

Nachhaltigkeits- bericht

| | |
|---|----|
| Vorwort | 32 |
| Verantwortungsvolle Unternehmensführung | 32 |
| Anspruchsgruppen | 34 |
| Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen | 36 |
| Energie- und Umweltkennzahlen | 37 |
| Nachhaltige Bauprojekte | 40 |

Vorwort

GRI 2-22

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, erachten Nachhaltigkeit als einen ganzheitlichen Denkansatz, welcher als integriertes Selbstverständnis in unserem Handeln und unserer Geschäftstätigkeit zum Ausdruck gebracht wird. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie zielen wir darauf ab, Werte zu schaffen und einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist in Kombination mit den weiteren Inhalten des Geschäftsberichts erstmalig in Übereinstimmung nach den GRI Sustainability Reporting Standards erstellt worden. Damit stellen wir sicher, dass wir transparent berichten und die Inhalte unserer Berichterstattung in einer strukturierten Form für die interessierten Anspruchsgruppen bereitgestellt werden.

In Bezug auf strategische Prioritäten und Trends stehen im Immobilienbereich der Energieverbrauch, der Klimawandel und der Umgang mit Baumaterialien im Fokus. Wir investierten im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum Ressourcen, um das Energie- und Umweltmonitoring weiter zu verfeinern. Basierend auf einer umfassenden Datengrundlage nahmen wir am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Wir freuen uns, dass unser Portfolio den Benchmark, welcher 60 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 173.5 Mrd. vereint, übertreffen konnte.

Unser Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, unterzeichnete im Jahr 2020 die UN PRI und verpflichtet sich damit, nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiter Transparenz zu schaffen. Ende 2023 wurden die Resultate des letztjährigen Assessments publiziert. Wir gratulieren unserem Asset Manager, dass er bei allen Modulen mindestens drei von fünf Sternen erhielt und bei seiner Kernkompetenz - dem direkten Investment in Immobilien - sogar mit vier Sternen ausgezeichnet wurde GRI 2-28.

Mit Blick in die Zukunft werden wir den eingeschlagenen Weg konsequent weiterverfolgen und danach streben, unsere Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich zu steigern. In einem anspruchsvollen Marktumfeld werden wir bemüht sein, weiter attraktiven Wohnraum zu schaffen, die Verdichtung voranzutreiben und einen fairen Umgang mit den Mietern zu pflegen. Nebst den bereits etablierten Energie- und Umweltthemen werden wir künftig weitere Schwerpunkte in Bezug auf die CO₂-Emissionen in der Erstellungsphase von Gebäuden und die Kreislaufwirtschaft setzen.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

COMPLIANCE & ETHIK

GRI 2-23, GRI 2-24

Eine verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit bildet den Kern unseres Unternehmens. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an die Compliance und Ethik und stellen damit die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen sicher. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage für seine eigenen Mitarbeitenden. Der Inhalt basiert auf ethischen Grundsätzen und Wertvorstellungen, internationalen Übereinkommen und Verträgen sowie national geltender Gesetzgebung und Verhaltensanforderungen mit Fokus auf Sorgfaltspflichten, eine verantwortungsvolle Unternehmensführung, Menschenrechte und Arbeitsstandards:

- Einhaltung der Gesetze
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Verbot von Korruption und Bestechung
- Umgang mit vertraulichen Informationen
- Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden
- Verfolgung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie
- Transparente Berichterstattung
- Einhaltung des Verhaltenskodex und anonyme Beschwerde bei Verstössen

Im Weiteren bilden die folgenden internen Richtlinien weitere massgebende Vorgaben:

- Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten¹
- Richtlinie zu Insiderinformationen²
- Personalreglement³

Die Organe und die Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen informiert. Verstösse gegen den Verhaltenskodex können unmittelbar den Vorgesetzten oder in anonymer Form gemeldet werden GRI 2-26.

ORGANISATION

Die Erarbeitung und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung der relevanten Nachhaltigkeitsthemen und die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft hat der Verwaltungsrat an den Asset Manager delegiert. Der Verwaltungsrat genehmigt die Strategie und überwacht deren konforme Umsetzung. Die Strategie wird laufend überprüft und durch die Fachstellen des Asset Managers sowie nach Bedarf in Zusammenarbeit mit externen Experten periodisch überarbeitet. Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung legt der Asset Manager dem Verwaltungsrat Rechenschaft zur Strategieumsetzung ab. Die Genehmigung und Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt durch den Verwaltungsrat GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-14.

