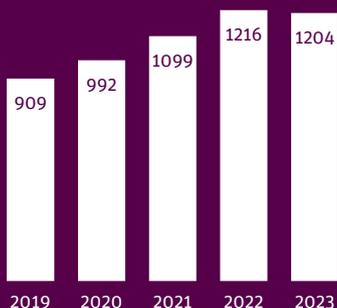


# 2023 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
DATEN UND FAKTEN  
ZUM GESCHÄFTSJAHR

## PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



## WOHNANTEIL

am Netto-Ist-Mietertrag

# 94%

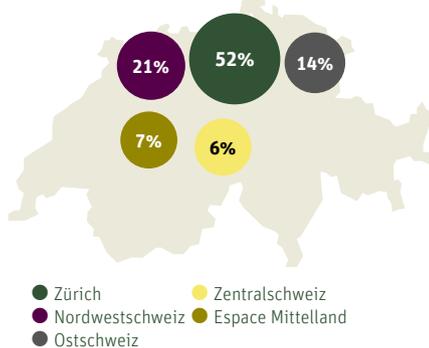
## LEERSTAND

periodenbezogen

# 1.3%

## REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % vom Bilanzwert



## IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

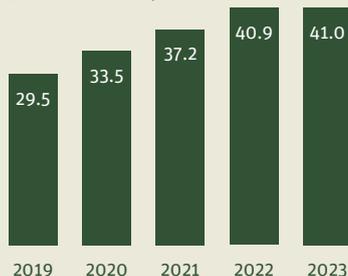
		2023	2022	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 204 259	1 216 388	-1.0%
Liegenschaften	Anzahl	73	76	-3
Wohneinheiten	Anzahl	2 099	2 123	-24
Leerstandsquote	%	1.3	1.6	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealestate.ch](http://gb.fundamentarealestate.ch)

## HIGHLIGHTS FINANZEN

### NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und  
Debitorenverluste, in CHF Mio.



### REINGEWINN ohne Neubewertung in CHF Mio.



### ECKDATEN FINANZIERUNG

# 1.4%

Ø ZINSSATZ DER FINANZ-  
VERBINDLICHKEITEN

# 7.3 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

### FINANZIERUNGSSTRUKTUR

# 41.0%

EIGENKAPITALQUOTE

# 54.8%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

### FINANZKENNZAHLEN

		2023	2022	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	41 016	40 929	+0.2%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	TCHF	-10 041	3 864	-359.9%
Reingewinn	TCHF	8 306	22 267	-62.7%
Reingewinn ohne Neubewertung	TCHF	20 327	19 875	+2.3%
Eigenkapital	TCHF	498 447	506 675	-1.6%
Eigenkapitalquote	%	41.0	41.4	
Loan-to-value (LTV)	%	54.8	54.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.4	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	%	1.4	1.1	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	Jahre	7.3	6.2	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealestate.ch](https://www.gb.fundamentarealestate.ch)

# HIGHLIGHTS AKTIE

REINGEWINN ohne Neubewertung  
pro Aktie, Ø ausstehende Aktien gewichtet  
in CHF



AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

# 3.3%

BASIS AKTIENKURS 31.12.2023

# 0.55

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG  
(CHF/AKTIE)

TOTAL RETURN (TR) 2023

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

# 7.9%

FUNDAMENTA REAL ESTATE TR

# 6.5%

SXI REAL ESTATE® BROAD

Quelle: Bloomberg

AKTIENPERFORMANCE (TR)

indexiert, 31.12.2022 = 100



Januar 2023    April 2023    Juli 2023    Oktober 2023

— SXI Real Estate® Broad    — FREN TR

## AKTIENKENNZAHLEN

		2023	2022	Δ
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	484	+4.3%
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.10	+4.3%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	16.58	16.85	-1.6%
Prämie / Discount (-)	%	+1.3	-4.5	
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Reingewinn pro Aktie	CHF	0.28	0.74	-62.2%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung	CHF	0.68	0.66	+3.0%

1 Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 10. April 2024

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealestate.ch](http://gb.fundamentarealestate.ch)

Aktionärsbrief	2
Highlights 2023	6
Aussensicht: Digitale Evolution: die Transformation der Immobilienbranche im Zeitalter der KI	8
Innensicht: Lösungsansätze zur Schaffung von zeitgemäßem und nachhaltigem Wohnraum	12
Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell	18
Nachhaltigkeit	20
Überblick Immobilienportfolio	22
Vor Ort: Bewirtschaftung des Fremdkapitals – das magische Dreieck	24
Vor Ort: Urbanes Erwachen	28
Bilanz (Swiss GAAP FER)	30
Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)	31

# Stabile Ertragslage in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäft der Fundamenta Real Estate AG hat in einem deutlich veränderten Marktumfeld mit signifikant höheren Zinskosten seine operative Ertragsstärke und Stabilität unter Beweis gestellt. Zudem konnten wir drei ältere Bestandsliegenschaften, die aufgrund ihres geringen Volumens nicht mehr unserer Strategie entsprachen, erfolgreich am Markt veräussern und einen Buchgewinn erzielen. Diese gezielte Portfoliobereinigung erlaubt uns eine Fokussierung der Aktivitäten auf die Repositionierungen und Neubauten an zentralen Lagen. Der starke Zinsanstieg führte im Berichtsjahr zu einer zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes. So konnten in einem ersten Schritt per Anfang Oktober 2023 ein Grossteil der Mietverträge aufgrund der ersten Erhöhung des Referenzzinssatzes angepasst werden. Die zweite Erhöhung werden wir auf den 1. April 2024 umsetzen können.

## SCHRITTWEISE ANGEBOTSAUSWEITUNG DANK AKTIVER PORTFOLIOENTWICKLUNG

Das vergangene Jahr stellte auch den Immobilienmarkt vor bedeutende Herausforderungen, hervorgerufen durch steigende Zinsen und die anhaltende Inflation. In einem Umfeld, geprägt von volatilen Märkten und geopolitischer Unsicherheit, standen Investoren vor der komplexen Aufgabe, ihre Anlagen sicher zu managen.

Der Markt spricht eine deutliche Sprache. Innerhalb der letzten zwei Jahre hat sich die Anzahl der am Markt verfügbaren Mietwohnungen mehr als halbiert. In diesem Umfeld haben wir mit Repositionierungen und Ersatzneubauten unser Angebot mit zeitgemäsem und neuwertigem Wohnraum stetig ausgebaut. Wir stellen das veränderte Marktverhalten auch bei

unseren Mietern fest, da diese einen Wohnungswechsel weniger schnell ins Auge fassen. Waren es vor wenigen Jahren noch rund ein Viertel der Wohnungen, die jährlich neu vermietet wurden, so sind es jetzt deutlich weniger.

Nach intensiven Planungs- und Vorarbeiten konnten im abgelaufenen Jahr drei wichtige Repositionierungen in Basel, Glattbrugg und Dietikon in Angriff genommen werden. Wir können dank sorgfältiger Planung in den drei bestehenden Liegenschaften das Angebot an Mietwohnungen deutlich ausbauen. Erfreulich ist auch der Baubeginn des Ersatzneubaus am Feldblumenweg in Zürich, wo wir ab dem Jahr 2025 statt bisher 24 neu 52 moderne Wohnungen mit einem zeitgemässen Fussabdruck anbieten werden. Zudem stimmt uns die erfolgte Baueingabe in Wallisellen für ein Neubauprojekt mit 50 geplanten Wohnungen zuversichtlich.

