



## Leitfaden für eine nachhaltige Gebäudenutzung

### Leitfaden für Mieter

Schroder Real Estate  
Januar 2021

# Einführung

## Leitfaden für eine nachhaltige Gebäudenutzung

Schroder Real Estate als Ihr Vermietervertreter verfolgt einen aktiven Ansatz beim nachhaltigen Gebäudemanagement.

Weltweit wächst das Bewusstsein für die erheblichen direkten und indirekten ökologischen und sozialen Auswirkungen der gebauten Umwelt:

- Diese ist für rund 30% der weltweiten jährlichen Treibhausgasemissionen und 40% des weltweiten Energieverbrauchs verantwortlich und trägt somit zum Klimawandel bei.
- Die Umgebung, in der wir leben und arbeiten, beeinflusst unsere psychische und physische Gesundheit.

Wir bei Schroder Real Estate arbeiten daran, die negativen Auswirkungen von Gebäuden, für die wir verantwortlich sind, zu verringern und tragen positiv zu einer verbesserten sozialen sowie natürlichen Umgebung bei.

Wir streben danach, robuste, nachhaltige Gebäude und Gebiete zu schaffen, um die Ressourceneffizienz, Wohlstand und das Wohlbefinden von Nutzern, Kunden sowie der Gemeinschaft zu verbessern.

Wir haben uns zur Verbesserung der Energieeffizienz verpflichtet und uns ein Nullemissionsziel gesetzt.

Weitere Informationen zu unserem Ansatz finden Sie auf unserer [Website](#).

Die Covid-19-Pandemie hat auch uns vor grosse Herausforderungen bei Betrieb und Nutzung von Gebäuden gestellt. Wir sind davon überzeugt, dass die Zusammenarbeit mit den Nutzern der Schlüssel zur Schaffung sicherer und nachhaltiger Orte ist.



In diesem Dokument werden Massnahmen beschrieben, die schnell umgesetzt werden können und mit geringen oder keinen Kosten verbunden sind, sich aber deutlich positiv auf Ihre Betriebskosten sowie die Zufriedenheit und das Wohlbefinden Ihrer Mitarbeiter bzw. der Gebäudenutzer auswirken können.

Wir bei Schroder Real Estate kümmern uns jeden Tag um eine Vielzahl von Aspekten im Zusammenhang mit dem Management der Gebäude, die Sie – unsere Mieter – nutzen. Wir möchten Ihnen den Wert eines nachhaltigen Ansatzes für Ihr Unternehmen und Ihre Mitarbeiter näherbringen.

Dieser Leitfaden beschreibt Strategien zur Verbesserung der Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz.

Folgende Schritte haben sich bei der Umsetzung bewährt:

- Bestimmung eines Nachhaltigkeitsverantwortlichen und/oder Einrichtung einer Arbeitsgruppe
- Entwicklung und Umsetzung eines Nachhaltigkeitsaktionsplans mit festgelegten Zielen und einem Überwachungsprozess
- Kommunikation dieses Aktionsplans an Mitarbeiter/Gebäudenutzer
- Durchführung von einfachen/kurzen Schulungen und Workshops für Mitarbeiter/Gebäudenutzer
- Teilen von guten Praktiken und Ideen – Nutzung von Preisen und Auszeichnungen
- Ausrichtung des Nachhaltigkeitsaktionsplans auf die Unternehmenswerte und -strategie
- Integration des Nachhaltigkeitsaktionsplans in die bestehenden Prozesse Ihres Unternehmens
- Setzen Sie bei Bedarf externe Spezialisten ein, um zusätzliche Unterstützung zu bieten

**WICHTIG:** Diese Informationen sollen Mietern lediglich als Orientierungshilfe für eine nachhaltige Gebäudenutzung dienen. Ihre gesetzlichen und vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis bleiben daher unberührt. Nutzer sollten **die „Wichtigen Informationen“** am Ende dieses Dokuments lesen.



In diesem Dokument sind Strategien für Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz beschrieben.



