

Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr 2023

AKTIVE WERTSCHAFUNG

Die aktive Portfoliobewirtschaftung stand auch 2023 im Zentrum unserer Tätigkeiten. Einerseits startete die Bautätigkeit beim Entwicklungsprojekt Zürich Feldblumenweg sowie bei den Repositionierungen in Glattbrugg Talackerstrasse, Basel Claragraben und Dietikon Oberdorfstrasse. Andererseits wurden im Rahmen der regelmässig stattfindenden Strategieüberprüfung vier Immobilien identifiziert, die nicht mehr zur Kernstrategie der Fundamenta Real Estate passen. Die Liegenschaften in Dagmersellen, Netstal und Sargans wurden noch vor Bilanzstichtag erfolgreich über Bilanzwert veräussert. Der Verkauf einer weiteren Liegenschaft in Berikon wurde im Januar 2024 beurkundet.

Es resultierte ein Bilanzwert per 31. Dezember 2023 von CHF 1 204.3 Mio. (Vorjahr CHF 1 216.4 Mio.). Der Netto-Ist-Mietertrag lag trotz temporären Ertragsminderungen aufgrund der laufenden Repositionierungen mit CHF 41.0 Mio. praktisch auf dem Vorjahresniveau von CHF 40.9 Mio. Die bereits sehr tiefe periodenbezogene Leerstandsquote vom Vorjahr (1.6%) konnte dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios und der hohen Nachfrage weiter auf 1.3% reduziert werden.

Der Liegenschaftenaufwand lag bei CHF 5.73 Mio. (Vorjahr CHF 5.18 Mio.) respektive auf einem Niveau von 14.0% im Verhältnis zum Netto-Ist-Mietertrag (Vorjahr 13.7%). Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich um 20.6% von CHF 8.11 Mio. auf CHF 6.44 Mio., was insbesondere durch die Reduktion der Management Fee von 0.5% auf 0.4% begründet ist. Insgesamt sank der Betriebsaufwand im Jahr 2023 von CHF 13.3 Mio. um 8.4% auf CHF 12.2 Mio.

		2023	2022	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	41 016	40 929	+0.2%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	-10 041	3 864	-359.9%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	864	-	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	19 789	31 610	-37.4%
Reingewinn	TCHF	8 306	22 267	-62.7%

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

Per Jahresende bewertete der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) alle Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsliegenschaft Zürich Feldblumenweg zu Marktwerten. Das Entwicklungsprojekt Wallisellen Opfikerstrasse wurde zu Anschaffungskosten bilanziert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungssatz des Immobilienportfolios lag per Bilanzstichtag bei 2.67% (nominal 3.92%). Im Vorjahr lag dieser noch bei 2.60% (nominal 3.60%). Die aus der Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 31) begründeten Investitionen zur Sicherung der definierten Massnahmen zur Senkung der Energie- und CO₂-Intensität wurden konsequent in der Jahresendbewertung 2023 berücksichtigt.

Die Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem negativen Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von minus CHF 10.0 Mio. (Vorjahr plus CHF 3.86 Mio.), was einer Abwertung von 0.8% des Portfoliowertes entspricht. Die aktive Weiterentwicklung des Portfolios sowie dessen Diversifikation hat sich weiterhin in herausfordernden wirtschaftlichen Marktbedingungen bewährt. Aus dem Verkauf von drei Bestandsliegenschaften in Dagmersellen, Netstal und Sargans per Ende 2023 resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 0.86 Mio. Die darin enthaltenen Grundstückgewinnsteuern konnten dank Verrechnung mit (handelsrechtlichen) Verlustvorträgen minimiert werden.

Das Finanzergebnis beeinflusste die Erfolgsrechnung mit CHF 8.94 Mio. negativ (Vorjahr: CHF 5.15 Mio.). Die signifikante Steigerung um CHF 3.79 Mio. oder 73.6% ist insbesondere auf die schrittweise Leitzinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von 1.00% per Ende 2022 auf 1.75% ab 23. Juni 2023 zurückzuführen.