## TRANSAKTIONSMARKT HÄLT IMMOBILIEN- BEWERTUNGEN NACH WIE VOR AUF HOHEM NIVEAU

Die rasant gestiegenen Zinsen sprechen schon länger für eine Abkehr von den stets tieferen Diskontierungssätzen. Die Bewerter unseres Liegenschaftsportfolios orientieren sich an den Entwicklungen der Transaktionsmärkte, welche anhand der erzielten Preise einen «True and Fair Value» des Marktes abbilden. Die drei auf Ende Jahr verkauften Liegenschaften in Dagersellen, Netstal und Sargans konnten über dem Bilanzwert abgewickelt werden und bestätigen somit bei deutlich geringerer Marktnachfrage die bestehenden Bewertungen. Uns ist es mit diesen Transaktionen gelungen, drei Liegenschaften, die nicht mehr in unsere Strategie passen, zu verkaufen, um uns auf die



Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG (von links nach rechts):  
Niels Roefs, Dr. Andreas Spahn (Präsident und Delegierter), Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer  
(Vizepräsident), Herbert Stoop

Repositionierung und den Neubau einzelner Liegenschaften im Grossraum Zürich und Basel zu konzentrieren.

Aufgrund des veränderten Zinsumfelds sehen wir eine Korrektur der Diskontierungssätze bei den Bewertungen. Das führte auch bei uns zu einzelnen Wertkorrekturen, die aber bei einem Portfoliowert von über CHF 1.2 Mrd. insgesamt gering ausfielen. Grössere Abwertungen blieben aus, und wir erwarten bei einem stabilen Transaktionsmarkt auch zukünftig keine bedeutenden Verwerfungen.

#### **STABILITÄT IM OPERATIVEN GESCHÄFT**

Die Erzielung eines stabilen operativen Geschäftsergebnisses konnten wir im abgelaufenen Berichtsjahr erneut unter Beweis stellen. Ungeachtet der drei laufenden Repositionierungen und eines Ersatzneubaus verzeichneten wir ein konstantes Mietertragsvolumen. Das operative Geschäft liegt trotz Marktwidrigkeiten auf Vorjahresniveau, und wir konnten unter Berücksichtigung der drei kleineren Liegenschaftsverkäufe den operativen Gewinn bestätigen.

Auch im vergangenen Jahr blieben wir unserer sehr langfristig orientierten Finanzierungs politik treu und

haben Ende Jahr in einem Kapitalmarktumfeld mit inverser Zinsstruktur die deutlich zurückgekommenen, lang laufenden Hypothekarzinssätze für weitere Anbindungen genutzt. Daraus ergibt sich ein klarer Renditevorteil gegenüber den nach wie vor höheren SARON-Hypotheken und sichert uns im Marktumfeld einen attraktiven durchschnittlichen Zinssatz aller verzinslichen Verbindlichkeiten von 1.36% bei einer Duration von 7.3 Jahren. Zudem bestätigt unsere historisch tiefste Leerstandsquote von 1.3% die hohe Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum, den wir dank unseren Repositionierungen und Neubauaktivitäten ausweiten.

Ungeachtet der aktuell nach wie vor bestehenden Marktunsicherheiten bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf eine positive operative Geschäftsentwicklung. Zudem sichert die kontinuierliche Arbeit im Bestand die stabilen langfristigen Mieterträge auf einem attraktiven Niveau.

#### VERWALTUNGSRAT BESTÄTIGT SEINE RISIKOEINSCHÄTZUNG

Nachdem der Verwaltungsrat bereits vor über einem Jahr seine Risikobeurteilung deutlich adjustierte, hat die Marktentwicklung unsere Einschätzungen bestätigt. Unsere seit ein paar Jahren verfolgte Fokussierung auf zentrale Standorte, auf neuwertige Liegenschaften und die kontinuierliche Repositionierung älterer Liegenschaften tragen heute wesentlich zur stabilen Bewertung des Portfolios bei.

Trotz der deutlichen Marktverschiebungen sieht sich der Verwaltungsrat in seiner Politik bestätigt. Wir erwarten für Wohnliegenschaften keine grösseren Wertkorrekturen. Dafür sind die relativen Renditen von Immobilienanlagen nach wie vor zu attraktiv, und die hohe Nachfrage nach Wohnraum stützt auch lang-

fristig stabile Erträge. Auch wenn moderate Bewertungskorrekturen möglich sind, kann – verglichen mit Unternehmensanleihen – mit unserem Wohnimmobilienportfolio nach wie vor eine Überrendite erzielt werden, wenn auch nicht in dem Ausmass der letzten Jahre.

Die antizipierte Volatilität der Aktienmärkte und die von den Investoren benötigte Zeit für die Reallokation ihrer Portfolios verzögerten den angestrebten Ausbau und die weitere Stärkung des Fundamenta Real Estate Portfolios. Der Verwaltungsrat sieht trotz der kurzfristigen Zurückhaltung einiger Investoren keine wesentlichen Veränderungen bei den strategischen, operativen und finanziellen Risikopositionen. Die Rendite von Immobilienanlagen wird unserer Einschätzung nach in den nächsten Quartalen ausschliesslich aus dem operativen Geschäft, dem Cashflow resultieren, dem wir seit Jahren eine hohe Aufmerksamkeit schenken.

#### NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALE ZIELGRÖSSE

Trotz der Marktveränderungen verfolgen wir zielgerichtet unseren eingeschlagenen Nachhaltigkeitspfad. Die vielfältigen Repositionierungsaktivitäten bei den Bestandsliegenschaften, die geplanten Ersatzneubauten und die Neuentwicklungen werden in den kommenden Jahren planmässig umgesetzt und sind wesentlich für die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Das aktuell schwierigere Marktumfeld darf nicht zur Reduktion unserer gesetzten Standards führen. Nur dank unseren seit Langem verfolgten Aktivitäten ist das Fundamenta Real Estate Portfolio bereits heute in einem hohen Masse zukunftsfähig und wertsichernd und wird den steigenden Ansprüchen unserer Gesellschaft gerecht. So werden wir auch in den

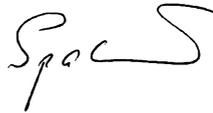
kommenden Jahren das Portfolio schrittweise nachhaltiger und insbesondere ökologischer gestalten und die Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität reduzieren. Der Verwaltungsrat konzentriert sich dabei nicht nur auf Teilaspekte der Nachhaltigkeit. Mit gezielten Massnahmen werden wir alle ESG-Nachhaltigkeitsdimensionen im Portfolio verbessern und damit die gestiegenen Anforderungen an nachhaltiges Wohnen bestmöglich erfüllen.

**TROTZ GEBREMSTER WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG, ATTRAKTIVE AKTIENKURSENTWICKLUNG**

In Europa haben die hohe Inflation und die Zinserhöhungen den privaten Konsum bereits deutlich in Mitleidenschaft gezogen und auch in der Schweiz zeigen viele Sektoren ein bescheidenes Umsatzwachstum und die Exportwirtschaft spürt den überaus starken Schweizer Franken und die schwache Nachfrage. Mit dem geringeren Preisdruck aus dem Ausland sowie den eingetrübten Konjunkturaussichten dürfte der Höhepunkt der Zinserhöhungen wohl erreicht sein. So gaben die positiven Zinserwartungen für das kommende Jahr den Aktienmärkten bereits wieder Auftrieb. Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG (FREN) fluktuierte im Jahresverlauf in diesem Spannungsfeld und zeigte, trotz des veränderten Immobilienmarkts, eine Gesamtpformance (inkl. Ausschüttung) von 7.9% auf Jahresbasis, eine erfreuliche Entwicklung.

**ANSPRUCHSVOLL, ABER ZUVERSICHTLICH**

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG erachtet das kommende Jahr als anspruchsvoll und ist sich den Herausforderungen für die Erzielung eines stabilen operativen Ergebnisses bewusst. Trotzdem sehen wir auch Chancen für weiteres Wachstum und gezielte Portfolioaktivitäten zur kontinuierlichen Verbesserung der Ertragsstruktur.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des Verwaltungsrats



## REDUZIERTER CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT

Im Geschäftsjahr 2023 nahm das Portfolio erstmalig am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Insgesamt deckt der Benchmark 60 Schweizer Liegenschaftsportfolios mit einem Marktwert von CHF 173.5 Mrd. ab. Unser Portfolio konnte den Benchmark übertreffen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert.