Dem Verwaltungsrat obliegt als oberstes Leitungs- und Kontrollorgan die Verantwortung für das Risikomanagement. Relevante Nachhaltigkeitsthemen werden einzeln oder gebündelt als ESG-Themen im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung identifiziert und bewertet. Der Verwaltungsrat verabschiedet entsprechende Massnahmen zur Korrektur von unerwünschten Auswirkungen und überwacht deren Umsetzung laufend GRI 2-12. Im Weiteren entscheidet der Verwaltungsrat abschliessend über Liegenschaftsinvestitionen. Bei der Entscheidungsfindung werden systematische wie auch objektspezifische Nachhaltigkeitsthemen mitberücksichtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats verfügen basierend auf ihren langjährigen Erfahrungen über ein weitreichendes Nachhaltigkeitsverständnis und werden einhergehend zum Strategieprozesses und der Risikobeurteilung laufend zu Themen rund um nachhaltige Entwicklung geschult GRI 2-17. Der Verwaltungsrat beurteilt jährlich die Effektivität der eigenen Organisationsstruktur und genehmigt auf Empfehlung des Vergütungsausschusses die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats. In diesem Kontext wird auch implizit die Leistung des Verwaltungsrats in Bezug auf die Beaufsichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsthemen reflektiert GRI 2-18.

BESCHWERDEMANAGEMENT

GRI 2-25

Betroffene Anspruchsgruppen können mit ihren Anliegen direkt oder indirekt über den Asset Manager an den Verwaltungsrat gelangen. Das Aktionariat kann seine Anliegen direkt im Rahmen der jährlich stattfindenden Generalversammlung beim Verwaltungsrat vorbringen. Sämtlichen Anspruchsgruppen steht zudem der direkte Zugang über den Delegierten des Verwaltungsrats offen. Die beim Asset Manager vorgebrachten Anliegen werden vorgängig behandelt und in Abhängigkeit von deren Bedeutung und Wichtigkeit an den Verwaltungsrat weitergeleitet. Der Verwaltungsrat behandelt kritische Anliegen nach Massgabe ihrer Dringlichkeit und Tragweite ad-hoc oder im Rahmen der vierteljährlich stattfindenden Verwaltungsratssitzungen. Im Berichtszeitraum gingen keine Angelegenheiten beim Verwaltungsrat ein, welche als kritisch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft zu taxieren sind GRI 2-16. Ebenso wurden keine wesentlichen Verstösse gegen Gesetze oder Verordnungen festgestellt, welche Geldbussen oder nicht-monetäre Strafen für die Fundamenta Real Estate AG zur Folge hatten GRI 2-27. Anliegen und Beschwerden der Mieterschaft werden durch unseren Asset Manager und unsere Liegenschaftsverwaltungen entgegengenommen und in der Regel direkt in Eigenverantwortung bearbeitet GRI 2-26.

¹ Richtlinie der Fundamenta Group (Schweiz) AG

² Richtlinie der Fundamenta Real Estate AG

³ Richtlinie der Fundamenta Group (Schweiz) AG

Anspruchsgruppen

GRI 2-29

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

FINANCIAL COMMUNITY

Wir pflegen eine enge Beziehung zu unseren privaten und institutionellen Investoren, den Analysten, den Beratern, den Finanzinstituten und den Ratingagenturen. Dabei versorgen wir unser Netzwerk regelmässig und transparent mit finanziellen und nicht-finanziellen Informationen zu unseren Geschäftsaktivitäten. Für unsere Anleger erwirtschaften wir strategiekonforme Renditen und unsere Verpflichtungen bei den Geldgebern bedienen wir vorbildlich.

MITARBEITENDE

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, zeichnen uns u.a. dadurch aus, dass das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Diesbezüglich haben wir mit der Fundamenta Group (Schweiz) AG einen umfassenden Managementvertrag vereinbart, wobei wir keine direkte Kontrolle über die Führung oder die Mitarbeitenden der Fundamenta Group (Schweiz) AG ausüben GRI 2-8. Dies hat zur Folge, dass sich das FTE (full-time equivalent) innerhalb der Fundamenta Real Estate AG auf 50% beschränkt GRI 2-7. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachkompetenz auch durch ihre Persönlichkeit überzeugen und bereit sind, unser Leistungsversprechen aktiv mitzutragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers unabhängig des Geschlechts, der Nationalität, der religiösen Zugehörigkeit, der sexuellen Orientierung, des Alters oder anderer Eigenschaften gewährleistet ist.

Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements GRI 2-24. Das Reglement deckt u.a. folgende Inhalte ab:

- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreien Tagen
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlohnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

MIETERSCHAFT

Wir betreiben ein aktives Asset Management, um den Mietenden attraktiven und komfortablen Wohnraum für ein gutes Wohlbefinden anbieten zu können. Die Kommunikation mit den Mietenden erfolgt auf verschiedenen Kanälen durch das Asset Management oder die beauftragten Liegenschaftsverwaltungen. Dabei streben wir eine hohe Mieterzufriedenheit an.

GESCHÄFTSPARTNER

Wir interagieren entlang der gesamten Wertschöpfungs- und Lieferkette mit zahlreichen Partnern und Lieferanten. Dabei sind wir darauf bedacht, die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen sowie eine stabile Partnerschaft ins Zentrum der Beziehung zu stellen. Im Bereich Entwicklungs- und Baumanagement setzt sich das Lieferantensegment aus Total-/Generalunternehmern, Architekten, Planern, Ingenieuren, Bauunternehmen und Handwerkern zusammen. In der Betriebsphase der Immobilien beziehen wir Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Liegenschaftsverwaltung und Facility Management & Services.

NACHBARSCHAFT

Wir pflegen einen aktiven Dialog mit der Nachbarschaft, um das Potenzial für einen gegenseitigen Mehrwert zu nutzen sowie um die Anliegen der Nachbarschaft zu kennen. Ebenso informieren wir die Nachbarschaft bei unseren Liegenschaftskäufen proaktiv über den Eigentümerwechsel. Wir reduzieren unseren nachbarschaftlichen Beziehungen nicht nur auf das unmittelbare Umfeld, sondern wollen unsere Entwicklungsprojekte harmonisch in die gewachsene Umgebung einbinden und dazu beitragen, dass die lokale Bevölkerung durch die Aufwertung von Quartierstrukturen profitieren kann.

BEHÖRDEN

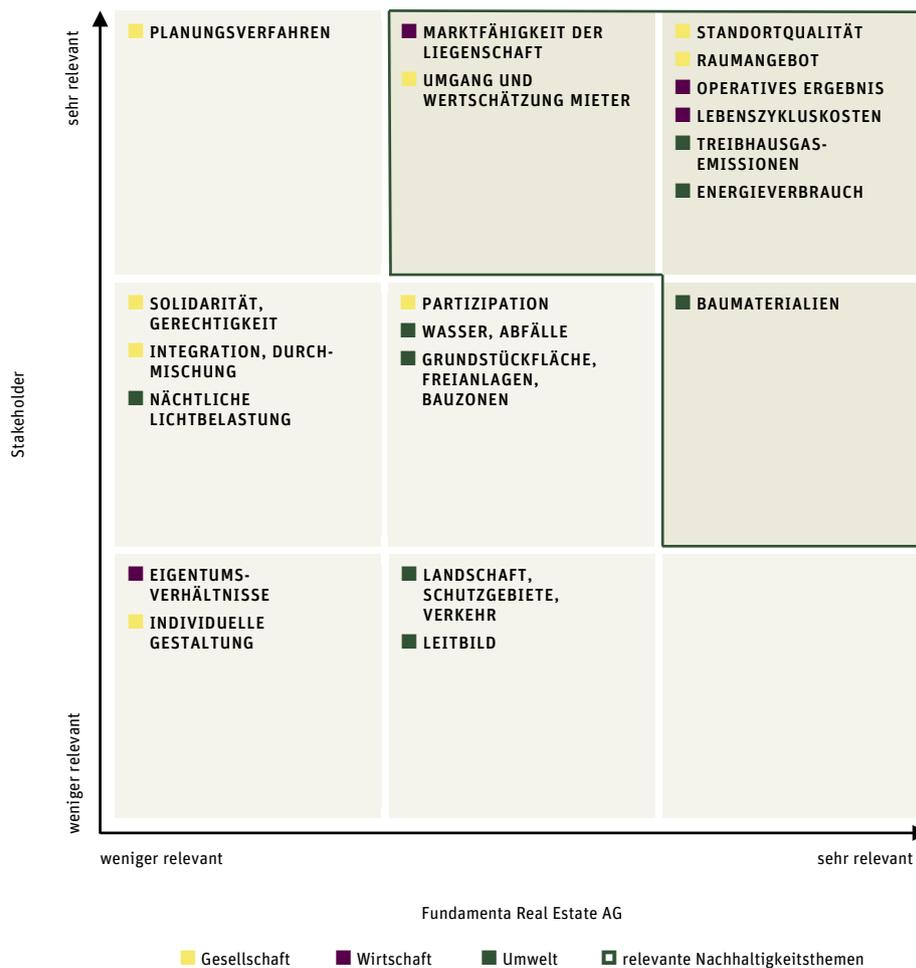
In der Planungsphase suchen wir frühzeitig den Kontakt mit den Behörden. Wir setzen bei unseren Bauvorhaben auf eine kooperative Zusammenarbeit mit den behördlichen Bewilligungsinstanzen. Damit stellen wir sicher, dass die rechtlichen und die gesellschaftlichen Anforderungen von Beginn an erfüllt werden, die Planungs- und Projektierungsphase zeitlich kurzgehalten werden kann und die Kosten für die Bau- und Entwicklungsprojekte optimiert werden können.