Der negative Erfolg aus Neubewertung beeinflusste auch den Steueraufwand. Dieser reduzierte sich im Vergleich zur Vorperiode von CHF 4.19 Mio. auf CHF 2.14 Mio. Der Rückgang ist insbesondere auf einen tieferen laufenden Ertragssteueraufwand von CHF 0.56 Mio. im Vergleich zu CHF 2.72 Mio. im Vorjahr zurückzuführen, der aus der Erhöhung der aktiven latenten Ertragssteuern (aktivierte Verlustvorträge) resultierte.

NEUBEWERTUNGSEFFEKT BEEINFLUSST REINGEWINN

Der Reingewinn ohne Neubewertung konnte trotz erhöhtem Zinsaufwand von CHF 19.9 Mio. um 2.3% auf CHF 20.3 Mio. gesteigert werden. Dieses wiederum äusserst erfreuliche Resultat ist die Folge eines seit Jahren umgesetzten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. Die operative EBT-Marge lag bei 50.8% (Vorjahr 55.1%).

Der ausgewiesene ordentliche Reingewinn mit Neubewertung reduzierte sich im Vorjahresvergleich aufgrund des negativen Erfolgs aus Neubewertungen von CHF 22.3 Mio. auf CHF 8.31 Mio.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG		2023	2022	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	29 830	27 747	+7.5%
EBT-Marge	%	50.8	55.1	
Reingewinn	TCHF	20 327	19 875	+2.3%

TIEFE ZINSKOSTEN DANK AKTIVER BEWIRTSCHAFTUNG DES FREMDKAPITALS

Das Eigenkapital reduzierte sich im Vorjahresvergleich auf CHF 498.4 Mio. (Vorjahr CHF 506.7 Mio.), wobei der positive Effekt aus dem Reingewinn durch die Dividendenausschüttung im Umfang von CHF 16.5 Mio. reduziert wurde. Das verzinsliche Fremdkapital lag am Ende der Berichtsperiode bei CHF 660.4 Mio. (CHF 664.9 Mio.). Auch aufgrund der erfolgreichen Veräusserung der drei Bestandsliegenschaften resultierte so eine Eigenkapitalquote von 41.0% (41.4%). Der Loan-to-value (LTV) blieb per Bilanzstichtag fast unverändert bei 54.8% (54.7%).

Aufgrund der Qualität und der Stabilität des unterliegenden Immobilienportfolios sowie der inversen Zinsstrukturkurve konnte die Fundamenta Real Estate im Dezember 2023 Geldmarkthypotheken im Umfang von CHF 100.0 Mio. zu sehr attraktiven Konditionen in Festhypotheken umwandeln. Bestehende Lücken in der Fälligkeitsstruktur konnten damit bis über das Jahr 2040 hinaus geschlossen werden. Dadurch erhöhte sich der Umfang an Festhypotheken von CHF 278.9 Mio. auf CHF 365.7 Mio. Per Ende 2023 entfielen auf durch Interest Rate Swaps (IRS) abgesicherte Hypotheken wie bereits im Vorjahr CHF 132.4 Mio. Das Volumen der Geldmarkthypotheken reduziert sich von CHF 253.9 Mio. auf CHF 162.7 Mio. Somit waren Ende 2023 75.4% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig abgesichert. Aufgrund des hohen Anteils an fest angebundenen Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich der gewichtete durchschnittliche Zinssatz per Stichtag um lediglich 22 Basispunkte von 1.14% auf 1.36%, obwohl in der gleichen Zeit die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins um 75 Basispunkte erhöhte. Die Restlaufzeit verlängerte sich aufgrund der Umschichtung im Berichtsjahr von 6.2 auf 7.3 Jahre. Des Weiteren konnte eine zusätzliche Bank als neuer Finanzierungspartner gewonnen werden. Dadurch sowie aufgrund der Erweiterung bestehender Limiten erhöhten sich die Kreditrahmen im Einklang mit dem angestrebten Portfoliowachstum auf insgesamt über CHF 1.0 Mrd.