## Leerstand auf Rekordtief

Dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios verringerte sich die periodenbezogene Leerstandsquote erneut und erreicht eine Rekordmarke von 1.3% Vorjahresniveau (1.6%).

>1 200 000 000

Aufgrund der erfolgreichen Veräusserung von drei Liegenschaften, die gemäss unserer regelmässig stattfindenden Strategieüberprüfung nicht mehr portfoliokonform sind, reduzierte sich der Wert des Immobilienportfolios leicht auf CHF 1 204 Mio.

# Operativer Gewinn auf neuer Höchstmarke

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertung) erhöhte sich von CHF 19.9 Mio. um 2.3% auf CHF 20.3 Mio. und dies trotz gestiegenem Zinsaufwand.

## -20% VERWALTUNGSaufWAND

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich um 20.6%, von CHF 8.11 Mio. auf CHF 6.44 Mio.

## KONSISTENTE DIVIDENDE

Der operative Reingewinn pro Aktie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3% von CHF 0.66 auf neu CHF 0.68. Der Verwaltungsrat beantragt an der ordentlichen Generalversammlung 2024 erneut eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 von CHF 0.55 pro Aktie. Die Dividende kann vollumfänglich aus dem operativen Reingewinn entnommen werden.

# Digitale Evolution: die Transforma- tion der Immobili- enbranche im Zeit- alter der KI und technologischer Innovation

Wir leben in einer Ära, die geprägt ist durch rasanten technologischen Fortschritt. Die digitale Transformation hat zu einem tiefgreifenden Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft geführt, der auch vor der Immobilienbranche nicht haltmacht.

Die Immobilienbranche, lange als zurückhaltend geltend, erkennt zunehmend das Potenzial digitaler Lösungen, um Effizienz zu steigern, Kosten zu reduzieren und das Kundenerlebnis zu verbessern. Dieser Bericht beleuchtet, wo die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft steht und wohin sie sich entwickeln könnte.

Digitalisierung kann als umfassender Wandel verstanden werden, der die Methoden, wie Informationen erfasst, gespeichert, verarbeitet und genutzt werden, grundlegend revolutioniert. Im Wesentlichen geht es bei der Digitalisierung um die Transformation von traditioneller Information in ein digitales Format. Dieser Vorgang schafft zwei entscheidende Vorteile: Einerseits können repetitive Aufgaben automatisiert werden und andererseits werden eine bessere Vergleichbarkeit und ein rascherer Zugang zu Daten ermöglicht, was unabdingbar für effiziente Entscheidungsprozesse ist.

Im Gegensatz zu anderen Branchen war der Druck, den Geschäftsalltag zu digitalisieren, im Immobilienbereich weniger gross, da eine Immobilie verhältnismässig wenig Daten generiert. Die Immobilie als Gut ist zudem sehr träge und der kurzfristige Handlungsspielraum für Immobilienakteure eingeschränkt.

Inzwischen hat sich das Blatt gewendet. Wie die jüngste Digitalisierungsstudie<sup>1</sup> von ZIA/EY Real Estate vom September 2023 zeigt, befindet sich die Mehrheit der Unternehmen in einer fortgeschrittenen Phase des Digitalisierungsprozesses. Immobilienunternehmen sind bereit, für die Digitalisierung Investitionen zu tätigen: Über ein Drittel der Unternehmen investiert gemäss der Studie bereits mehr als 5% des Jahresumsatzes in die Digitalisierung. Die Hälfte der Befragten plant, die Investitionen zu erhöhen.

Doch wo steht die Digitalisierung in der Immobilienbranche konkret? Im Bereich der Vermarktung von Immobilien ist sie bereits weit fortgeschritten. Die Online-Vermarktung ist allgegenwärtig und digitale Besichtigungen sind längst keine Seltenheit mehr. Seit der Veröffentlichung von ChatGPT ist auch das Generieren von Vermarktungstexten via Chatbots Realität.

Nicht mehr wegzudenken ist der Einsatz von digitalen Lösungen auch im Bereich des Property Managements und des Portfoliomanagements. Es gibt kaum eine Immobilien-Organisation, die keine digitale Lösung im Einsatz hat, obwohl die Arbeit mit Excel weiterhin stark verbreitet ist. Es scheint jedoch ein Wandel stattzufinden: Gemäss der ZIA/EY-Studie setzen 56% der Befragten den Investmentfokus auf die interne Implementierung digitaler Systeme.

<sup>1</sup> [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de\\_de/noindex/ey-real-estate-digitalisierungsstudie\\_2023.pdf](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/noindex/ey-real-estate-digitalisierungsstudie_2023.pdf)

Im Bereich ESG entstehen durch die steigenden Vorgaben und Empfehlungen viele neue digitale Lösungen. Die Digitalisierungsstudie bestätigt, dass dies ein Bedürfnis ist. Doch noch suchen viele Organisationen nach der optimalen ESG-Lösung. Trotz fortschreitender Digitalisierung gibt es in der Aufbereitung von ESG-Daten viele manuelle Schritte. Mit steigender Reporting-Komplexität durch verschiedene Standards und Benchmarks, wird eine umfassende Digitalisierung unabdingbar.

#### HERAUSFORDERUNGEN BEI DER ADAPTION DIGITALER LÖSUNGEN

Trotz dem Wissen um die Notwendigkeit und dem unbestrittenen Nutzen, stossen die Umsetzung von Digitalisierungsstrategien und die Einführung von digitalen Lösungen oftmals auf Hindernisse.

Im Rahmen der in der ZIA/EY-Studie durchgeführten Umfrage wurde deutlich, dass nahezu die Hälfte der befragten Unternehmen die Akzeptanz von technologischen Neuerungen als Herausforderung betrachtet. In solchen Situationen sind eine effektive Führungsrolle sowie ein professionelles Change Management von entscheidender Bedeutung gefragt.

Die Studie zeigt auch, dass intransparente Datenstrukturen und mangelnde Datenqualität bei einer grossen Mehrheit eine Schwierigkeit darstellen. Heute hat noch kaum eine Immobilienorganisation eine skalierbare Dateninfrastruktur im Einsatz. Die einzelnen Systeme der historisch gewachsenen IT-Landschaft kommunizieren nicht miteinander, und für ein einfaches Portfolio-Reporting müssen Daten aus verschiedenen Systemen manuell zusammengetragen werden. Das ist nicht nur zeitintensiv, sondern auch fehleranfällig. Eine gute Datenqualität ist längerfristig jedoch zentral, um Prozesse zu automatisieren oder auf künstlicher Intelligenz basierende Anwendungen einzusetzen. Im ESG-Bereich fordern Investoren und Regulierungsbehörden zunehmend die Erhebung und Veröffentlichung von Nachhaltigkeitsdaten. Dies unterstreicht die Bedeutung einer umfassenden Digitalisierungs- und Datenstrategie, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.

Um in der sich dynamisch entwickelnden Immobilienbranche konkurrenzfähig zu bleiben, wird der effiziente Umgang mit Daten für Immobilienorganisationen immer bedeutender. Dazu gehört der Aufbau einer skalierbaren Dateninfrastruktur, die strategisch alle relevanten Informationen in einem sogenannten 'Data Warehouse' sammelt und historisiert. Besonders wichtig ist dabei die Sicherstellung der Datenqualität, vor allem in Bereichen wie der ESG-Berichterstattung, wo die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der veröffentlichten Kennzahlen zunehmend strenger geprüft wird.

Eine robuste Dateninfrastruktur ermöglicht nicht nur die Automatisierung von Daten- und Geschäftsprozessen, sondern auch fundierte, datenbasierte Entscheidungen. Zudem schafft sie die Voraussetzungen für den Einsatz von KI-Systemen, die hochwertige Daten in grossen Mengen benötigen. Die Anwendung von Virtual Reality (VR) und Augmented Reality (AR) sowie weiteren digitalen Tools bei der Besichtigung, Vermietung und beim Verkauf von Immobilien wird voraussichtlich noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Rolle von Blockchain-Technologien in der Immobilienbranche bleibt abzuwarten. Trotz vorhandener Initiativen und Pilotprojekte zögert der Markt noch, diese Technologien umfassend zu adaptieren. Insbesondere im Bereich der Smart Contracts und Immobilientransaktionen liegt jedoch erhebliches Potenzial.

