

Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr 2024

AKTIVE WERTSCHAFUNG IN EINEM DYNAMISCHEN UMFELD

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum prägt den Schweizer Wohnungsmarkt massgebend. Sie wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst, darunter die weiterhin starke Zuwanderung, die moderate Bautätigkeit und das solide Wirtschaftswachstum im Vergleich zum europäischen Ausland. So ist die Leerwohnungsziffer in der Schweiz gemäss Bundesamt für Statistik innert Jahresfrist um 0.07 Prozentpunkte auf 1.08% gesunken. Die anhaltende Knappheit treibt die Angebotsmieten in die Höhe.

Diese Marktbedingungen und die hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bestärken uns in der Umsetzung unserer Portfoliostrategie. Auch im Jahr 2024 stand die aktive Portfoliobewirtschaftung im Fokus unserer Geschäftstätigkeit. Ein bedeutender Meilenstein war der Baubeginn des Entwicklungsprojekts an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH), mit dem die Strategie zur nachhaltigen Verdichtung weiter umgesetzt wird. Wie geplant konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr die Repositionierungen an der Talackerstrasse in Glattbrugg (ZH) und an der Oberdorfstrasse in Dietikon (ZH) erfolgreich abgeschlossen werden.

Der im Jahr 2023 initiierte Capital-Recycling-Prozess wurde konsequent fortgeführt: Im Januar 2024 konnte eine Liegenschaft in Berikon (AG) veräussert werden, gefolgt von drei weiteren Liegenschaften in Bern, Kreuzlingen (TG) und Wald (ZH) im Dezember 2024. Alle Verkäufe wurden deutlich über dem jeweiligen Bilanzwert abgeschlossen, was die ungebrochene Attraktivität unserer Liegenschaften am Markt unterstreicht.

Die Erlöse aus diesen Veräusserungen wurden gezielt zur Amortisation auslaufender Hypotheken sowie zur Finanzierung von Investitionen in Bestands- und Entwicklungsliegenschaften eingesetzt. Zusätzlich erwarb die Fundamenta Real Estate AG im ersten Halbjahr 2024 eine Liegenschaft in Kilchberg (ZH) und arrondierte diese mit einer bestehenden Liegenschaft, wodurch langfristige Synergieeffekte entstehen. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2024 lag trotz der Devestitionen mit CHF 1 222.2 Mio. um 1.5% über dem Vorjahresniveau (CHF 1 204.3 Mio.).

GESTEIGERTER MIETERTRAG BEI REDUZIERTEN OPERATIVEN AUFWENDUNGEN

Der Netto-Ist-Mietertrag konnte aufgrund der abgeschlossenen Repositionierungen in Glattbrugg und Dietikon gegenüber dem Vorjahr um 2.0% auf CHF 41.9 Mio. gesteigert werden. Die sehr tiefe periodenbezogene Leerstandsquote vom Vorjahr hielt sich bei 1.3% dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios und der hohen Nachfrage.

Der Liegenschaftenaufwand lag mit CHF 5.86 Mio. respektive 14.0% im Verhältnis zum Netto-Ist-Mietertrag auf Vorjahresniveau (CHF 5.73 Mio. bzw. 14.0%). Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich um 2.8% von CHF 6.44 Mio. auf CHF 6.26 Mio. Insgesamt sank der Betriebsaufwand im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht um minus 0.4% von CHF 12.2 Mio. auf CHF 12.1 Mio. bei einem gleichzeitig um 2.0% steigenden Betriebsertrag.

		2024	2023	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	41 851	41 016	+2.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	10 896	-10 041	-208.5%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	4 813	864	+457.0%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	45 556	19 789	+130.2%
Reingewinn	TCHF	30 493	8 306	+267.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	6.3	1.7	

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Annualisierter Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

Per Jahresende bewertete der unabhängige Liegenschaftsschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) alle Bestands- und Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften lag per Bilanzstichtag bei 2.70% (nominal 3.95%). Im Vorjahr lag dieser noch bei 2.67% (nominal 3.92%). Die im Nachhaltigkeitsbericht (siehe Seite 31) definierten Investitionen zur Reduktion der Energie- und CO₂-Intensität wurden konsequent in der Jahresendbewertung 2024 berücksichtigt.

