA environmental performance measures (own office and headquarters)

Indicator	EPRA	Unit of measure	Absolute		Like-for-like		% change
			2023	2022	2023	2022	
Electricity consumption		kWh	261,385	285,640	-	-	-8.5
Proportion of electricity consumption from renewable sources	Elec-Abs, Elec-LfL	%	100	100	-	-	0.0
Energy consumption from district heating and cooling		kWh	128,439	97,862	-	-	31.2
Proportion of district heating & cooling from renewable sources	DH&C-Abs, DH&C-LfL	%	65	65	-	-	0.0
Energy consumption from fuel		kWh	-	-	-	-	-
Proportion of fuels from renewable sources	Fuels-Abs, Fuels-LfL	%	-	-	-	-	-
Building energy intensity	Energy-Int	kWh/m ²	50	42	-	-	20.8
Direct Scope 1 GHG emissions (total)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	-	-	-	-	-
Total Scope 2 indirect GHG emissions (location-based)		tCO ₂	15	18	-	-	-18.0
Total Scope 2 indirect GHG emissions (market-based)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂	-	-	-	-	-
Building GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO ₂ /m ²	4.6	5.6	-	-	-18.0
Total water consumption	Water-Abs, Water-LfL	m ³	1,143	1,383	-	-	-17.4
Building water consumption intensity	Water-Int	m ³ /m ²	0.36	0.43	-	-	-17.4
		kg	19,922	24,112	-	-	-17.4
		Recycled	53	53	-	-	0.0
		Sent to					
Weight of waste by disposal route (total)	Waste-Abs, Waste-LfL	incineration	47	47	-	-	0.0

¹ In 2023, the calculation methodology was adapted to the REIDA methodology version 1.2, whereby the factor set for calculating the environmental indicators from the intep study version 1.2 was used. The previous year 2022 was recalculated in accordance with the adjustment policy.

² Only general electricity is used for the calculation.

³ Scope 2 emissions are only calculated based on location.

Indicator	Status 2023
Type and number of assets certified, own offices	The main office in Küssnacht is Minergie-certified. 83% (in m ²) of the own offices are Minergie-certified.

EPRA social and governance performance measures (portfolio and corporate)

Indicator	EPRA	Unit of measure	Scope	2023	2022
Employee diversity	Diversity-Emp	Number of male/female (Board)	Corporate operations	4/3	4/3
		Number of male/female (Executive Board)		6/0	5/0
		Number of male/female (middle management)		11/6	12/7
		Number of male/female (employees)		70/81	72/78
Employee training and development	Emp-Training	Average hours per employee	Corporate operations	15	15
	Emp-Dev	% of total workforce with performance appraisals	Corporate operations	100	100
	Emp-Turnover	Total number of new hires	Corporate operations	24	26
		Rate (in %)	Corporate operations	14	15
		Total number of leavers		24	26
	Rate (in %)		14	15	
Health and safety	H&S-Emp	Occupational accident rate (in %)	Corporate operations	5.2	2.9
		Lost day rate (in %)		0.4	0
		Absentee rate (in % relative to total target hours)		2.5	2.2
		Fatalities (total number)		0	0
	H&S-Asset	% of assets undergoing health & safety assessments	Portfolio	100	100
	H&S-Comp	Total number of incidents of non-compliance from health & safety assessments	Portfolio	0	0
Communities	Comty-Eng	% of assets with community engagement initiatives	Portfolio	100	100

Data qualifying notes

Diversity-Pay

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

H&S-Asset

Clearly defined quality management for development properties is implemented on building sites and in services, with an emphasis on health and safety aspects for the future users and the building site operators. Health and safety checks are carried out on products and services at all stages of the process (purchase, development and construction, moving in, use and operation, waste disposal). In addition to the standard requirements laid down by the federal government, cantons, Suva, SIA, police, fire service etc., measures also comply with internal regulations. For more information, see [pages 27 – 31](#) of our Sustainability Report 2023.

Comty-Eng

The figure relates to the Development portfolio only. For more information on our approach to community engagement, see [pages 23 – 26](#) of our Sustainability Report 2023.

Gov-Board

Board profiles and competencies can be found on [page 23f.](#) of the Annual Report 2023.

Berechnungsgrundlagen

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

Wesentliche Inhalte der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind das Monitoring, Controlling und Reporting von Energieverbrauch und -Intensitäten sowie der CO₂-Emissionen und des Wasserverbrauchs des Mobimo-Anlagebestands. Seit 2011 veröffentlicht Mobimo diese Umweltkennzahlen gemäss den GRI-Standards.