Wir sind uns der Wichtigkeit unserer Anspruchsgruppen bewusst. Aus diesem Grund werden wir auch in den kommenden Jahren den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen kontinuierlich pflegen und weiterentwickeln.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

GRI 3-2, GRI 3-3

Im Auftrag des Verwaltungsrats erarbeitete ein interdisziplinäres Team der Fundamenta Group (Schweiz) AG in enger Zusammenarbeit mit externen Experten während mehrerer Workshop-Sessions im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse die für die Fundamenta Real Estate AG relevanten Nachhaltigkeitsthemen. Bei der Wesentlichkeitsanalyse wurden aus Sicht der internen wie auch der externen Stakeholder eine Vielzahl an Nachhaltigkeitsaspekten aus den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt, bewertet und priorisiert. Als Ergebnis resultierten neun relevante Nachhaltigkeitsthemen, welche in der nachfolgenden Grafik dargestellt sind GRI 3-1.



GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrößen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, welche als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfließen.

Als Kunden unserer Produkte und Dienstleistungen kommt der Mieterschaft eine besondere Bedeutung zu. In enger Zusammenarbeit mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen direkten und engen Kontakt zur Mieterschaft. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mieter erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit garantiert ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Mieterkommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheiden im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten gute Lösungen zu finden.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Rendite zugunsten der Investoren zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheiden miteinfließen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die der am Standort vorliegenden Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT**KLIMA UND ENERGIE**

Aus Sicht des Risikomanagements und der Auswirkungen auf die Umwelt stehen die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Einerseits handelt es sich um transitorische Risiken, die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO₂-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Andererseits verursacht der Immobiliensektor sowohl in der Erstellungs- wie auch in der Betriebsphase erhebliche CO₂-Emissionen. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO₂- und Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Wir legen für jede Liegenschaft eine Objektstrategie fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO₂-Absenkpades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen. Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung, investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und in die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

BAUMATERIALIEN UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO₂-Emissionen hoch, sondern auch in der Abfallbewirtschaftung. Um dieser Herausforderung gegenüberzutreten, bedingt es neuer Denkweisen und des intelligenten Schliessens von Kreisläufen – beginnend bei der Designphase bis hin zum Reverse Engineering. Die Branche steht hier noch am Anfang. Wir werden uns künftig noch verstärkt diesem Themenbereich widmen und neue Ansätze der Kreislaufwirtschaft in die Projekte einfließen lassen. Bereits jetzt sind wir bei den Auftragserteilungen an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, dass bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung geachtet wird, unsere natürlichen Ressourcen geschont werden und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien gefördert wird.