Nachdem im Vorjahr noch ein Verlust aus Neubewertung von CHF 10.0 Mio. resultierte, konnte dieses Jahr aufgrund von wertvermehrenden Investitionen und der positiven Marktentwicklung ein Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 10.9 Mio. erzielt werden. Die aktive Weiterentwicklung des Portfolios sowie dessen Diversifikation haben sich dabei weiterhin bewährt. Aus dem Verkauf der vier Bestandsliegenschaften resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 4.81 Mio., was 15.8% des Bilanzwerts dieser vier Liegenschaften vor Verkauf entspricht. Die resultierenden Grundstückgewinnsteuern konnten dank Verrechnung mit (handelsrechtlichen) Verlustvorträgen minimiert werden.

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von CHF 8.94 Mio. auf CHF 8.27 Mio., insbesondere aufgrund der Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB).

Aufgrund des erfreulichen Erfolgs aus der Neubewertung und aus den Liegenschaftsverkäufen erhöhte sich der Steueraufwand im Vergleich zur Vorperiode von CHF 2.54 Mio. auf CHF 6.80 Mio., wobei 2023 von der Aktivierung von steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen im Umfang von CHF 1.60 Mio. profitiert werden konnte.

REINGEWINN AUF REKORDNIVEAU

Der Reingewinn ohne Neubewertung konnte von CHF 20.3 Mio. um 6.9% auf CHF 21.7 Mio. gesteigert werden. Dieses herausragende Ergebnis in der Geschichte der Fundamenta Real Estate AG ist das Resultat eines seit Jahren konsequent umgesetzten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. Als Folge konnte auch die operative EBT-Marge (ohne Neubewertung) auf 62.9% (Vorjahr 50.8%) gesteigert werden.

Der ausgewiesene ordentliche Reingewinn mit Neubewertung erhöhte sich im Vorjahresvergleich von CHF 8.31 Mio. auf CHF 30.5 Mio. Dies ist auf die oben erwähnte Steigerung des Reingewinns ohne Neubewertung und den negativen Neubewertungseffekt des Vorjahres bzw. den Erfolg aus Neubewertung in diesem Jahr zurückzuführen. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.3% (Vorjahr 1.7%).

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG		2024	2023	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	34 661	29 830	+16.2%
EBT-Marge	%	62.9	50.8	
Reingewinn	TCHF	21 735	20 327	+6.9%

SINKENDE ZINSKOSTEN

Das Eigenkapital erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf CHF 512.4 Mio. (Vorjahr CHF 498.4 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 mit CHF 659.1 Mio. praktisch auf dem Vorjahresniveau (CHF 660.4 Mio.). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vorjahresvergleich leicht auf 41.6% (41.0%). Der Loan-to-value (LTV) reduzierte sich von 54.8% auf 53.9%.

Die für die Amortisation auslaufender Festhypotheken notwendigen Mittel sowie für das neu aufgenommene verzinsliche Fremdkapital wurden vollumfänglich durch die Aufnahmen von Geldmarkthypotheken gedeckt. Dadurch reduzierte sich der Umfang an Festhypotheken von CHF 365.7 Mio. auf CHF 343.6 Mio. Per Ende 2024 entfielen auf durch Interest Rate Swaps (IRS) abgesicherte Hypotheken wie bereits im Vorjahr CHF 132.1 Mio. Das Volumen der Geldmarkthypotheken erhöhte sich von CHF 162.7 Mio. auf CHF 183.5 Mio. womit 72.2% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten somit Ende 2024 fest angebunden respektive langfristig abgesichert waren. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz per Stichtag reduzierte sich von 1.36% auf 1.15%. Die Restlaufzeit betrug Ende des Berichtsjahres 6.5 Jahre (7.3 Jahre) und liegt immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Per Ende 2024 bestanden Kreditrahmen im Einklang mit dem angestrebten Portfoliowachstum von insgesamt über CHF 1.0 Mrd.