# Einführung

## Welche Vorteile bietet Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz?



### Personen

- Steigerung der Attraktivität für Mitarbeiter, des Engagements und der Produktivität von Mitarbeitern und Verbesserung der Ausbildung
- Reduzierung der Krankheitstage und Abwesenheiten von Mitarbeitern
- Höhere Besucherattraktivität, Verweildauer und Umsätze



### Prosperität

- Verbesserung der operativen Effizienz und geringere Energie- und Wasserkosten
- Kommunikation Ihrer Unternehmenswerte und Entwicklung neuer Marketingmöglichkeiten



### Planet

- Verringerung negativer Umweltauswirkungen: Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen, Vermeidung von Einwegkunststoffen
- Schutz von Pflanzen und Bäumen, Förderung der biologischen Vielfalt und Gestaltung der Arbeitsumgebungen



### Ort

- Steigerung des Engagements und der Zielstrebigkeit von Mitarbeitern
- Leistung eines Beitrags zur Region und Gemeinde

# Betriebliche Effizienz – Energie und Wasser

## Effizientes Ressourcenmanagement und Senkung der Betriebskosten



### Operative Vorteile

- Betrieb von Heiz- und Klimaanlage unter Berücksichtigung der Geschäftszeiten, um unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden: Abschaltung in der Nacht, an Wochenenden und an Feiertagen.
- Ausschliessliche Nutzung von Ökostrom oder Strom aus erneuerbaren Energien (Vertragswechsel)
- Überprüfung der bei Heizungs- und Klimaanlage eingestellten Temperaturen, um den Komfort zu gewährleisten, aber gleichzeitig den Energieverbrauch zu reduzieren
- Ausschalten von Computern, Monitoren, Licht und Druckern am Ende des Tages



### Effiziente Ausrüstung

- Ersetzen von Elektro- und Beleuchtungsgeräten durch energieeffiziente Alternativen: Installation von LED-Leuchten
- Installation von Bewegungssensoren (z. B. Passiv-Infrarot-Sensoren, PIRs), mit denen Licht bei Bedarf ein- und ausgeschaltet wird
- Umrüstung auf wassersparende Armaturen (z. B. Wasserhähne mit niedrigem Durchfluss, Toiletten mit Doppelspülung, wasserlose Urinale)
- Herunterlassen der Jalousien bei Hitze im Sommer und Hochziehen im Winter, um Energie zu sparen und die Sonneneinstrahlung zu nutzen – Optimierung des Zugangs zu Tageslicht, dies verbessert die Gesundheit und das Wohlbefinden der Gebäudenutzer



### Nutzungs- und Qualitätsüberwachung

- Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs auf mindestens vierteljährlicher Basis (idealerweise monatlich), um verwertbare Erkenntnisse über Entwicklungen und Einsparpotenziale zu erhalten.
- Regelmässige Wartung (z. B. Reinigung und Austausch von Lüftungsfiltren, Reinigung von Wärmetauschern, Austausch von Rohrleitungen und Isolierungen) – dies verbessert nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch die Luftqualität und den Gebäudekomfort



### Sensibilisierung und Informationsaustausch

- Verwendung von Schildern und Verteilen von Informationsmaterial an Mitarbeiter und Gebäudenutzer mit Angabe von guten Praktiken, den Vorteilen für alle Beteiligten und Tipps zum Energiesparen (z. B. Ausschalten von Monitoren, Licht, Druckern)



# Verantwortungsvolle Beschaffung

## Verringerung negativer ökologischer und sozialer Auswirkungen in der Lieferkette: Verständnis der Lieferanten



### Ressourceneffizienz

- Reduzierung des ökologischen Fussabdrucks des Unternehmens durch Verwendung von Materialien:
  - mit hohem Recyclinganteil (z. B. Papier mit einem Recyclinganteil von > 50%),
  - die leicht wiederverwendet bzw. recycelt werden können (z. B. „Design for Disassembly“)
  - die geleast bzw. „als Dienstleistung gekauft“ werden können (z. B. Möbel)
- Bevorzugung von Produkten mit Rückgaberecht bei Bestellung einer zu grossen Menge und von Produkten mit wenig oder wiederverwendbarer Verpackung



### Grüne Materialien und nachhaltige Lieferanten

- Lieferanten bei Ausschreibungen und generell auffordern, ihren Ansatz für ein verantwortungsbewusstes Management darzulegen – Einhaltung von Mindeststandards bei der Bezahlung der Mitarbeiter (z. B. existenzsichernde Löhne, Corporate Human Rights Benchmark usw.), Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien und Dokumentation sowie Umgang mit Risiken im Zusammenhang mit Arbeitsstandards (z. B. Gesamtarbeitsverträge, moderne Sklaverei, faire Löhne usw.). Verfügen sie über ein Umweltmanagementsystem, beispielsweise nach ISO 14001 zertifiziert, das Aufschluss über ihre Arbeitsabläufe gibt?
- Beschaffung ungiftiger Waren mit Umweltzertifizierung, um für eine bessere Innenluftqualität zu sorgen. Berücksichtigung aller Waren – Möbel, Elektronik, Papier, Reinigungs- und Sanitärprodukte
- Auf Etiketten achten, um die Qualität der Produkte sicherzustellen: Green Seal, EU Ecolabel, Ecologo, Greenguard, FSC, ISO 20400