Der Datenerfassungsprozess, die Berechnungsmethodik und die im Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht publizierten Umweltkennzahlen (Energie GRI 302, Emissionen GRI 305, Wasser GRI 303) werden jährlich einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit durch einen unabhängigen Drittpartner (Limited Assurance, gemäss ISAE 3000) unterzogen. Seit dem Berichtsjahr 2021 ist ein externes Beratungsunternehmen mit der Datenerfassung und der Berechnung der Umweltkennzahlen beauftragt.

Im Jahr 2023 wurde die Berechnungsmethodik an die REIDA-Methodik gemäss REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen Version 1.2 angepasst, wobei das Faktorensatz zur Berechnung der Umweltkennzahlen aus der intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» Version 1.2 verwendet wurde. Die Vorjahre sowie das Basisjahr 2020 wurden gemäss der Anpassungspolitik entsprechend neu berechnet.

Periode und Basisjahr

Die Berichtsperiode (12 Monate) umfasst den Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Juni des darauffolgenden Jahres. Das Basisjahr für die Erhebung der Umweltkennzahlen ist 2020, das gleichzeitig dem Basisjahr des Absenkpfadens entspricht.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad stellt den Anteil der Flächen aller Liegenschaften dar, für die Verbrauchsdaten vorliegen (massgebliche Fläche), im Verhältnis zur Fläche aller Portfolioliegenschaften.

Diese massgebliche Fläche ist nach dem Anteil der Flächen unterteilt, für die originale, extrapolierte und Benchmarkdaten vorliegen. Dies stellt eine Erweiterung der REIDA-Methode dar und wird für die Zwecke des festgelegten Berichtszeitraums verwendet.

Anpassungspolitik

Rückwirkende Anpassungen an Werten des Vorjahres und des Basisjahres erfolgen nur bei wesentlichen Änderungen (> 10%) des Konsolidierungskreises, insbesondere von Anpassungen der Berechnungsmethodik, Emissionsfaktoren, Portfolioanpassungen und Anpassungen der Energiebezugsfläche. Im Jahr 2023 erfolgte die Anpassung der Berechnungsmethodik gemäss den REIDA-Standards V1.2. Die Vorjahre sowie das Basisjahr 2020 wurden entsprechend neu berechnet.

Systemgrenze

Die Umweltkennzahlen zum Immobilienportfolio beziehen sich auf alle Liegenschaften, welche sich für die gesamte Berichtsperiode im Eigentum von Mobimo befanden. Während der Berichtsperiode gekaufte, verkaufte oder sanierte Liegenschaften werden nicht mit einbezogen.

Mobimo orientiert sich an der Bilanzierungsgrenze der Finanzkontrollmethode und des «whole building approach» gemäss REIDA, indem sie zusätzlich zu den Verbrauchsdaten der eigentümerkontrollierten auch die Daten der mieterkontrollierten Flächen und Liegenschaften erhebt.

Bei Datenlücken werden Verbräuche in einem ersten Schritt aus dem Vorjahr oder dem Folgejahr extrapoliert. Wenn dies nicht möglich ist, werden Benchmarks verwendet.

Methodik

Die Energiebezugsfläche (EBF) für jede Liegenschaft wird gemäss SIA 380 anhand digitalisierter Plangrundlagen gemessen.

Die Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1, 2 und 3 geschieht auf Objektebene (siehe Abbildung zu den Scope-Zuweisungen). Erfasst werden die Verbrauchsdaten aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio. Darin enthalten ist die Bereitstellung und Nutzung von Strom, Wärme, Kühlung und Wasser. Anhand von CO₂-Faktoren (intep-Studie Version 1.2) werden die entsprechenden CO₂-Emissionen für die Verbräuche berechnet und den Scopes 1, 2 und 3 (Mieterstrom) zugewiesen.

Wenn Mieterstrom nicht verfügbar ist, wird er durch Subtraktion von Allgemiestrom vom Gesamtstrom berechnet und für die Berechnung der Scope-3-Emissionen verwendet.

Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Wärmeverbrauch innerhalb des Immobilienportfolios sowie den Allgemein- und den Mieterstrom.

Differenziert wird zwischen den Daten zum Energieverbrauch der eigentümerkontrollierten sowie der mieterkontrollierten Liegenschaften.

Die Berechnungsmethode basiert auf der Location-based-Berechnungsmethode, wobei als CO₂-Emissionsfaktoren die durchschnittliche Emissionsintensität des Stromnetzes und des Fernwärmenetzes der Schweiz verwendet wird.