Die Interest Rate Swaps (IRS) werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Die IRS wiesen einen negativen Wiederbeschaffungswert von minus CHF 0.2 Mio. (Vorjahr plus CHF 12.9 Mio.) auf. Dieser wird unter Anwendung des Wahlrechts gemäss Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

		2024	2023	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 231 797	1 216 038	+1.3%
Eigenkapital	TCHF	512 405	498 447	+2.8%
Eigenkapitalquote	%	41.6	41.0	
Fremdkapital	TCHF	719 392	717 591	+0.3%
Fremdkapitalquote	%	58.4	59.0	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	53.9	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.35	1.39	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.15	1.36	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁴	Jahre	6.5	7.3	
Net Gearing ⁵	%	128.4	132.0	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

2 Hypothekarzinsen 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

GESTEIGERTER NET ASSET VALUE

Der Aktienkurs schloss per Jahresende mit CHF 16.80 auf demselben Niveau wie im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der im April 2024 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie resultierte eine Total-Performance von 3.4% (7.9%). Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2024 ein Volumen von 3.17 Mio. Aktien (2.18 Mio.). Die Börsenkapitalisierung belief sich zum Jahresende auf CHF 505.1 Mio. (CHF 505.1 Mio.).

Per 31. Dezember 2024 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 18.73 pro Aktie (Vorjahr CHF 18.05). Der NAV nach latenten Steuern erhöhte sich von CHF 16.58 auf CHF 17.04. Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie mit einem Discount von minus 1.4% (Vorjahr Prämie von plus 1.3%) gemessen am NAV nach latenten Steuern.

		2024	2023	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.80	+0.0%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	505	+0.0%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.73	18.05	+3.7%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	17.04	16.58	+2.8%
(Discount) / Prämie	%	-1.4	+1.3	
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.60	0.55	+9.1%
Payout Ratio ³	%	59.2	199.1	
Payout Ratio – ohne Neubewertung ³	%	83.0	81.3	
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	1.01	0.28	+260.7%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.72	0.68	+5.9%

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

2 Geschäftsjahr 2024: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2025

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn mit/ohne Neubewertung

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

ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNG VON CHF 0.60 PRO AKTIE BEANTRAGT

Unter Berücksichtigung des Verkaufserfolgs erhöhte sich der Reingewinn pro Aktie vor Erfolg aus Neubewertung um 5.9% von CHF 0.68 auf CHF 0.72. Der gewichtete ordentliche Reingewinn pro Aktie konnte u.a. wegen des negativen Erfolgs aus Neubewertung im Vorjahr von CHF 0.28 auf CHF 1.01 gesteigert werden.

Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses sowie der positiven Einschätzung der zukünftigen Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 um 5 Rappen bzw. 9.1% auf CHF 0.60 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 18.0 Mio. entspricht einer Payout Ratio im Verhältnis zum Reingewinn ohne Neubewertung von 83.0%. 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 59.2%.