Energie- und Umweltkennzahlen

BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE

Wir können auf ein fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen, welches wir im abgelaufenen Berichtszeitraum nochmals zusätzlich verfeinerten. Bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen orientieren wir uns an den «Fachinformationen Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Schweiz (AMAS). In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit verwenden wir für die Bestimmung der Energiebezugsflächen (EBF) effektiv vorliegende Werte (beispielsweise aus dem Gebäudeausweis der Kantone, der Minergie-Gebäudeliste, dem Energienachweis etc.). Für Liegenschaften, bei welchen keine gemessenen Werte vorliegen, werden die EBF aus den vermietbaren Flächen (VMF) und den entsprechenden Multiplikationsfaktoren abgeleitet¹. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%². Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 207 040m².

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Rechnungen sowie von Kundenportalen der

¹ Die Multiplikationsfaktoren lauten wie folgt: Wohnen = 1.3 / Gemischt = 1.2 / Kommerz = 1.1

² Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 01.01.2023 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2022 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.

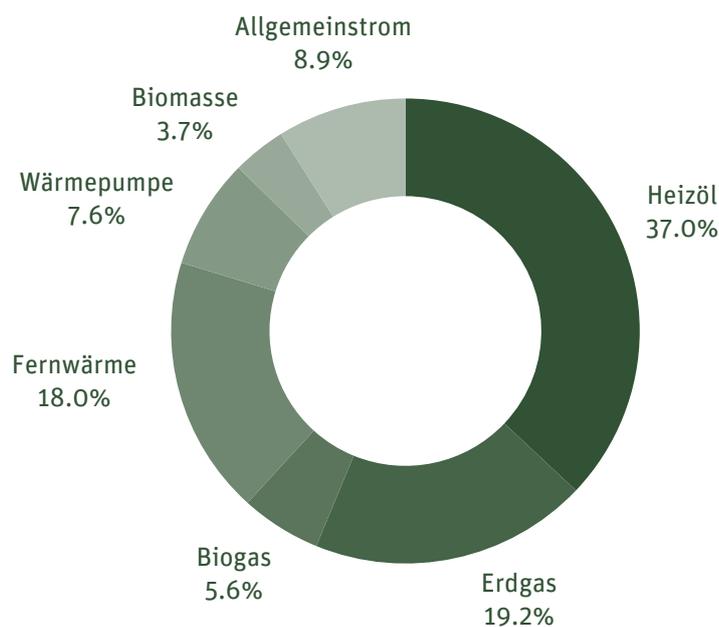
Versorgungsunternehmen und den darin enthaltenen Zählerwerten erhoben. Die gesammelten Rohdaten wurden durch den Asset Manager auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft und anschliessend auf Liegenschaftsebene konsolidiert. Alle im Jahresbericht publizierten Umweltkennzahlen wurden durch einen externen Experten berechnet, überprüft und plausibilisiert.

KENNZAHLEN

| | Einheit | 2022 |
|---|----------------|------------|
| Anzahl Liegenschaften | Stück | 68 |
| Energiebezugsfläche | m ² | 207 040 |
| Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche | % | 18.5 |
| CO ₂ -Emissionen | kg | 3 275 935 |
| Scope 1 | kg | 2 527 547 |
| Scope 2 | kg | 748 388 |
| Gesamtenergieverbrauch | kWh | 16 511 180 |
| Allgemeinstrom | kWh | 1 469 078 |
| Heizöl | kWh | 6 123 806 |
| Erdgas | kWh | 3 164 095 |
| Biogas | kWh | 917 393 |
| Fernwärme | kWh | 2 965 273 |
| Strom Wärmepumpe | kWh | 1 261 298 |
| Biomasse | kWh | 610 237 |
| PV Produktion | kWh | 131 078 |
| PV Export | kWh | -89 269 |
| Wasser | m ³ | 181 741 |

Der gesamte Energieverbrauch – inklusive Mieterstrom – der fertigen Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt¹ 16 511 180 MWh GRI 302-1. Die kumulierten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 3 276 t, davon 2 528 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biogas, Biomasse) und 748 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme) GRI 305-1, GRI 305-2. In Abstimmung mit dem CO₂-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

ENERGIEMIX



¹ Nach Heizgradtagen (HGT)