In diesem Kontext gewinnt auch die Investition in die Weiterbildung und Sensibilisierung des Personals für den Umgang mit digitalen Systemen und Daten zunehmend an Bedeutung. Ein besonderer Fokus wird dabei auf der Entwicklung der Datenkompetenz liegen, um ein effizientes, datengesteuertes Wirtschaften in Unternehmen zu fördern. Trotz aller technologischen Fortschritte wird der Mensch zumindest mittelfristig weiterhin eine zentrale Rolle spielen.



**Dr. Massimo Mannino**

Massimo Mannino ist Mitbegründer und Partner der Firma Novalytica AG, einer führenden Anbieterin von Immobiliendaten und Data-Analytics-Dienstleistungen. Er ist verantwortlich für das Projektgeschäft und leitet die Bereiche Immobilienportfolioreporting sowie ESG Data Management. Darüber hinaus doziert er an den Universitäten Zürich und Luzern im Bereich Big Data und Machine Learning.

# Lösungsansätze zur Schaffung von zeitgemäsem und nachhaltigem Wohnraum

INNENSICHT

Als Immobilienaktiengesellschaft steht die Fundamenta Real Estate AG vermehrt in der Verantwortung ihrer Aktionäre, der Mieterinnen und Mietern als auch der Öffentlichkeit, die Anforderungen an Nachhaltigkeit zu erfüllen und wo möglich einen sozialen Mehrwert mit ihren Immobilien zu schaffen. Die grössten Herausforderungen stellen dabei in die Jahre gekommene Immobilien in städtischen Lagen, die nur behutsam verändert werden dürfen.



Zürich, Sihlfeldstrasse 141

**ATTRAKTIVE STÄDTISCHE LAGEN FORDERN BESONDERS VIEL AUFMERKSAMKEIT**

Die Fundamenta Real Estate AG hat kurz nach ihrer Gründung im Dezember 2006 ihre erste innerstädtische Liegenschaft an der Tösstalstrasse/Neustadtgasse in Winterthur erworben. Die repräsentative Altliegenschaft in der Altstadt von Winterthur schmückt heute noch das Portfolio als bewährte und gut vermietete Bestandsliegenschaft. Ueber die Jahre haben wir uns insbesondere auf den Erwerb von Wohnimmobilien in den Städten Zürich, Basel, Bern, Winterthur und St. Gallen konzentriert, wo heute mehr als die Hälfte unsere Liegenschaften zu finden sind. Seit vielen Jahren bearbeiten wir zusammen mit unserem Asset Manager, der Fundamenta Group (Schweiz) AG, unseren Immobilienbestand, um mit Repositionierungen oder selektiven Ersatzneubauten den Immobilienbestand zu erneuern, langfristig zu sichern

und das Angebot in den Altliegenschaften den veränderten Bedürfnissen anzupassen.

## «Gesetzliche Schranken verhindern verdichtetes Bauen und Wohnen in städtischen Gebieten und schränken Repositionierungen von Altliegenschaften und Ersatzneubauten ein.»

Dass gerade jetzt Bundesrat und Parlament die Bedingungen lockern wollen, unter denen Wohnungen auch bei überschrittenen Lärmgrenzwerten gebaut oder saniert werden können, ist kein Zufall, besteht doch insbesondere in den Städten und grossen Agglomerationen akuter Wohnungsmangel. Die Lärmschutzvorschriften im Umweltrecht schränken das Bauen in lärmbelasteten Gebieten seit Jahren massiv ein. Dies ist aber nur ein Aspekt, der uns bei vielen Entscheidungen für Repositionierungen oder Ersatzneubauten begrenzt. So erlauben Bau- und Zonenordnungen oft keine höheren Ausnutzungen, womit Aufstockungen in städtischen Gebieten von vornherein wegfallen und Ersatzneubauten teilweise unattraktiv werden, da Zonenpläne, Baulinien und Ausnutzungsziffern teilweise nicht einmal die Mietflächen der bestehenden Altliegenschaften zulassen.

### DENKMALSCHUTZ ERSCHWERT ENERGETISCHE SANIERUNGEN UND NEUBAUTEN

Es steht ausser Frage, dass gerade in innerstädtischen Lagen ältere Liegenschaften mit ihrem charakteristischen Baustil erhaltenswert sind. Häufige Themen bei der Sanierung sind die Dämmung von Fassaden oder der Ersatz historischer Fenster und Türen. Nicht zu unterschätzen bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die notwendig bauliche Eingriffstiefe, sofern erlaubt, um die gewünschten energetischen Anforderungen zu erfüllen und um die benötigten Eingriffe in die Wohnungsgrundrisse zu machen, damit den Mietern ein zeitgemässer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Herausforderungen stellen zudem der Einbau von Liftanlagen und das hindernisfreie Bauen dar, die bei älteren Stadtliegenschaften oft nicht umsetzbar sind.

Dass bautechnisch so einiges möglich ist, hat die Fundamenta Real Estate AG mit der Sanierung der Zürcher Liegenschaft an der Zentralstrasse gezeigt. Die Sanierung der Liegenschaft aus dem

Jahr 1911 beinhaltete den Ausbau des Dachgeschosses zur Gewinnung zusätzlichen Wohnraums, den Einbau eines Liftes, die Erneuerung der Küchen und Nasszellen sowie eine Neupositionierung der Wohneinheiten mit optimalen Grundrissen.

Die fachgerechte Kernsanierung von Altliegenschaften ist kostensensitiv und kann gegenüber den Aktionären nur mit höheren Mieten gerechtfertigt werden. Zudem zeigen gut geplante Sanierungen und Ersatzneubauten seit Jahren ein Aufwertungspotenzial gegenüber den Erstellungskosten. Repositionierungen und Ersatzneubauten sind wesentlich, um die langfristigen Wertpotenziale des Portfolios auszuschöpfen.

#### ERSATZ FOSSILER HEIZSYSTEME OFT MIT VIELEN EINSCHRÄNKUNGEN

Gehören heute Erdsonden, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen zum Standardrepertoire bei Neubauten, so tun wir uns immer noch schwer bei Altliegenschaften in städtischen Lagen. Der fehlende Platz lässt die Bohrung von Erdsonden nicht zu, und die grossen Wasserschutzgebiete in vielen Regionen, Städten und Agglomerationen erschweren solche Vorhaben. Zudem sind Photovoltaikanlagen in innerstädtischen Gebieten entweder nicht er-

**«Mit gezielten Repositionierungen und Ersatzneubauten wird der Gebäudelebenszyklus des Portfolios deutlich verlängert und die anfallenden Unterhaltskosten werden entsprechend reduziert. Sie sind zudem essenziell für die angestrebte CO<sub>2</sub>-Reduktion.»**

wünscht oder aufgrund der engen Verhältnisse mit nur wenigen Quadratmetern Fläche wenig effizient. Da bleiben für den Ersatz der fossilen Heizungssysteme oft nur Wärmepumpen oder der Anschluss an den regionalen Wärmeverbund, der von den Gemeinden oft vorgeschrieben wird.

Ersatzneubauten bieten Spielraum, um die angestrebten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Diese ersetzen meist Liegenschaften, die schadstoffbelastet oder in einem schlechten, baulichen Zustand sind. Eine Totalsanierung würde sich oft nicht rechnen und zeigt insbesondere nicht die gewünschten Effekte bezüglich Nachhaltigkeit und Wohnraumhygiene.

## SINNVOLLE VERDICHTUNG UND MEHR WOHNRAUM DURCH GEZIELTE ERSATZNEUBAUTEN

Obwohl viele gesetzliche Auflagen den Handlungsspielraum einschränken, erlauben Ersatzneubauten teilweise auch die Entwicklung von mehr Wohnraum, als die bestehenden Altliegenschaften aufweisen. Nicht nur die vermietbare Fläche zählt, sondern die geplante Anzahl neuer Wohnungen, um der hohen Nachfrage und den Ansprüchen unserer Gesellschaft nachzukommen.