# Gesundheit, Wohlbefinden, Komfort und Produktivität

## Verbesserung des Arbeitsplatzes für Mitarbeiter und Gebäudenutzer



### Begrünung

- Verwendung von Pflanzen in Innenräumen: Der Anblick von Grün vermindert den Stress bei Menschen und fördert die psychische Gesundheit
- Nutzung lebendiger Elemente wie grüne Wände bzw. Mooswände und Innengärten, um erholsame Räume zu schaffen
- Optimale Nutzung der Aussenflächen mit Bepflanzung und Sitzgelegenheiten



### Umweltqualität in Innenräumen

- Durchführung einer jährlichen Bewertung der Lüftungsraten, Temperaturen, Luftfeuchtigkeit und Schadstoffe, um verwertbare Erkenntnisse zur Förderung der Luftqualität zu gewinnen: Lüftung, CO<sub>2</sub>, Partikel, VOC und Luftfeuchtigkeit können sich auf Produktivität und Gesundheit auswirken.
- Verwendung von Reinigungsmitteln, Teppichen, Farben und Möbeln, die wenig flüchtige organische Verbindungen (VOC) enthalten



### Gesundheit und Hygiene

- Verwendung von Schildern/Plakaten und Informationsmaterial, um das Händewaschen in Sanitärräumen und Küchen zu fördern (Förderung von Hygiene und Virusprävention)
- Umsetzung eines Schädlingsbekämpfungsplans, bei dem chemiefreie Verfahren bevorzugt werden (z. B. verbesserte Sanitärversorgung, dichtere Müllbehälter, physische Barrieren und Fallen, verbesserte Instandhaltung von Gebäuden)
- Durchführung regelmässiger (jährlicher) Wasseruntersuchungen, um die Zusammensetzung und den Schadstoffgehalt zu überwachen



### Förderung einer gesunden und aktiven Lebensweise

- Nutzung von Treppen und Förderung eines aktiven Lebensstils
- Anbieten von flexiblen Arbeitsplätzen (z. B. Sitz-Steh-Tische), um flexible Aktivitäten zu fördern, und Überprüfung der Arbeitsplätze, um den Komfort zu verbessern und auf individuelle Bedürfnisse einzugehen
- Menschen ermuntern, zu Fuss bzw. mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen und regelmässig Sport zu treiben



### Förderung von gesunden Lebensmitteln und Trinkwasser

- Anbieten von gesunden Lebensmitteln vor Ort zur Förderung einer gesunden Ernährung der Gebäudenutzer (z. B. Auswahl gesunder Produkte / Automaten mit gesunden Lebensmitteln)
- Auffüllen von Wasserflaschen anbieten, um regelmässiges Wassertrinken zu fördern und zur Reduzierung von Plastikmüll beizutragen
- Nutzung von Informationsmaterial, um die Vorteile einer gesunden Ernährung, von Bewegung und Trinkwasser hervorzuheben



### Gesundheits- und Wellnessprogramm

- Dauerhafte Anzeige von Informationen (z. B. an einer Pinnwand) zu lokalen Einrichtungen (wie Parks, Fitnessstudios, gesundes Essen)
- Entwicklung eines Gesundheits- und Wellnessprogramms für Gebäudenutzer (z. B. Fitness- und Yoga-Kurse, Buchclubs, Mal- und Zeichenkurse, Gesundheitschecks vor Ort, Veranstaltungen zur Förderung der psychischen Gesundheit) – um aktive Lebensstile und soziales Engagement von Mitarbeitern und Nutzern zu fördern





# Lokales Engagement

Förderung des Engagements der Mitarbeiter und Leistung eines gemeinsamen Beitrags für das lokale Umfeld; dies stärkt die Zielstrebigkeit der Mitarbeiter und nutzt Ihrem Unternehmen