Die Interest Rate Swaps (IRS) werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Die IRS wiesen einen positiven Wiederbeschaffungswert von CHF 12.9 Mio. (Vorjahr CHF 28.8 Mio.) auf. Dieser wird unter Anwendung des Wahlrechts gemäss Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

		2023	2022	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 216 038	1 224 795	-0.7%
Eigenkapital	TCHF	498 447	506 675	-1.6%
Eigenkapitalquote	%	41.0	41.4	
Fremdkapital	TCHF	717 591	718 120	-0.1%
Fremdkapitalquote	%	59.0	58.6	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	54.8	54.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.4	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.4	1.1	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁴	Jahre	7.3	6.2	
Net Gearing ⁵	%	132.0	131.0	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

2 Hypothekenzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftsjahres

3 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

4 Gewichteter Ø der Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

ERFREULICHE AKTIENPERFORMANCE

Der Aktienkurs erhöhte sich in der Berichtsperiode um 4.3% auf CHF 16.80 (Vorjahr CHF 16.10). Unter Berücksichtigung der im April 2023 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie resultierte eine Total Performance von plus 7.9% (minus 14.9%). Damit übertraf die Aktienperformance der Fundamenta Real Estate die Performance des Vergleichsindex SXI Real Estate® Broad (2023: plus 6.5%; 2022: minus 13.6%). Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2023 ein Volumen von 2.18 Mio. Aktien (3.15 Mio.). Die Börsenkapitalisierung belief sich zum Jahresende auf CHF 505.1 Mio. (CHF 484.0 Mio.).

Per 31. Dezember 2023 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 18.05 pro Aktie (Vorjahr CHF 18.26). Der NAV nach latenten Steuern reduzierte sich leicht von CHF 16.85 auf CHF 16.58. Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie mit einer Prämie von 1.3% (Vorjahr Discount von minus 4.5%) gemessen am NAV nach latenten Steuern.

		2023	2022	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.10	+4.3%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	–
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	484	+4.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.05	18.26	–1.2%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.58	16.85	–1.6%
Prämie/(Discount)	%	+1.3	–4.5	
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Payout Ratio ³	%	199.1	74.3	
Payout Ratio – ohne Neubewertung ³	%	81.3	83.2	
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	0.28	0.74	–62.2%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.68	0.66	+3.0%

1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

2 Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 10. April 2024

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn mit/ohne Neubewertung

4 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

ERHÖHTER REINGEWINN PRO AKTIE OHNE NEUBEWERTUNG

Der Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung erhöhte sich unter Berücksichtigung des Verkaufserfolgs von CHF 0.66 auf CHF 0.68. Der gewichtete ordentliche Reingewinn pro Aktie reduzierte sich hingegen aufgrund des negativen Erfolgs aus Neubewertung von CHF 0.74 im Vorjahr auf CHF 0.28.

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2024 aufgrund geplanter Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte eine unveränderte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 von CHF 0.55 pro Aktie. Die Gesellschaft kann die Dividende vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen, wodurch diese wiederum verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns, Seite 84). Die Auszahlung wird zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Die beantragte Ausschüttung von insgesamt CHF 16.5 Mio. entspricht einer Payout Ratio im Verhältnis zum Reingewinn ohne Neubewertung von 81.3%. Damit kann die Dividende auch in diesem Jahr vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden. Gemessen am ordentlichen Reingewinn beläuft sich die Payout Ratio auf 199.1%.