Die Fundamenta Real Estate AG realisiert aktuell am Feldblumenweg in Zürich einen Ersatzneubau, der in gut einem Jahr 52 attraktive Mietwohnungen anbieten wird, gegenüber den 24 Altwohnungen aus dem Jahre 1948, die bisher auf dem gleichen Grundstück standen. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ermöglicht uns auf diesem Grundstück die nutzbare Fläche zu verdoppeln.

Bereits im Jahre 2020 konnten wir an der Geibelstrasse in Zürich 29 moderne und äusserst effizient konzipierte Wohnungen anbieten, wo bisher lediglich eine Gewerbeeinheit und vier Wohnungen standen. Nachhaltigen Wohnraum mit 27 neuen Wohneinheiten konnten wir auch im Frühsommer 2022 an der Mutschellenstrasse in Zürich den Mietern übergeben. Der Bau erfüllt modernste Klimaziele und adressiert mit einer gelungenen Architektur und Bauweise die Lärmproblematik der viel befahrenen Strasse.

Geplant sind zudem je ein Ersatzneubau in Dietikon und in der Stadt Zürich. Sämtliche Aktivitäten und Investitionen sind wichtige Schritte, um das Portfolio langfristig nachhaltig zu gestalten und den Lebenszyklus zu verlängern.

## AUFWERTUNG VON STÄDTISCHEN LAGEN DURCH REPOSITIONIERUNGEN UND NEUE RAUMKONZEPTE

Die Fundamenta Real Estate AG hat in den letzten Jahren mehrere vorwiegend städtische Liegenschaften mit einem beachtlichen Investitionsvolumen repositioniert. Darunter sind vier Objekte in Zürich, zwei in Basel und Bern, sowie je eines in Frauenfeld, Luzern und Muri. Bei allen Objekten wurden die bestehenden Raumkonzepte sorgfältig überprüft und, wo möglich, durch innovative Raumaufteilungen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

Aktuell sind drei weitere Repositionierungen in Glattbrugg, Dietikon und Basel in Ausführung und nochmals drei weitere Projekte in der Stadt Zürich in Planung.

Die regelmässige Überprüfung unseres Portfoliobestandes und die notwendigen Entscheidungen über Repositionierungen oder Ersatzneubauten ausgewählter Objekte tragen wesentlich zur langfristigen Stabilität des Portfolios und der operativen Ertragslage bei.

Eine aktive Portfoliobewirtschaftung schliesst aber den Verkauf von weniger attraktiven Liegenschaften nicht aus, gilt es doch, die vorhandenen Ressourcen optimal einzusetzen und das Portfolio kontinuierlich weiterzuentwickeln.



**Dr. Andreas Spahni** ist Verwaltungsratspräsident der Fundamenta Real Estate AG. Er hat einen Abschluss in Betriebswirtschaftslehre der Universität Zürich und verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Finanz- und Anlagebereich. Er ist aktiver Verwaltungsrat bei verschiedenen Gesellschaften im Finanz- und Technologiebereich.

# Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Die Fundamenta Real Estate fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz.

Unsere Anleger profitieren von einem ganzheitlichen und aktiven Managementansatz, der darauf abzielt, nachhaltige Werte zu schaffen. Dazu kombinieren wir ein marktorientiertes Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung.

Das auf die Marktbedürfnisse ausgerichtete Wohnportfolio zeichnet sich durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturreisistenz und folglich durch nachhaltige Mieteinnahmen aus. Stetige Ertragsströme sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine hohe Kontinuität der Ausschüttungen an die Aktionäre.

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen investieren wir in ein ausgesprochen marktnahes und nachfrageorientiertes Portfolio. Das bedingt eine stetige Auseinandersetzung mit Aspekten wie beispielsweise der Veränderung der Nutzerbedürfnisse oder der gesellschaftlichen Trends. Rund 76% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft verfügen über maximal drei Zimmer. 85% der Wohnungen haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000.

Geografisch sind unsere Liegenschaften über die ganze Deutschschweiz verteilt. Dazu achten wir auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen. Ende 2023 verteilte sich das Portfolio auf 73 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 1 204.3 Mio.

Während der Verwaltungsrat als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung unserer Gesellschaft wahrnimmt, verantwortet der Delegierte des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung. Dabei und bei weiteren mit der Betreuung der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben unterstützt uns die Fundamenta Group (Schweiz) AG. Dies, um eine effiziente, professionelle und schlanke Organisationsstruktur zu gewährleisten. Die mehr als 40 Expertinnen und Experten der Fundamenta Group (Schweiz) AG bieten uns integrale Asset Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Dazu gehören Dienstleistungen von der Akquisition über die Immobilienentwicklung bis hin zur Objekt- und Portfoliobewirtschaftung. Gemeinsam schaffen wir durch interdisziplinäres, integrales und individuelles Handeln nachhaltige Werte für unsere Anleger.

# FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Ganzheitliche Kompetenz

## TRANSAKTION

Sourcing, Beratung und Unterstützung bei Investitionen und Devestitionen sowie den damit verbundenen Prozessen bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss

## FINANZEN

Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance Reporting sowie Investor Relations



## ENTWICKLUNG

Übergeordnete und aktive Steuerung bei Entwicklungs- und Bauprojekten, von der strategischen Lösungsdefinition bis zur Erstellung und Überführung in das Portfolio

## MANAGEMENT

Umfassendes Management (strategisch, methodisch und operativ) von Immobilien über deren ganzen Lebenszyklus

## TRANSAKTION

Der Transaktionsbereich umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifizierung geeigneter Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen sind für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass das Immobilienportfolio strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Verwaltungsrat.

## ENTWICKLUNG

Die Kernaufgabe des Bereichs Entwicklung sind die aktive Steuerung und die zielführende Umsetzung von nachhaltigen Entwicklungsvorhaben (Neubau, Ersatzbau oder Umbau sowie Renovierung und Modernisierung). Aus einer Hand wird ein ganzheitliches Projektmanagement – von der strategischen Planung bis zur Fertigstellung – gewährleistet.

## MANAGEMENT

Der Bereich Management umfasst sämtliche Aufgaben eines strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagements. Durch ein aktives Management auf Portfolio- und Objektebene wird eine dynamische Wertschaffung angestrebt. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung sind externe Partner beauftragt, wobei eine enge Führung und Begleitung gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf die Renditeentwicklung aus.

## FINANZEN

Zum Finanzbereich gehören Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting. Das eigene Investor Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Anlegern und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist ein führender unabhängiger Immobilien Asset Manager. Das Unternehmen betreut sowohl kollektive Anlagegefässe als auch institutionelle und private Immobilieneigentümer in sämtlichen Phasen der Wertschöpfungskette. Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich auf über CHF 3 Milliarden.

# Nachhaltigkeit

Die umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG wurde basierend auf einer Wesentlichkeitsanalyse definiert, welche die relevanten Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bezugnehmend auf die Sicht der externen und der internen Stakeholder abdeckt.

Aus Sicht des Risikomanagements stehen in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Dabei handelt es sich in erster Linie um transitorische Risiken, die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO<sub>2</sub>-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden.