## Unterstützung von Wohltätigkeitsorganisationen und Möglichkeiten für ehrenamtliches Engagement

- Überlegen, wie sich Ihr Unternehmen und Ihre Mitarbeiter für die lokale Gemeinschaft engagieren können und welche Fähigkeiten Sie einbringen und mit Ihren Mitarbeitern entwickeln wollen
- Mitarbeitern Möglichkeiten für ehrenamtliche Tätigkeiten bieten, durch Zusammenarbeit mit lokalen Einrichtungen (z. B. Schule, Krankenhaus, Wohltätigkeitsorganisationen, Lebensmittelbanken, Jugendclub, Sportmannschaften, Polizei)
- Anmeldung bei einer Vermittlungsplattform für Freiwilligenarbeit, um Mitarbeitern Freiwilligenarbeit zu erleichtern (z. B. Benevol)
- Förderung nachhaltiger Freiwilligenarbeit für Mitarbeiter (z. B. Earth Day, Müll sammeln, Baumpflanzung, Aufstellung von Bienenstöcken) und Förderung von Umweltschutzorganisationen (z. B. Pronatura, Surfer Against Sewage, Friends of the Earth, Greenpeace, Earthwatch, Woodland Trust)
- Organisation von Gelegenheiten für Mitarbeiter, Geld (z. B. 2x Weihnachten), Gegenstände (z. B. Kids Out) oder anderes zu spenden (z. B. Blutspenden, Unterstützung lokaler Initiativen zur Verbrechensbekämpfung usw.)



## Lokales Engagement

- Vermehrte Nutzung lokaler Anbieter von Waren und Dienstleistungen (z. B. Möbel, Nahrungsmittelversorgung usw.)
- Lokale Stellenausschreibung, Zusammenarbeit mit dem örtlichen Arbeitsamt und Bevorzugung lokaler Bewerber für Stellen, Praktika und Ausbildungsplätze

# Gesunde und umweltfreundliche Fortbewegung

Förderung von körperlicher Aktivität und Reduzierung negativer Umweltauswirkungen



## Öffentliche Verkehrsmittel

- Bereitstellung lokaler Reiseinformationen (z. B. Busverbindungen, Zugfahrzeiten) über Intranet, Schwarzes Brett, E-Mail usw.
- Bereitstellung von Gutscheinen, um Mitarbeiter zu ermutigen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu fahren



## Umweltfreundliche und aktive Fortbewegung

- Förderung von Fahrradfahren und Carsharing sowie Hervorhebung der Vorteile eines aktiven und nachhaltigen Lebensstils
- Einrichtung einer Carsharing-Plattform oder Koordination von Carsharing
- Durchführung einer Umfrage unter Gebäudenutzern, um mehr über Pendlermuster und die Bedürfnisse von Pendlern zu erfahren



## Emissionsarme Alternativen

- Fernreisen durch Telekonferenzen ersetzen, um den ökologischen Fußabdruck des Unternehmens zu verringern
- Wechsel von Flug- zu Zugreisen und Überlegung, ob eine Reise notwendig ist







# Reduzieren, wiederverwenden und recyceln

## Erhaltung und Schutz unserer begrenzten natürlichen Ressourcen



### Abfallwirtschaftsplan und Recycling

- Bereitstellung von geeigneten Einrichtungen zur Abfalltrennung (z. B. Trockenrecycling (Papier, Glas), Lebensmittelabfälle, Druckerkartuschen, Batterien, elektronische Geräte)
- Festlegung von Recyclingzielen und Überwachung des Fortschritts
- Recycling bzw. Spenden ausgemusterter Computer, Monitore, Drucker, Mobiltelefone an Wohltätigkeitsorganisationen



### Engagement und Bewusstsein

- Entwicklung eines Programms zur Einbindung und Schulung von Mitarbeitern/Gebäudenutzern, um das Bewusstsein und das Verständnis für die Bedeutung von Mülltrennung und Recycling zu steigern
- Sicherstellen, dass Abfallbehälter korrekt und deutlich gekennzeichnet sind, um die Klarheit und das Verständnis der Abfallströme zu verbessern



### Alternativen zu Einwegplastik

- Verwendung wiederverwendbarer Alternativen (z. B. Becher, Besteck, Teller)
- Auffüllen von Wasserflaschen anbieten, um den Kauf von Wasser in Einweg-Plastikflaschen zu verringern

# Covid-19

## Förderung einer nachhaltigen Gebäudenutzung als Reaktion auf Covid-19



Sicherstellen, dass die Räumlichkeiten in Übereinstimmung mit den aktuellsten Regierungsempfehlungen betrieben werden und alle Beteiligten über diese informiert sind