ERWEITERTES AKTIONARIAT

Auch dieses Jahr konnte die Anzahl eingetragener Aktionäre weiter erhöht werden. Per Ende der Berichtsperiode waren 1 692 Aktionäre (Vorjahr 1 652) mit 25 894 811 Namenaktien oder 86.1% der ausstehenden Aktien der Fundamenta Real Estate im Aktienregister eingetragen. Davon hielten fünf Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3.0%.

Aufgrund der Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hat der Verwaltungsrat das Aktionariat von Beginn an auf langfristige schweizerische Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versi-

cherungseinrichtungen ausgerichtet. Schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer Substanzaktie mit dem Potenzial für langfristig stabile Cashflows suchen, sind im Aktionariat ebenfalls willkommen. Die Gesellschaft betreibt jedoch eine sorgfältige Eintragungspraxis ins Aktienregister und lehnt Investoren, die nicht dem BewG bzw. der Lex Koller genügen, konsequent ab.

QUALITÄTSSTEIGERUNG IM PORTFOLIO

Per Ende des Geschäftsjahres 2023 wies unser Immobilienportfolio einen Bilanzwert von CHF 1 204.3 Mio. aus (Vorjahr CHF 1 216.4 Mio.). Die Reduktion des Bestandsportfolios resultierte aus dem Verkauf von drei Bestandsliegenschaften, sowie aus negativen Neubewertungseffekten im Portfolio. Per 31. Dezember 2023 umfasste das Immobilienportfolio 71 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2023	2022	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 134 700	1 190 020	-4.6%
Liegenschaften	Anzahl	71	75	-4
Ø Marktwert	TCHF	15 982	15 867	+0.7%
Wohneinheiten	Anzahl	1 999	2 073	-74
Wohnfläche	m ²	146 216	151 718	-3.6%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 926	15 178	-1.7%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 028	42 768	-1.7%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.7	3.6	
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	2.9	
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.6	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	69 559	26 368	+163.8%
Liegenschaften	Anzahl	2	1	+1
Ø Bilanzwert	TCHF	34 780	26 368	+31.9%
Wohneinheiten	Anzahl	100	50	+50
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 204 259	1 216 388	-1.0%
Liegenschaften	Anzahl	73	76	-3
Ø Bilanzwert	TCHF	16 497	16 005	+3.1%
Wohneinheiten	Anzahl	2 099	2 123	-24

1 Gemäss Jahresendbewertung der Jones Lang LaSalle AG

2 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

3 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

VERÄNDERUNGEN IM PORTFOLIO

Die Ausrichtung unserer Strategie hat weiterhin zum Ziel, eine hohe Kontinuität der Ertragsströme zu gewährleisten und somit Mehrwerte zu schaffen. Auf diesem Grundsatz und detaillierten Portfolio- und Nachhaltigkeitsanalysen basierte unsere Entscheidung, drei Bestandsliegenschaften, die nicht mehr strategiekonform waren, zu veräussern. Es handelt sich um eine Immobilie in Dagmersellen (LU), eine in Nestal (GL) und eine in Sargans (SG), wie eingangs erwähnt.

Nebst den drei Veräusserungen hat sich das Bestandsportfolio um eine weitere Liegenschaft reduziert. Mit dem Baustart Anfang April 2023 wurde die Liegenschaft am Feldblumenweg in Zürich als Entwicklungsprojekt umklassiert. Dieses Entwicklungsprojekt reflektiert ein weiteres Beispiel der effizienten, nachhaltigen Verdichtung, ohne auf Wohnqualität zu verzichten. Der bisherige zur Verfügung stehende Wohnraum wird von 24 auf 52 Wohneinheiten ausgebaut werden mit einer Verdoppelung der nutzbaren Fläche.