## ENERGIEVERBRAUCH UND CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

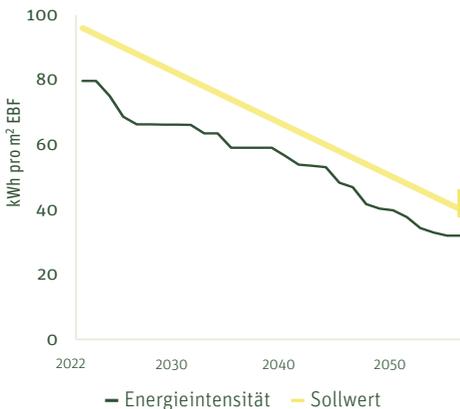
Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertiggestellten Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode

16 511 MWh. Die kumulierten CO<sub>2</sub>-Emissionen belaufen sich auf 3 276 t, davon 2 528 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biogas, Biomasse) und 748 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

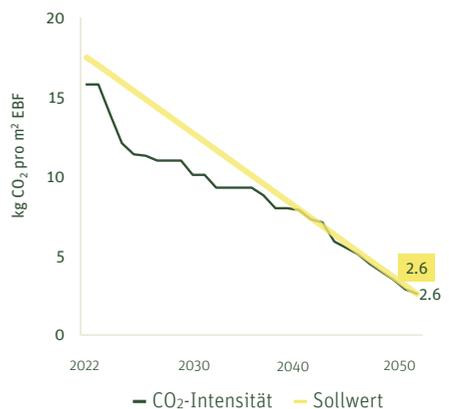
## ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>- UND ENERGIEINTENSITÄT

Wir streben bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen in Anlehnung an das Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m<sup>2</sup> EBF (Energiebezugsfläche) respektive 2.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF vor. Die verbleibenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können,

ENERGIE-EFFIZIENZPFAD



ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT



sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 79.7 kWh/m<sup>2</sup> EBF und bei 15.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr (71.6 kWh/m<sup>2</sup> EBF bzw. 14.3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF) klimabereinigend eine leichte Erhöhung dar. Effektiv betrachtet – das heisst ohne klimabereinigte Normalisierung der Verbrauchsdaten – reduzierte sich der Energieverbrauch im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr Like-for-like um 1.5 %, was entsprechend auch für die effektiven CO<sub>2</sub>-Emissionen eine Reduktion von 4.8 % bedeutet.

Wir nahmen mit unserem Portfolio am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die methodischen Ansätze in der Berechnung der Intensitäten sind in der Branche nur bedingt standardisiert. Die Berechnungsmethodik unseres externen Partners für die klimabereinigten Energieverbräuche, die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Intensitäten weicht in einigen wenigen Punkten leicht von derjenigen von REIDA ab. Im CO<sub>2</sub>-Report von REIDA wird für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG für das Jahr 2022 eine klimabereinigte CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität von 12.7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF ausgewiesen, was gegenüber dem Vorjahr 2021 mit einer CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität von 13.1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF eine Verbesserung darstellt. Der Wert des REIDA-Benchmarks im Jahr 2022 liegt im Vergleich bei 13.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

#### **NACHHALTIGE BAUPROJEKTE – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE**

##### **GLATTBRUGG, TALACKERSTRASSE 53B**

Mit der Totalsanierung, welche im April 2023 startete, wird die Energie- und CO<sub>2</sub>-Performance der Liegenschaft an der Talackerstrasse gemäss der definierten

Objektstrategie erheblich verbessert. Die gesamte Gebäudehülle wurde umfassend saniert und mit einer energieeffizienten Dämmung ausgestattet. Mit einer Wärmepumpe erfolgt der Umstieg von einer fossilen auf eine moderne Wärmeversorgung. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 25 kWp installiert. Der erzeugte Solarstrom versorgt die Gebäudetechnik, die Mietwohnungen sowie die E-Ladestationen in der Einstellhalle mit einem günstigen Solarstromtarif. Im Februar 2024 erfolgte die Erstvermietung der kernsanierten Liegenschaft.

##### **ZÜRICH, FELDBLUMENWEG 18/20/22/24**

Im beliebten Zürcher Stadtquartier Altstetten wird mit einem Ersatzneubau die Anzahl Wohnungen von 24 auf 52 mehr als verdoppelt. Das Verhältnis der Mietfläche zur Grundstücksfläche 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 zur Förderung von sozialen Interaktionen und der Biodiversität zusätzlich gesteigert. 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 umfassenden Grundinstallation für die E-Mobilität. Die lokale Nutzung des eigenerzeugten Solarstroms wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht. Der Erstbezug der neuen Wohnungen erfolgt im Frühling/Sommer 2025.

# Überblick Immobilienportfolio

NACH REGIONEN  
Nach Bilanzwert – Aufteilung  
Grossregionen (BFS/BRP)

**21%**

NORDWESTSCHWEIZ

**52%**

ZÜRICH



IMMOBILIENPORTFOLIO



**3.9%**

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

Objektgrösse in % des Marktwerts der  
Bestandsliegenschaften

# STRATEGIE-MATRIX

Scoring-Modell der Fundamenta Group (Schweiz) AG, im Verhältnis zum Bilanzwert

**71%**

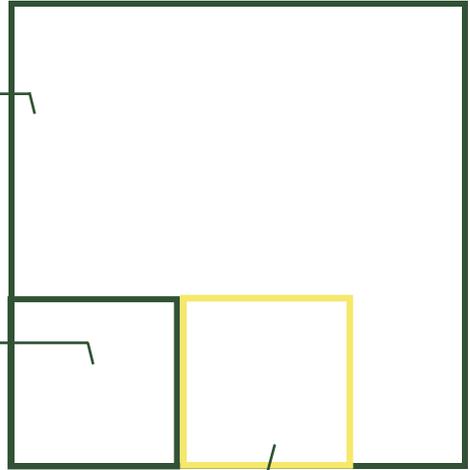
AKTIV HALTEN

**14%**

AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN

**15%**

REPOSITIONIEREN UND ENTWICKELN



IMMOBILIENPORTFOLIO



Repositionierungsprojekt an der Talackerstrasse, Glattbrugg

# Aktive Bewirtschaftung des Fremdkapitals – das magische Dreieck

**In den letzten zehn Jahren haben sich Immobilien sehr positiv entwickelt und waren schon fast ein Garant für stabile Renditeerträge. Die jüngste Vergangenheit hat uns jedoch vor Augen geführt, dass unter anderem veränderte Marktbedingungen den Immobilienmarkt dynamischer und komplexer gemacht haben und sich uns eine neue Realität präsentiert.**

Umso wichtiger, dass nicht nur die Immobilien, sondern auch das Fremdkapital in den Genuss einer aktiven Bewirtschaftung kommt. Was dies in der Praxis heisst, dazu hat uns unser Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, einen Blick hinter die Kulissen gewährt.

Zuerst ein paar Fakten, um die Wichtigkeit einer aktiven Bewirtschaftung des Fremdkapitals zu veranschaulichen. Wir, die Fundamenta Real Estate AG, weisen ein Immobilienportfolio von CHF 1.2 Mrd. auf, welches gleichzeitig Hypotheken im Umfang von CHF 650 Mio. zur Finanzierung der Immobilien ausweist.

Nebst verschiedensten Faktoren, die durch ihren Einfluss veränderte Marktbedingungen ausgelöst haben, fallen am meisten wohl die Leitzinsanpassungen ins Gewicht. Die Leitzinsanpassungen von negativen 0.75% auf momentan +1.75% haben unsere Fremdfinanzierungskosten jedoch nur unterproportional belastet. Die Antwort auf die Frage, weshalb wir weniger stark vom Zinsanstieg betroffen waren, besteht aus drei Elementen, die im Zentrum des aktiven Managements der Passivseite stehen: die Finanzierungs politik, daraus abgeleitet eine Finanzierungsstrategie und die taktische Umsetzung.

## DIE FINANZIERUNGSPOLITIK ALS FUNDAMENT

Die Grundlage bildet die Ausarbeitung einer Finanzierungs politik, die durch den Verwaltungsrat vorgegeben ist.

Hierfür wird die vom Asset Manager vorbereitete Risiko beurteilung konsultiert, ergänzt und verabschiedet. Auch beauftragt der Verwaltungsrat den Asset Manager, bei der Ausarbeitung der Finanzierungsstrategie (vgl. nachstehend) das Risiko sowie die Kapitalstruktur der abzusichernden Investments zu berücksichtigen. Des Weiteren sollen die Finanzierungsquellen sowie Finanzierungsinstrumente diversifiziert und das Liquiditätsmanagement sowie die Finanzierungskosten und die Fälligkeitsstruktur entsprechend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind regulatorische Vorgaben und Erwartungshaltungen der Stakeholder wie Investoren und Finanzierungspartner zu integrieren und zu überwachen.