Per Ende der Berichtsperiode waren 1 658 Aktionäre (Vorjahr 1 692) mit 25 355 139 Namenaktien oder 84.3% der ausstehenden Aktien von Fundamenta Real Estate AG 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 Versicherungseinrichtungen 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 2024 wies unser Immobilienportfolio einen Bilanzwert von CHF 1 222.2 Mio. aus (Vorjahr CHF 1 204.3 Mio.). Trotz der Veräusserung von vier Bestandsliegenschaften konnte das Immobilienportfolio per 31. Dezember 2024 weiter ausgebaut werden. Dies wurde insbesondere durch die Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg (ZH), gezielte Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte sowie einen positiven Neubewertungseffekt erzielt. Per 31. Dezember 2024 umfasste das Immobilienportfolio 66 Bestandsliegenschaften und drei Entwicklungsprojekte, wobei im Geschäftsjahr zwei Bestandsliegenschaften in Entwicklungsprojekte umklassiert wurden.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2024	2023	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 131 760	1 134 700	-0.3%
Liegenschaften	Anzahl	66	71	-5
Ø Marktwert	TCHF	17 148	15 982	+7.3%
Wohneinheiten	Anzahl	1 901	1 999	-98
Wohnfläche	m ²	140 159	146 216	-4.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 959	14 926	+0.2%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	43 306	42 028	+3.0%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.8	3.7	
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.3	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	90 410	69 559	+30.0%
Liegenschaften	Anzahl	3	2	+1
Ø Bilanzwert	TCHF	30 137	34 780	-13.3%
Wohneinheiten	Anzahl	128	100	+28
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 222 170	1 204 259	+1.5%
Liegenschaften	Anzahl	69	73	-4
Ø Bilanzwert	TCHF	17 713	16 497	+7.4%
Wohneinheiten	Anzahl	2 029	2 099	-70

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 strategische Ausrichtung der Fundamenta Real Estate AG bleibt weiterhin auf nachhaltiges Wachstum und stabile Ertragsströme ausgerichtet. Gleichzeitig setzen wir auf eine langfristige Wertsteigerung des Portfolios. Bereits im Jahr 2023 haben wir im Rahmen unserer Portfolio- und Nachhaltigkeitsanalyse entschieden, uns von Liegenschaften zu trennen, die nicht mehr unserer strategischen Ausrichtung entsprechen. Diesem Grundsatz folgend haben wir auch im Geschäftsjahr 2024 konsequent an unserer Strategie des Capital Recycling festgehalten und weitere Veräusserungen vorgenommen. Dazu zählen die Liegenschaften in Berikon (AG), Bern, Kreuzlingen (TG) und Wald (ZH), die erfolgreich und zu attraktiven Konditionen veräussert werden konnten. Die Verkäufe ermöglichten eine gezielte Reallokation des Kapitals in wertsteigernde Investitionen und unterstützen damit die nachhaltige Optimierung unseres Portfolios.

Parallel dazu haben wir mit der Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg (ZH) unser Portfolio an einem erstklassigen Standort gezielt erweitert und langfristig gestärkt. Zudem wurde mit dem Baustart an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) im April 2024 eine weitere Entwicklungliegenschaft geschaffen, die durch eine Flächeneffizienzsteigerung von über 28% eine verbesserte Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

WACHSTUM VON INNEN

Die kontinuierliche Optimierung unseres Portfolios durch gezielte Repositionierungen und nachhaltige Verdichtungsprojekte sind nach wie vor zentrale Bestandteile unserer Strategie. Unser Ziel ist es, die Ertragskraft langfristig zu sichern, auf die veränderten Bedürfnisse des Wohnungsmarktes frühzeitig zu reagieren und mit zukunftsfähigen Wohnkonzepten nachhaltige Werte zu schaffen. Dabei setzen wir konsequent auf eine Kombination aus Nachhaltigkeit, energetischer Effizienz und wirtschaftlicher Optimierung.

Durch eine umsichtige Bewirtschaftung und vorausschauende Investitionen konnten in der Berichtsperiode mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Diese Entwicklungen spiegeln nicht nur unser Bestreben wider, den Bestand gezielt weiterzuentwickeln, sondern auch die Notwendigkeit, Flächen effizienter zu nutzen und den ökologischen Fussabdruck zu minimieren.