Umgang mit «mieterkontrollierten Liegenschaften» (Single Tenants)

Wenn ein Mieter (Single Tenant) seine Energie direkt von einem Energieanbieter bezieht und die Verbräuche nicht bekannt sind, werden die Informationen per Direktanfrage eingeholt. Der Stromverbrauch einer mieterkontrollierten Liegenschaft fällt vollständig unter Mieterstrom (Scope 3). Ob der Wärmeverbrauch unter Scope 1, 2 oder 3 fällt, hängt von der Betriebsführung der Anlage ab. Für die Berechnung wird von der Ausgangssituation ausgegangen, dass Mobimo die Betriebsführung der Heizungsanlage bei mieterkontrollierten Liegenschaften innehat und somit der Wärmeverbrauch bei mieterkontrollierten Liegenschaften unter Scope 1 oder 2 fällt.

Datenquellen

Die Energie- und Wasserverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden den Rechnungsbelegen entnommen. Verbrauchsdaten, die auf Rechnungen innerhalb des Berichtszeitraums basieren, werden als Originaldaten bezeichnet. Deckt das Konto nicht den gesamten Zeitraum (12 Monate) ab, werden die monatlichen Verbrauchsdaten aus einem vorhergehenden oder nachfolgenden Jahr hochgerechnet (Extrapolation). Sind auch diese Daten nicht verfügbar, werden interne Benchmarks je nach Nutzungsart verwendet.

Die Abfalldaten des Portfolios wurden mittels der örtlichen Aufnahme der Containeranzahl, der Art, der Volumen, des Füllstands und der Abholintervalle berechnet. Um die Abfalldaten zu erhalten, wurden neben den Entsorgungspartnern und dem zuständigen Management auch die vor Ort zuständigen Facility-Management-Anbieter einbezogen. Liegen (Teil-)Daten nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Abfallschätzung basiert auf portfoliointernen Benchmarks und Durchschnittswerten nach Nutzungsarten.

Datenkontrolle und Datenqualität

Die Verbrauchsdaten werden sowohl auf Grenzwertüberschreitungen als auch auf Abweichungen von den Vorjahren überprüft. Bei Überschreitung von Grenzwerten und bei einer Abweichung von mehr als 20% gegenüber dem Vorjahresverbrauch werden die Verbrauchsdaten analysiert. Im Fall einer Grenzwertüberschreitung, die nicht zu plausibilisieren ist, werden plausible Vorjahreswerte oder Benchmarks der SIA 2040 (Tabelle 173) verwendet.

Emissionsfaktoren

Um die aus dem Energieverbrauch resultierenden Treibhausgasemissionen (CO₂-Bilanzierung für Scope 1, 2 und 3) zu berechnen, werden die nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren nach Intep-Studie V1.2 2022 gemäss GHG (Green House Gas) Protocol Corporate Standard verwendet. Die Aktualisierung erfolgt periodisch.

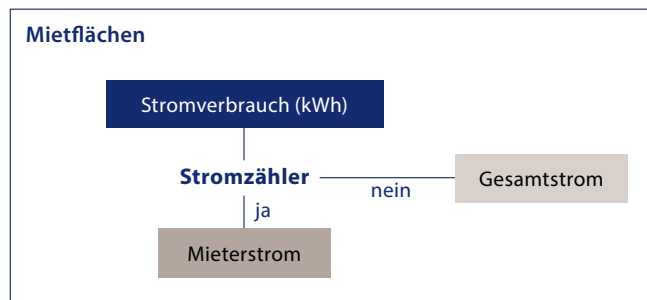
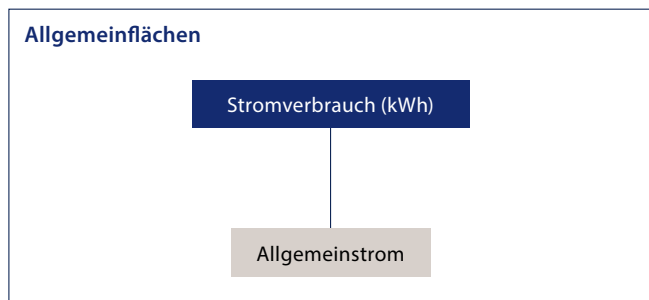
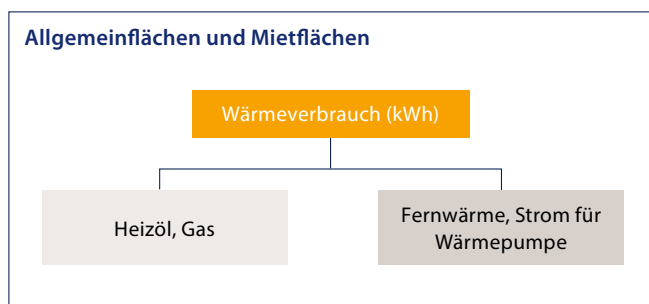
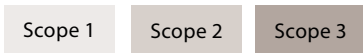
Die CO₂-Bilanzierung wird für die Berichtsperiode auf Basis der erhobenen und erfassten Daten nach den jeweiligen Emissionstypen berechnet und summiert. Die bilanzierten Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO₂-Äquivalente (CO₂eq) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC AR5 zugrunde, die beim Global Warming Potenzial (GWP) einen Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO₂), Kohlenmonoxid (CO), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstoff-Trifluorid (NF₃). Biogene CO₂-Emissionen fallen nicht an.