## AUSARBEITUNG DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

### AUF BASIS DER FINANZIERUNGSPOLITIK

Als zweiten Schritt erarbeitet unser Asset Manager die Finanzierungsstrategie, die von der Finanzierungs politik abgeleitet und durch den Verwaltungsrat verabschiedet wird. Diese präzisiert diverse Vorgaben in Zusammenhang mit der Finanzierungs politik: So sollen nur erstklassige Finanzierungsinstitute (mit Vorgabe bezüglich Ratings) mit Schweizer Domizil für Fremdkapitalfinanzierungen verwendet werden. Hinsichtlich Kapitalstruktur ist eine Mindesteigenkapitalquote von über 40% anzustreben.

Da Immobilien ein langfristiges Investment auf der Aktivseite einer Bilanz darstellen, sind die dazugehörige Passivseite und somit das Fremdkapital und dessen Finanzierung entsprechend langfristig aufzugleichen und abzusichern. Eine höhere Duration bei vergleichsweise tiefen Finanzierungskosten ist grundsätzlich mit den regelmässigen operativen Cashflows aus Mieteinnahmen erstrebenswerter als die kurzfristige Minimierung der Finanzierungskosten bei einer kurzen Laufzeit.

Diesbezüglich kann eine Mindest-Duration der gesamten verzinslichen Fremdfinanzierungen in der Finanzierungsstrategie vorgegeben werden, ebenso der Anteil der durch Festhypotheken abzusichernde Teil und die Fälligkeitsstruktur. Bei beiden Vorgaben können auch hier Bandbreiten zum Einsatz kommen, um opportunistisch auf bestimmte Marktgegebenheiten reagieren zu können.

Hinsichtlich der zu verwendenden Finanzierungsinstrumente oder Produkte sind wiederum die oben erwähnten Kriterien im Einklang mit der Asset Strategie abzustimmen.

#### EINE UNTERSCHÄTZTE DIMENSION

Um den doch sehr technischen Ausführungen etwas entgegenzusetzen, kann auch in der Finanzwelt durchaus von Attraktivität gesprochen werden. Spezifischer formuliert wären das die unterschiedlich attraktiven Finanzierungsinstrumente.

So können aufgrund der Finanzierungsbedingungen, Überlegungen zur Kapitalstruktur oder Gesellschaftsgrösse unbesicherte Blankokredite, Bonds etc. weniger attraktiv sein als z.B. besicherte Hypotheken in Form von Geldmarkthypotheken, Festhypotheken und

abgesicherte SWAP-Geschäfte. Zudem haben die regulatorischen Vorgaben bei der Auswahl von Finanzierungsprodukten einen gewichtigen Einfluss: z.B. Wohnimmobilien an erstklassiger Lage und Zustand können tendenziell höher belehnt werden als Gewerbeliegenschaften an peripheren Lagen. Dabei achtet unser Asset Manager insbesondere auf eine breite Fälligkeitsstruktur sowie eine Diversifikation bei den Finanzierungspartnern.

Zudem werden laufend neue und alternative Finanzprodukte entsprechend ihrer Kompatibilität mit der Finanzierungs- und der Asset-Strategie geprüft.

#### TAKTISCHE UMSETZUNG

Als dritter Faktor in dieser Gleichung setzt eine optimale Umsetzung der Finanzierungsstrategie ein aktives Liquiditätsmonitoring und -management sowie regelmässiges Reporting zur Überwachung der Kennzahlen, Bandbreiten und vorhandenen Covenants voraus. Bei unserem Asset Manager wurde dazu ein Finanzierungsausschuss implementiert, der in regelmässigen Sitzungen die taktische Umsetzung der Finanzierungsstrategie überprüft und allfällige Massnahmen beschliesst. Es werden aktuelle Kapital- und Kreditmärkte, diverse Zinsprognosen, Marktszenarien sowie deren Auswirkungen auf die Finanzierungssituation analysiert und besprochen. Besonders wird aber der Langfristigkeit sowie den Investitionen auf der Aktivseite Rechnung getragen. Die integrative Einbindung von Vertretern sowohl des Asset Managements als auch der Finanzabteilung stellt sicher, dass alle Aspekte bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden.

Die Finanzierungsstrategie unseres Asset Managers gibt taktische Bandbreiten vor, die es erlauben, opportunistisch auf Marktgegebenheiten reagieren zu

können. Bei Unter- bzw. Überschreitung der Kennzahlen bzw. Bandbreiten, führt er entsprechende Massnahmen wie z.B. eine Ausschreibung oder Aufnahme von Festhypotheken durch.

Wenn aufgrund der Marktgegebenheiten Finanzierungsoportunitäten identifiziert werden, stösst unser Asset Manager Verhandlungen mit diversen Finanzierungspartnern an. Er kann hierfür auf eine breite Basis an Kontakten zu erstklassigen Finanzierungsinstituten zurückgreifen und befindet sich auch im ständigen Austausch mit potenziellen zukünftigen Partnern. Die offene und transparente Kommunikation ist dabei die Basis für die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Banken.

Sofern im Finanzierungsausschuss Anbindungsvorschläge ausgearbeitet werden, werden diese vom Verwaltungsrat formell abgesegnet. Der Asset Manager kümmert sich im Anschluss um die Abwicklung sowie Dokumentation der entsprechenden Finanzierungsinstrumente.

Es zeigt sich, dass durch eine aktive Bewirtschaftung des Fremdkapitals - oder anders formuliert - einer geschickten Anwendung von Finanzierungs politik, Strategie und taktischer Umsetzung, nicht nur ein klarer Wettbewerbsvorteil erreicht werden kann. Die Synergie dieser Elemente ermöglicht es unserem Asset Manager auch, optimale Entscheidungen zu treffen sowie Ressourcen effektiv einzusetzen und bildet eine robuste Grundlage, um langfristige Renditen für die Aktionäre der Fundamenta Real Estate zu generieren.



Die aktive Bewirtschaftung des Fremdkapitals ist  
integraler Bestandteil unseres zukunftsgerichteten Portfoliomanagements



# Urbanes Erwachen

VOR ORT

**Dietikon in der Agglomeration Zürich – einige nennen die Region den Speckgürtel Zürichs – ist Schauplatz der Transformation unserer Liegenschaften an der Bollenhofstrasse. Unser Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, hat nahezu keine Variante ungeprüft gelassen, um den Liegenschaften ihren Weg in die Moderne zu ebnen. Eine Kurzgeschichte:**

Der Erwerb der drei Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1967, die sich auf mehrere Grundstücke verteilen, geht ins Jahr 2007 zurück. Im Rahmen unserer fortlaufenden Massnahmen, um eine nachhaltige Positionierung unseres Portfolios zu erreichen, haben wir die drei Liegenschaften einer umfassenden Überprüfung unterzogen.

Die Spuren, die die Jahrzehnte hinterlassen haben, verlangten nach einer umfangreichen Sanierung. Unser Asset Manager wollte jedoch nicht einfach die offensichtlichsten Instandsetzungsarbeiten vornehmen, um den Liegenschaften einen Platz in der Gegenwart zu sichern, sondern er hat sich intensiv mit allen Möglichkeiten auseinandergesetzt und verschiedenste Strategien entwickelt.

## EINE ZUKUNFTSGERICHTETE EVOLUTION

Wenn Sie sich jetzt fragen, welche dies waren, geben wir Ihnen gerne einen Einblick. Es wurden parallel die Handlungsoptionen Ersatzneubau, Sanierung oder auch Modernisierung mit einer Aufstockung im Holzbau geprüft. Ziel war es, möglichst viele Faktoren wie zum Beispiel die Möglichkeit, durch einen Neubau deutlich mehr Wohnraum erstellen zu können oder durch den Rückbau des Bestands die in ihm gebündelte (graue) Energie zu vernichten, zu quantifizieren und gegeneinander abzuwägen.