ERFOLGREICH ABGESCHLOSSENE REPOSITIONIERUNGEN

Mit der Repositionierung an der Talackerstrasse in Glattbrugg konnte bereits zum Jahresauftakt 2024 eine vollvermietete Liegenschaft termingerecht an die neuen Mieter übergeben werden. Dies wirkt sich unmittelbar positiv auf die Ertragskraft aus. Im Zuge der Modernisierung wurde auf alle Dimensionen unserer Nachhaltigkeitsstrategie geachtet: Neben einer energetischen Optimierung der Gebäudehülle wurden Grundrisse angepasst, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert und durch den Einsatz von Photovoltaik sowie neuen Fenstern der CO₂-Ausstoss deutlich reduziert.

Nach erfolgreicher Repositionierung an der Oberdorfstrasse in Dietikon, die seit Oktober 2023 lief, konnten die Wohnungen planmässig zum 1. Oktober 2024 den neuen Mietern übergeben werden – ebenfalls vollvermietet. Die nachhaltige Sanierung dieser Liegenschaft schafft modernen Wohnraum und unterstreicht unseren Anspruch, bestehende Gebäude ressourcenschonend aufzuwerten.

LAUFENDE ENTWICKLUNGS- UND NEUBAUPROJEKTE

Das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg in Zürich, das im Sommer 2023 in die Bauphase ging, verläuft weiterhin planmässig. Zum Bilanzstichtag fanden die Arbeiten an der Gebäudehülle sowie im Innenausbau statt, während die Vermarktung der Wohnungen über den Jahreswechsel erfolgreich angelaufen ist. Das Projekt umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohnungen sowie eine Einstellhalle und setzt in puncto Nachhaltigkeit neue Massstäbe. Ein durchdachtes Mobilitätskonzept mit 110 separaten Fahrradabstellplätzen fördert eine umweltfreundliche Fortbewegung, während eine hochwertige Begrünung mit artenreichen Grünflächen, Hecken und Bäumen gezielt zur Förderung der Biodiversität beiträgt. Ergänzend sorgen eine energieeffiziente Erdsonden-Wärmepumpe und eine leistungsfähige Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung. Abgerundet wird das Konzept durch Ladestationen für E-Mobilität, die das Projekt zukunftsorientiert ausrichten.

Ein weiteres bedeutendes Sanierungsprojekt ist die Liegenschaft am Claragraben in Basel. Der Rückbau des Innenausbaus wurde bereits abgeschlossen, aktuell liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik. Durch eine optimierte Gebäudestruktur konnten 15 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2025 geplant.

Die Repositionierung der Liegenschaft an der Hallwylstrasse in Zürich befindet sich an einer äusserst zentralen Lage direkt am Hallwylplatz und stellt ein zukunftsweisendes Verdichtungsprojekt dar. Durch eine Aufstockung in Holzbauweise wird zusätzlicher Wohnraum im begehrten Kreis 4 geschaffen, wodurch die städtische Nachverdichtung auf nachhaltige Weise vorangetrieben wird. Gleichzeitig er-

möglicht ein neues Layout mit optimierten Grundrissen die Realisierung moderner Stadtwohnungen, die den heutigen urbanen Wohnansprüchen gerecht werden. Neben einer umfassenden energetischen Sanierung wird die CO₂-Intensität der Liegenschaft deutlich reduziert, während die Attraktivität des Gebäudes nachhaltig gesteigert wird. Der Baustart ist für das erste Quartal 2025 geplant.

WACHSTUM DURCH INTELLIGENTE VERDICHTUNG

Besonders erfreulich war der Baustart des Neubauprojekts an der Bollenhofstrasse in Dietikon im zweiten Quartal 2024. Dank eines geschickten Landabtauschs wurde eine Lösung gefunden, die für alle Beteiligten einen Mehrwert schafft. Der Rückbau des Altbestands schloss planmässig ab, der Baufortschritt verläuft nach Plan. Auch bei diesem Bauvorhaben werden modernste Energieeffizienzstandards umgesetzt. Der Erstbezug der Wohnungen ist für das Frühjahr 2026 geplant.