### Verstärkte Zusammenarbeit

- Förderung der Kommunikation zwischen allen Gebäudenutzern, Immobilienverwaltern und Schroder Real Estate als verantwortlicher Vermieter
- Mitteilung von Plänen zur Inbetriebnahme und Wiederaufnahme der Arbeit unter Angabe von Einzelheiten wie möglichem Schichtbetrieb, Öffnungszeiten und soziale Distanzierungsmaßnahmen ausserhalb Ihrer Räumlichkeiten



### Sichere und gesunde Wiederaufnahme des Betriebs

Die Nutzer werden aufgefordert, folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Befolgung der aktuellen staatlichen Richtlinien und erforderlichenfalls Durchführung einer Covid-19-Gefährdungsbeurteilung am Arbeitsplatz vor der Wiederinbetriebnahme sowie regelmäßige Überprüfung, insbesondere nach wesentlichen Änderungen der Belegung
- Anbringen von Schildern am Arbeitsplatz und in Gemeinschaftsbereichen, die die Sicherheit der Mitarbeiter fördern, indem Maßnahmen zur Infektionsprävention hervorgehoben werden, einschliesslich des Anbringens von Hinweisschildern zum Händewaschen in Toiletten und der Festlegung von Laufwegen in Gemeinschaftsräumen
- Reinigung der Arbeitsbereiche, einschliesslich Büros, Konferenzräume, Pausenräume, Cafeterias, Toiletten und andere Bereiche
- Beibehaltung einer 1,5-Meter-Abstandsregel am Arbeitsplatz
- Dazu ermuntern, sich häufiger die Hände zu waschen – mindestens 20 Sekunden mit Wasser und Seife oder Verwendung eines Handdesinfektionsmittels bei der Rückkehr nach Hause und zu Arbeitsbeginn, nach dem Naseputzen, Niesen oder Husten, nach dem Essen oder dem Umgang mit Lebensmitteln



### Operative Effizienz

- Prüfen und pflegen Ihrer Anlagen und Geräte, sodass Sie ein klares Bild davon haben, welche Systeme, einschliesslich der Personenschutzsysteme, voll funktionsfähig sind
- Prüfung Ihrer Räumlichkeiten und für eine ausreichende Frischluftzufuhr durch natürliche (z. B. Öffnen von Fenstern) oder mechanische Belüftung (z. B. Lüftungsanlagen) sorgen.
- Fortlaufende Überprüfung der Belegung und Reduktion des Betriebs von energieverbrauchenden Geräten (z. B. Beleuchtung, Heizung, Lüftung und Kühlung sowie elektrische Kleingeräte) entsprechend dem Bedarf.





EST. 1804



## Contact

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an  
Ihren zuständigen Managing Agent.



# Leitfaden für Nutzer von Schroder Real Estate

## Wichtige Informationen

### **Marketingmaterial**

Diese Präsentation dient nur zu Informationszwecken sowie zum ausschliesslichen und exklusiven Gebrauch des Empfängers. Die hierin geäusserten Ansichten und Meinungen stammen von Schroder Investment Management (Switzerland) AG. Sie können sich ohne vorzeitige Ankündigung ändern und stellen nicht notwendigerweise die in anderen Mitteilungen oder Strategien von Schroderns ausgedrückten oder aufgeführten Ansichten dar. Dieses Material stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die Angaben in diesem Dokument sind weder als rechtliche, buchhalterische oder steuerliche Beratung noch als Anlageempfehlung zu verstehen und sollten daher nicht für diese Zwecke herangezogen werden. Individuelle Investitions- und/oder Strategieentscheidungen sollten nicht auf Basis der Ansichten und Informationen in diesem Dokument erfolgen. Nach bestem Wissen wird angenommen, dass alle in diesem Dokument aufgeführten Informationen – auch von externen Quellen - zuverlässig sind, Schroderns übernimmt jedoch keine Gewähr für ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit. Externe Daten sind Eigentum oder Lizenzobjekt des Datenlieferanten und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht reproduziert, extrahiert oder zu anderen Zwecken genutzt bzw. weiterverarbeitet werden. Externe Daten werden ohne jegliche Garantien zur Verfügung gestellt. Der Datenlieferant und der Herausgeber des Dokuments haften in keiner Weise für externe Daten.

Diese Präsentation darf weder im Ganzen noch zum Teil ohne schriftliche Zustimmung von Schroder Investment Management (Switzerland)AG wiedergegeben, kopiert, verteilt oder auf andere Weise an eine Drittpartei übertragen werden.

Herausgegeben von Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich. Zugelassen von und unter der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.