INTENSITÄTEN

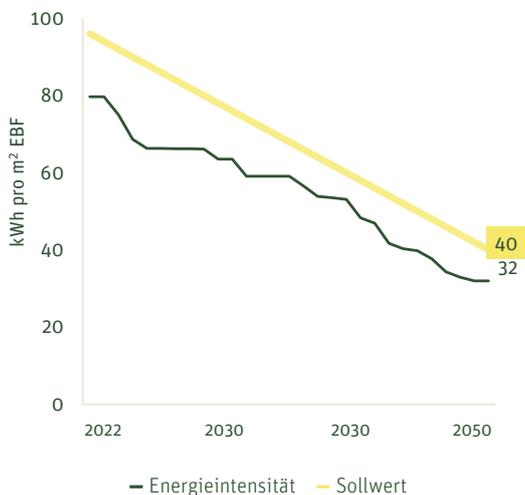
Wir streben bei den CO₂-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO₂-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m² EBF respektive 2.6 kg CO₂/m² EBF vor. Die verbleibenden CO₂-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 79.7 kWh/m² EBF und bei 15.8 kg CO₂/m² EBF. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr (71.6 kWh/m² EBF bzw. 14.3 kg CO₂/m² EBF) klimabereinigt eine leichte Erhöhung dar GRI 302-3, GRI 305-4. Dieser Anstieg wird mitunter durch die Klimabereinigung der Verbrauchsdaten getrieben. Effektiv betrachtet – das heisst ohne klimabereinigte Normalisierung – reduzierte sich der Energieverbrauch im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr Like-for-like um 1.5 %, was entsprechend auch für die effektiven CO₂-Emissionen eine Reduktion von 4.8 % bedeutet.

Die methodischen Ansätze in der Berechnung der Intensitäten sind in der Branche nur bedingt standardisiert. Die Berechnungsmethodik von unserem externen Partner für die klimabereinigten Energieverbräuche, die CO₂-Emissionen sowie die Intensitäten weicht in einigen wenigen Punkten leicht von derjenigen von REIDA ab. Im CO₂-Report von REIDA wird für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG für das Jahr 2022 eine CO₂-Emissionsintensität von 12.7 kg CO₂/m² EBF ausgewiesen, was gegenüber dem Vorjahr 2021 mit einer CO₂-Emissionsintensität von 13.1 kg CO₂/m² EBF eine Verbesserung darstellt. Der Wert des REIDA-Benchmarks im Jahr 2022 liegt im Vergleich bei 13.5 kg CO₂/m².

Die Ist-Werte der Energie- und CO₂-Intensitäten liegen unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG und mittels den definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiter verbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel auch mittel- und langfristig erfüllt.

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT



Nachhaltige Bauprojekte

Im Geschäftsjahr 2023 wurden mit der Talackerstrasse in Glattbrugg und dem Feldblumenweg in Zürich zwei Bauprojekte gestartet, welche stellvertretend für unser gesamtes Entwicklungsportfolio aufzeigen, wie wir Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Bauvorhaben einfließen lassen.



GLATTBRUGG, TALACKERSTRASSE 53B

Die Liegenschaft an der Talackerstrasse wurde im Jahr 1970 erbaut. Die Wärmeversorgung und -verteilung wurde wie zu dieser Zeit üblich mit einer Ölheizung und Radiatoren realisiert. Auch die Dämmstärke der Gebäudehülle entsprach dem damaligen wenig effizienten Baustandard. Mit der Totalsanierung, welche im April 2023 startete, wird die Energie- und CO₂-Performance der Liegenschaft an der Talackerstrasse gemäss der definierten Objektstrategie erheblich verbessert. Die gesamte Gebäudehülle wurde umfassend saniert und mit einer energieeffizienten Dämmung

ausgestattet, was zu einer markanten Reduktion der Heizleistung sowie des Raumwärmebedarfs führt. Mit einer Wärmepumpe, welche zur Optimierung der Raumnutzung auf dem Dach platziert wurde, erfolgt der Umstieg von einer fossilen auf eine moderne Wärmeversorgung, welche die Räumlichkeiten über eine Fussbodenheizung mit Wärme bedient. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 25 kWp installiert. Der erzeugte Strom versorgt einerseits die Gebäudetechnik und die Mietwohnungen mit einem günstigen Solarstromtarif. Andererseits beziehen auch die E-Ladestationen in der Einstellhalle hausgemachten, erneuerbaren Strom vom Dach. Vor der Sanierung lagen die durchschnittlichen jährlichen CO₂-Emissionen des Gebäudes im Betrieb für Raumwärme und Warmwasser bei rund 40 kg CO₂/m² Energiebezugsfläche. Nach der Totalsanierung beträgt dieser Wert noch 2.7 kg CO₂/m² – was einer Reduktion von mehr als 93% entspricht. Zudem werden pro Jahr etwa 25 000 kWh an klimafreundlicher Solarenergie produziert. Diese Menge entspricht dem jährlichen Stromverbrauch eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohnungen und einer Belegung von jeweils drei Personen. Im Februar 2024 erfolgte der Bezug der kernsanierten Liegenschaft.