Die Aufgabe wurde durch die Gegebenheit, dass sich eines der Grundstücke zu einem kleinen Teil im

Miteigentum eines Nachbarn befand, zusätzlich komplexer. Zudem war eines unserer Gebäude mit seinem zusammengebaut. Dies verlangte nach einem intensiven Dialog. In Neudeutsch wird dies heute gerne als aktives Stakeholdermanagement bezeichnet.

Nun wie löst man diese Situation? Nach intensiven Gesprächen und verschiedensten Lösungsansätzen konnte unser Asset Manager sich mit dem Nachbarn dahingehend einigen, dass er uns seinen Miteigentumsanteil abgetreten hat. Er erhielt von uns im Gegenzug die dem Miteigentumsanteil entsprechende Grundstücksfläche von 190 m<sup>2</sup> direkt an sein bisheriges Grundstück anschliessend. Zugleich übergab er uns wiederum die mit der besagten Fläche verbundene Ausnützung zuzüglich Ausgleichszahlung, sodass wir diese in unserem Projekt berücksichtigen konnten. Sein Zugewinn zeigt sich nicht nur in finanzieller Form, sondern er verfügt neu über ein freistehendes Gebäude und hat dazu zusätzliche Freifläche erhalten, die ihm mehr Privatsphäre bietet.

## GEMEINSAME VORTEILE

Der Mehrwert für uns resultiert in der Tatsache, dass wir unter anderem durch die Ausnutzungsübertragung deutlich mehr Wohnraum als bislang erstellen können. Somit war auch der Entscheid getroffen, welche Handlungsoption weiterverfolgt werden würde. Ein Neubauprojekt, welches im Vergleich zum Bestand rund ein Drittel mehr Wohnfläche anbieten wird. Zudem verringert sich die Anzahl der Gebäude von drei auf zwei, mit jeweils vier Stockwerken. Eine weitere positive Folgeerscheinung zeigt sich in der Tatsache, dass eine grössere zusammenhängende Grünfläche zur Verfügung stehen wird. Gesamthaft gesehen widerspiegeln die Entscheide eine Erhöhung der Quadratmeterzahl und eine Aufstockung der Anzahl Wohneinheiten. Eine Win-win-Situation wie aus dem Lehrbuch.

## FORTSCHRITTE FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

Nebst der Absicht, eine Erhöhung der verfügbaren Wohnfläche zu erreichen, war auch die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten ein Schlüsselfaktor bei den Entscheidungsfindungen unseres Asset Managers. Mit der Verknüpfung von Raumoptimierungen und der Verwendung nachhaltiger Technologien soll nicht nur ein möglichst hoher (Wohn-)Komfort erreicht, sondern auch ressourcenschonend für die nächste Generation gebaut werden.

Daher wurde auch die Entscheidung, welche Form der Wärmequelle angewendet werden sollte – Fernwärme oder Erdsondenpumpe – lange evaluiert. Es zeigte sich als wunderbare Fügung, dass die Stadt Dietikon plante, ihr Fernwärmenetz auszubauen. Nur war die Stadt mit der Hürde konfrontiert, dass sie für die Erschliessung an die Fernwärme nicht über genügend Platz verfügt, um die entsprechenden Leitungen verlegen zu können.

Wie heisst es so schön? Tue Gutes und sprich darüber. Genau dies hat unser Asset Manager getan und Hand geboten, in dem er der Stadt ermöglichte, einen

Teil der Leitungsführung über unser Grundstück laufen zu lassen. Zugleich konnten so die Leitungen verkürzt und dadurch die Erstellungskosten gesenkt werden. Dies zeigt, dass wenn zwei Parteien den offenen Austausch suchen, es oftmals eine Lösung gibt, von der beide profitieren. Dazu gesellt sich auch die Tatsache, dass die Quelle des Fernwärmenetzes die Abwärme der Kehrlichtverwertungsanlage in Dietikon bildet und somit ist auch hier eine effiziente Energienutzung gewährleistet, die auch noch klimafreundlich ist. Selbsterklärend kommt dazu, dass die Dächer mit einer Photovoltaikanlage versehen werden.

Die Auswirkungen all dieser Bestrebungen manifestieren sich darin, dass bereits eine Baubewilligung erwirkt werden konnte und voraussichtlich im April 2024 die Bauarbeiten beginnen können.

Der Ansatz unseres Asset Managers, die verschiedenen Optionen, wie man mit den Liegenschaften in die Zukunft gehen kann, profund zu prüfen, hat sich als Gewinn für alle herauskristallisiert. Durch die koordinierten Anstrengungen wird nicht nur mehr Raum zum Leben geschaffen, sondern die Zukunft für die Region wird auch ein Stück nachhaltiger gestaltet.



Visualisierung der zukünftigen Überbauung an der Bollenhofstrasse

# Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	2 260	1 347
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 851	4 631
Sonstige Forderungen	1 567	1 854
Aktive Rechnungsabgrenzung	171	245
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>9 849</b>	<b>8 076</b>
Anlageimmobilien	1 134 700	1 190 020
Entwicklungen	69 559	26 368
Aktive latente Ertragssteuern	1 929	331
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>1 206 189</b>	<b>1 216 719</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>1 216 038</b>	<b>1 224 795</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	949	616
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	22 086	13 292
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8 982	8 441
Passive Rechnungsabgrenzung	1 115	1 675
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>33 132</b>	<b>24 024</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	638 253	651 596
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	46 205	42 499
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>684 458</b>	<b>694 095</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>717 591</b>	<b>718 120</b>
Aktienkapital	180 377	180 377
Kapitalreserven	128 667	145 201
Gewinnreserven	189 403	181 097
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>498 447</b>	<b>506 675</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>1 216 038</b>	<b>1 224 795</b>

# Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

in TCHF	2023	2022
Netto-Ist-Mietertrag	41 016	40 929
Andere betriebliche Erträge	120	109
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>41 136</b>	<b>41 039</b>
Liegenschaftenaufwand	-5 730	-5 183
Verwaltungsaufwand	-6 440	-8 109
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>-12 170</b>	<b>-13 292</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	-10 041	3 864
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	864	-
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>	<b>19 789</b>	<b>31 610</b>
Finanzergebnis	-8 944	-5 151
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>10 845</b>	<b>26 459</b>
Ertragssteuern	-2 539	-4 192
<b>REINGEWINN</b>	<b>8 306</b>	<b>22 267</b>
Reingewinn pro Aktie in CHF	0.28	0.74
Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung in CHF	0.68	0.66

ERFOLGSRECHNUNG

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:

Diesen Kompaktbericht und den umfassenden Geschäftsbericht («Komplett») gibt es auch online: Entdecken Sie Grafiken und spannende Informationen zum Geschäftsjahr 2023 auf einen Klick unter [gb.fundamentarealestate.ch](https://gb.fundamentarealestate.ch)



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

# Agenda

Ordentliche Generalversammlung | 10. April 2024 | Widder Hotel, Zürich

Publikation Halbjahresbericht 2023 | 4. September 2024

## Impressum

### Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

### Projektleitung

Fundamenta Group (Schweiz) AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
Telefon: +41 41 444 22 22  
[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

### Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG  
8008 Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

### Druck

Printlink AG  
8008 Zürich  
[www.printlink.ch](http://www.printlink.ch)

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

### Disclaimer

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, konstant sowohl die weibliche als auch die männliche Form oder Gendersternchen zu verwenden. Es wird entweder die weibliche oder die männliche Form verwendet, die jeweils stellvertretend für Menschen aller Geschlechtsidentitäten steht.

Der vorliegende Inhalt des Kompaktberichts zum Geschäftsjahr der Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder auszugsweise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Real Estate AG.



Druckprodukt  
**Klimabeitrag**  
ClimatePartner.com/11665-2402-1002



**Fundamenta Real Estate AG**

Poststrasse 4a  
6300 Zug | Schweiz  
Telefon +41 41 444 22 22  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