Scope 1 beinhaltet die direkt vor Ort anfallenden Emissionen, die durch Wärmeversorgung (Öl, Gas, Pellets, Holzschnitzel) verursacht werden.

Scope 2 beinhaltet die indirekten Emissionen, die durch den Zukauf von Energie ausgestossen werden, wie zum Beispiel Strom und Fernwärme.

Scope 3 beinhaltet die indirekten Emissionen, die aus den Aktivitäten einer Partei resultieren, aber aus Quellen stammen, die sich nicht unter der Kontrolle von Mobimo befinden. Mobimo inkludiert innerhalb des Scopes 3 den Mieterstrom.

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



Anteile erneuerbare Energieträger

Um die aus den Heiztypen resultierenden Anteile der erneuerbaren Energien zu berechnen, werden die aktuellen nach Energieträger differenzierten Anteile gemäss REIDA verwendet.

Klimakorrektur

Für die Klimakorrektur werden die monatlichen Verbrauchswerte mit den ATD-Werten des zu betrachtenden Monats zum durchschnittlichen ATD-Wert des entsprechenden Monats einer Referenzzeitspanne skaliert. Als Referenzzeitspanne werden aktuell die Jahre 2017 bis 2020 als Parameter verwendet. Es werden nur die Nicht-Warmwasser-Anteile der Wärmeverbräuche klimakorrigiert, keine Strom- und Wasserverbräuche. Eine Glättung des Verhältnisses der ATD-Werte wird gemacht, um einerseits die Klimakorrektur auch in Monaten, in denen der HGT-Wert der Referenzzeitspanne 0 beträgt, anwenden zu können und andererseits extreme Skalierungsfaktoren (resultierend aus überdurchschnittlich grossen Unterschieden in den HGT-Werten) zu vermeiden.

Absenkpfad 2050¹

In 2021 entwickelte Mobimo, basierend auf den 1,5-Grad- und den 2,5-Grad-Klimazielen des Pariser Klimaabkommens und des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), einen CO₂- und Energie-Absenkpfad. Bei der Zielsetzung werden die CO₂- und die Energieintensität auf Objekt- und Portfolioebene betrachtet. Der Absenkpfad bezieht sich auf die oben beschriebenen Systemgrenzen des

Immobilienportfolios. Als Basisjahr gilt das Jahr 2020. Die Methodik zeigt die Entwicklung in fünf verschiedenen Szenarien auf, basierend auf geplanten Investitionen, Massnahmen und zukünftigen Annahmen, sowie die Unterscheidung der Treibhausgasemissionen in den Scopes 1, 2 und 3. Im Jahr 2023 erfolgte aufgrund der Anpassung der Berechnungsmethodik gemäss den REIDA-Standards eine Neuberechnung des CO₂-Absenkpfeads.

Die Absenkpfade verwenden das CO₂-Faktorensatz intep V1.2 als Grundlage, wobei sich die Faktoren für Strom und Fernwärme vom aktuellen CO₂-Faktor in Richtung 100% erneuerbar im Jahr 2050 entwickeln.

- 👁 **Mehr Informationen zur REIDA-Berechnungsmethodik unter: https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf**
- 👁 **Mehr Informationen zur intep-Studie unter: <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebauedesektor>**

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

¹ Die Veränderungen der Umweltkennzahlen aufgrund von methodischen Anpassungen im Berichtsjahr 2023 führen dazu, dass der Absenkpfad von Mobimo neu berechnet wurde. Das Basisjahr 2020, die Vorjahre sowie die absoluten Zielwerte 2030 und 2050 wurden entsprechend neu berechnet. Die prozentualen Reduktionsziele sind unverändert.



Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

Telefon: +41 58 286 77 11
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 22. März 2024

Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023

Dieser Bericht ersetzt den Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 vom 02. Februar 2024¹.