ZÜRICH, FELDBLUMENWEG 18/20/22/24

Im beliebten Zürcher Stadtquartier Altstetten wird mit einem Ersatzneubau am Feldblumenweg ein attraktives Wohnangebot geschaffen. Auf der bestehenden Grundstückfläche wird die Anzahl Wohnungen von 24 auf 52 mehr als verdoppelt. Das Verhältnis der Mietfläche zur Grundstückfläche lag im Altbestand bei 0.59. Mit dem im April 2023 gestarteten Bauprojekt wird das Ausnutzungsverhältnis auf 1.20 verbessert. Das Wohlbefinden in der neu gestalteten Überbauung wird für die künftigen Bewohner mit einer hochwertigen Umgebungsgestaltung zusätzlich gesteigert. Nebst den geschaffenen Begegnungszonen zur sozialen Interaktion wird mit einer artenreichen Flora bestehend aus Grünflächen, Hecken und Bäumen ein Lebensraum zur Förderung der Biodiversität geschaffen. Der Nähe zum Stadtzentrum und der guten Erreichbarkeit von zahlreichen Quartierangeboten wird mit rund 110 separat

ausgeschiedenen Abstellplätzen für verschiedene Fahrradtypen und -anhänger Rechnung getragen, um die aktive und umweltfreundliche Mobilität zu fördern. In Sachen Gebäudetechnik überzeugt der Ersatzneubau mit einer energieeffizienten Erdsonden-Wärmepumpe, einer Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 63 kWp und einer Grundinstallation für die E-Mobilität, welche 100% der Parkplätze in der Einstellhalle abdeckt. Die lokale Nutzung des eigenerzeugten Solarstroms wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht. Der Erstbezug der neuen Wohnungen erfolgt im Frühling/Sommer 2025.

EIGENSTROMPRODUKTION

Im Jahr 2023 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaik-Anlagen des Portfolios gesamthaft 130 000 kWh Solarstrom. Zusammen mit den projektierten Photovoltaik-Anlagen wird die installierte Leistung im Portfolio bis Ende 2026 auf 375 kWp ansteigen, was dem 2.5-fachen Leistungsumfang gegenüber dem Jahr 2023 und einem geschätzten Anstieg des Solarertrags auf 375 000 kWh entspricht. Die Rentabilität der Eigenstromerzeugung steigt vor dem Hintergrund, dass die Preise für die Solarmodule in der Tendenz sinkend und die Strompreise im Absatz steigend sind. Offen bleibt, wie sich die politischen Rahmenbedingungen im Energiesektor in Zukunft entwickeln werden. Um die Investitionen gegen dieses potenzielle Risiko bestmöglich abzusichern, wird danach gestrebt, die Eigenverbrauchsquote zu optimieren. Hierfür besteht eine Partnerschaft mit einem Lösungsanbieter im Bereich Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) oder es werden Eigenverbrauchsmodelle des lokalen Energieversorgers gewählt. In beiden Fällen können sowohl die Allgemeinstromverbraucher wie auch die Mieter von regionalem, klimafreundlichem Strom profitieren, welcher ihnen zu günstigeren Konditionen als dem jeweiligen Netzstromtarif angeboten wird.

AUSBLICK

Der für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG sorgt mit einem proaktiven und umfassenden Management im Rahmen von Entwicklungsprojekten und mit einer hohen Sanierungsrate dafür, dass die Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert und die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend umgesetzt wird. Es befinden sich wiederum zahlreiche Projekte in der Pipeline, bei welchen eine umfassende Sanierung – eine sogenannte Repositionierung – oder ein Ersatzneubau geplant sind und die in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, was sich weiter positiv auf die Energieeffizienz und die CO₂-Emissionen auswirken wird.