WACHSTUM VON INNEN

Durch die konsequente Umsetzung unserer Strategie mit dem Ziel, die Ertragskraft unseres Portfolios zu stärken, verfolgen wir eine langfristige Werteeerhaltung. Dabei berücksichtigen wir eine Vielzahl von Aspekten, darunter Demografie, Verdichtung, städtebauliche Entwicklungen und neue Wohnkonzepte. Unsere ganzheitliche Herangehensweise ermöglicht es uns, die sich wandelnden Anforderungen des Marktes erfolgreich zu antizipieren und unsere Positionierung kontinuierlich zu optimieren. Konkret lässt sich dies an folgenden Beispielen veranschaulichen:

Die Repositionierung unserer Liegenschaft an der Talackerstrasse in Glattbrugg, die im April 2023 begonnen hatte, konnte frühzeitig abgeschlossen werden. Vorabnahmen fanden im Dezember 2023 statt, und per Bilanzstichtag sind bereits alle Wohnungen mit Bezug 1. Februar 2024 vermietet. Diese gute Vermietung bestätigt die Wirksamkeit unserer angewandten Strategie. Im Rahmen dieser Entwicklung im Bestand haben wir die Gebäudehülle energetisch saniert, was unter anderem die Montage neuer Fenster mit erhöhtem Schallschutz, die Erneuerung der Fassade und des Dachs umfasste. Zudem wurde die nicht mehr zeitgemässe Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Durch eine auf dem Dach installierte Solaranlage kann regionaler und nachhaltiger Strom gewonnen werden.

Die Liegenschaft am Feldblumenweg ist auch eines der neusten Beispiele, wie unsere auf Wertschöpfung fokussierte Portfoliostrategie umgesetzt wird. Die Wohnqualität wird durch eine hochwertige 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. Die aktive und umweltfreundliche Mobilität zeigt sich durch die Schaffung von rund 110 separat ausgeschiedenen Abstellplätzen für verschiedene Fahrradtypen und -anhänger. Zudem überzeugt der Ersatzneubau in Sachen Gebäudetechnik mit einer energieeffizienten Erdsonden-Wärmepumpe, einer Photovoltaik-Anlage und Ladeinstallationen für die E-Mobilität.

Nachfolgend an einen erfolgreichen Rückbau des Innenausbau an der Oberdorfstrasse in Dietikon befindet sich die Repositionierung dieser Liegenschaft, die im Oktober 2023 begonnen hat, im nächsten Sanierungsabschnitt. Aktuell liegt der Fokus auf einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle sowie der Erneuerung der haustechnischen Installationen. Dies beinhaltet eine zeitgemässe Fassadendämmung, Fensterersatz sowie eine Dachsanierung. Zusätzlich sind eine Fernwärmeversorgung und die Installation einer Solaranlage vorgesehen. Die Fertigstellung ist im dritten Quartal 2024 geplant. Dadurch wird eine weitere Liegenschaft in unserem Portfolio den Bewohnern einen modernen und nachhaltigen Lebensraum bieten.

Ein weiteres Repositionierungsobjekt in der Stadt Basel, am Claragraben, sieht sich der zur Verfügungstellung von flexiblem Wohnraum in der Stadt einen Schritt näher. Im Oktober 2023 konnten wir mit der Bauschadstoffsanierung beginnen. Diese Liegenschaft wird in zentraler, städtischer Lage zukunftsgerichtetes Wohnen repräsentieren, da das offene Wohnkonzept modernste Annehmlichkeiten umfasst und unter Berücksichtigung zeitgemässer Baustandards saniert wird.

Mit der Repositionierung der Immobilie an der Hallwylstrasse in Zürich, deren Arbeiten im ersten Quartal 2025 beginnen, werden wir das Raumkonzept überarbeiten und erweitern. Durch die Aufstockung des Gebäudes können wir nicht nur einen Beitrag zur nachhaltigen Verdichtung leisten, sondern auch mehr Wohnfläche im beliebten Kreis 4 schaffen. Zusätzlich wird die Gebäudehülle saniert, um die CO₂-Intensität und die Attraktivität des Gebäudes zu verbessern.