Wir wurden von Mobimo Holding AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (der Bericht) die folgenden, mit einem „☑“ gekennzeichneten Kennzahlen (die Kennzahlen) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 zu prüfen:

- ▶ Tabellen «Energiebilanz» und «Umweltkennzahlen» über die Energie- und Umweltkennzahlen im Anlageportfolio, im Kapitel «Umwelt».
- ▶ Tabelle «Wasser» über die Wasserkennzahlen im Anlageportfolio, im Kapitel «Umwelt».

Eine Übersicht dieser Kennzahlen kann im Anhang eingesehen werden.

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien):

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

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

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen 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.

¹ Die Einheit der Kennzahlen der absoluten THG-Emissionen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (Tabelle Umweltkennzahlen, S. 13) und in der Beilage dieses Berichts wurde von «t CO₂eq» auf «kg CO₂eq» korrigiert.



Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit sowie berufswürdiges Verhalten fest. Unsere Firma wendet den *International Standard on Quality Management 1* an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

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

Unsere Vorgehensweise

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

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitenden, um den Geschäfts- und Berichtsprozess, einschliesslich Nachhaltigkeitsstrategie, -prinzipien und -management, zu verstehen



- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitern, um das Nachhaltigkeitsberichtssystem während des Berichtszeitraums zu verstehen, einschliesslich des Prozesses zur Erfassung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen
- ▶ Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden
- ▶ Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten
- ▶ Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen
- ▶ Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

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

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Mark Veser
Verantwortlicher Partner

Rico Fehr
Partner

Beilage

- ▶ Energiebilanz
- ▶ Umweltkennzahlen
- ▶ Wasserkennzahlen

Beilage: Energiekennzahlen

Kennzahl	Einheit	Wert 2023
Energieverbrauch (Gesamtstrom, Wärme, Kühlung)	MWh/a	69 824 517
› Anteil erneuerbar Energie	MWh/a	37 365 281
› Anteil fossile / nicht erneuerbare Energie	MWh/a	32 459 236
Energieintensität (Gesamtstrom, Wärme, Kühlung)	kWh/m ² EBF	109,8
Wärmeenergieverbrauch	MWh/a	34 538 204
› Anteil erneuerbar Wärme	MWh/a	10 194 820
› Anteil fossile / nicht erneuerbare Wärme	MWh/a	24 343 384
› Heizöl	MWh/a	4 559 043
› Heizgas	MWh/a	12 939 765
› Wärme (Nah- und Fernwärme, Umweltwärme)	MWh/a	14 325 064
› Wärmepumpen	MWh/a	1 416 997
› Biomasse (Pellet, Holzschnitzel)	MWh/a	1 057 447
› Wärme nicht differenzierbar	MWh/a	239 887
Stromverbrauch (Gesamtstrom)	MWh/a	35 286 313
› Anteil erneuerbarer Strom	MWh/a	27 170 461
› Anteil fossiler / nicht erneuerbarer Strom	MWh/a	8 115 852
Stromverbrauch (Allgemeinstrom)	MWh/a	8 577 025
Stromverbrauch (Mieterstrom)	MWh/a	26 709 288

Beilage: Umweltkennzahlen

Kennzahl	Einheit	Wert 2023
THG-Emissionen (Scope 1 + 2 + 3) (location based)	kg CO ₂ eq	5 516 210
› Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	kg CO ₂ eq	3 569 930
› Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	kg CO ₂ eq	1 421 063
› Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	kg CO ₂ eq	525 217
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2 + 3)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	8,7
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	7,8
› Intensität der THG-Emissionen (Scope 1)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	5,61
› Intensität der THG-Emissionen (Scope 2)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	2,23
› Intensität der THG-Emissionen (Scope 3)	kg CO ₂ eq/m ² EBF	0,83

Beilage: Wasserkennzahlen

Kennzahl	Einheit	Wert 2023
Gesamter Wasserverbrauch	m ³	393 873
Wasserverbrauchsintensität	m ³ /m ² EBF	0,62

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

Redaktion und Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

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

Datenerfassung und Aufbereitung Umweltkennzahlen:
pom+, Zürich

Fotos:
Markus Bertschi, Zürich (www.markusbertschi.com)

Coverbild: Spielplatz, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten), Zürich
Seite 2: Wohnungsübergabe, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten), Zürich
Seite 10: Grünraum, Labitzke-Areal, Zürich
Seite 20: Park mit Spielplatz, Grand Mont-Riond, Lausanne
Seite 32: Atelier in Les Jumeaux, Quartier du Flon, Lausanne
Seite 49: Fotokunst: «Realm of Enchanted Shadows», André Wagner,
Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten), Zürich



Mobimo Holding AG

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