Das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse in Dietikon wird nicht nur durch mehr Wohnraum eine Verdichtung ermöglichen, sondern bedient die steigende Nachfrage nach urbanem Wohnen. Durch die Anwendung von Fernwärme und die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche reduzieren wir den CO₂-Ausstoss und setzen somit unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent um. Der entsprechende Baustart ist für April 2024 vorgesehen.

Beim letzten Beispiel unserer aktiven Portfoliobewirtschaftung handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt in Wallisellen, dessen Baueingabe im vierten Quartal 2023 erfolgt ist. Das alte Bauernhaus, das nicht mehr genutzt und bereits zurückgebaut wurde, wird durch drei Neubauten mit insgesamt 48 Wohnungen ersetzt. Dadurch entsteht zusätzlicher moderner, stadtnaher Wohnraum.

All diese Beispiele illustrieren, wie die Optimierung unserer Portfoliostruktur konsequent vorangetrieben, die Ertragskraft gestärkt und für unsere Mieter ein modernes, komfortables und nachhaltiges Wohnerlebnis geschaffen wird.

NACHHALTIGKEIT

Mittels der konsequenten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie erreichen wir eine Wertschöpfung in vielen Bereichen. Erstmals haben wir an einer CO₂-Benchmark-Studie der REIDA (Real Estate Investment Data Association) teilgenommen. Die Resultate sprechen für sich. Wir haben den publizierten Benchmark nicht nur erfüllt, sondern übertroffen, was unser Engagement und die Effizienz unserer Strategie unterstreicht.

Ein weiteres greifbares Resultat zeigt sich im Bereich der Installierungen von Photovoltaikanlagen – soweit dies die Vorschriften zulassen. Das Stromangebot wird regionaler und klimafreundlicher, gleichzeitig leisten wir einen Beitrag zur Reduzierung von fossilen Energien. Dies lässt sich auch in Zahlen ausweisen.

Im abgelaufenen Berichtszeitraum produzierten unsere liegenschaftseigenen Photovoltaik-Anlagen gesamthaft 130 000 kWh Solarstrom. Zusammen mit den projektierten Photovoltaik-Anlagen wird die Leistung im Portfolio bis Ende 2026 auf 375 kWp ansteigen, was dem 2.5-fachen Leistungsumfang gegenüber 2023 und einem geschätzten Anstieg des Solarstromertrages auf 375 000 kWh entspricht. Dieses ehrgeizige Ziel zeigt, dass sich unser langfristiges Engagement für eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieproduktion auszahlt.

VORAUSSCHAUENDE RISIKOBEURTEILUNG UND AUSBLICK

Seit Jahren unterliegt unser Portfolio einer stringenten Prüfung zentraler Risikofaktoren. Identifizierte finanzielle, operative und strategische Risiken werden basierend auf ihrer Relevanz und Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihrer potenziellen Auswirkung bewertet. Der Verwaltungsrat diskutiert und beurteilt diese Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Manager regelmässig, um sicherzustellen, dass, falls notwendig, angemessene Massnahmen getroffen werden. Unsere oberste Priorität liegt dabei auf der kontinuierlichen Marktgängigkeit unseres Portfolios und der damit verbundenen Ertragskontinuität.

Im Hinblick auf das kommende Geschäftsjahr konzentrieren wir uns weiterhin auf die aktive Steuerung und Überwachung unseres Immobilienportfolios. Integraler Bestandteil unsere Aktivitäten ist die systematische Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie in allen Dimensionen. Besonderes Augenmerk legen wir auf die Verdichtung, um der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, die Effizienz unseres Portfolios weiter zu verbessern und dadurch langfristigen Mehrwert zu schaffen.

Durch unseren klaren Fokus auf all diese Themen sind wir zuversichtlich, dass auch im kommenden Jahr durch unseren eingeschlagenen Kurs die Ertragskraft weiter gestärkt werden kann.