Ebenfalls zukunftsweisend ist unser jüngstes Entwicklungsprojekt in Wallisellen, das mit einem geplanten Baustart im Sommer 2025 ein Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung darstellt. Durch interdisziplinäre Zusammenarbeit und innovative Planung entsteht hier moderner, nachhaltiger Wohnraum, der sowohl ökologischen als auch sozialen Anforderungen gerecht wird.

LANGFRISTIGER FOKUS: NACHHALTIGES WACHSTUM AUS DEM BESTAND HERAUS

Unsere gezielten Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte zeigen, dass wir unser Wachstum aus dem Bestand heraus konsequent vorantreiben. Durch vorausschauende Bewirtschaftung, smarte Verdichtungsstrategien und nachhaltige Sanierungen gelingt es uns, bestehende Potenziale zu heben und gleichzeitig die langfristige Ertragskraft und Marktposition unseres Portfolios weiter zu stärken.

NACHHALTIGKEIT

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erstmals am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment im Status «Grace Period» teilgenommen, um uns mit diesem führenden Nachhaltigkeitsstandard vertraut zu machen. Künftige Weiterentwicklungen unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden zentrale Elemente des GRESB Assessment berücksichtigen.

Auch im Jahr 2024 nahmen wir am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Unser Portfolio konnte den Benchmark, der 78 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 222 Mrd. umfasst, erneut deutlich übertreffen. Die CO₂-Intensität wurde gegenüber dem Vorjahr um 30.1% gesenkt – von 12.6 auf 8.8 kg CO₂/m² EBF. Zum Vergleich: Der REIDA-Peer-Benchmark für Wohnnutzungen liegt bei 14.1 kg CO₂/m² EBF. Dieses Ergebnis bestätigt die Wirksamkeit unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Ein weiteres greifbares Ergebnis zeigt sich im Ausbau der Photovoltaik-Infrastruktur. 2023 erzeugten unsere eigenen PV-Anlagen rund 145 000 kWh Solarstrom. Mit den geplanten Erweiterungen wird die installierte Leistung bis Ende 2026 auf 450 kWp steigen – eine Verdreifachung im Vergleich zu 2023. Dadurch erwarten wir eine Erhöhung des jährlichen Solarstromertrags auf rund 450 000 kWh bis im Jahr 2026.

VORAUSSCHAUENDE RISIKOBEURTEILUNG UND AUSBLICK

Die konsequente Umsetzung unserer Strategie sichert auch in einem herausfordernden Marktumfeld eine stabile Ertragskraft. Gleichzeitig erfordern makroökonomische Entwicklungen, regulatorische Veränderungen und steigende Nachhaltigkeitsanforderungen eine vorausschauende Steuerung unseres Immobilienportfolios.

Unser proaktives Risikomanagement überprüft kontinuierlich finanzielle, operative und strategische Faktoren sowie die Anpassungsfähigkeit unserer Immobilien an künftige Marktbedingungen. Der Verwaltungsrat analysiert diese Risiken regelmässig in enger Abstimmung mit dem Asset Manager, um gezielt vorausschauende Massnahmen zu ergreifen.

Unsere langfristige Strategie beruht auf einer aktiven Portfoliobewirtschaftung sowie einer nachhaltigen Entwicklung durch Repositionierungen, Verdichtungsmassnahmen und gezieltem Capital Recycling. Dieser Ansatz stärkt nicht nur die wirtschaftliche und die ökologische Widerstandsfähigkeit unseres Portfolios, sondern ermöglicht es, neue Investitionschancen wahrzunehmen und die Marktposition kontinuierlich weiterzuentwickeln. Gleichzeitig trägt diese strategische Ausrichtung zur Stärkung der Eigenkapitalbasis bei und sichert eine langfristige Finanzierungsfähigkeit. Durch eine vorausschauende Kapitalallokation bleibt unser Portfolio nicht nur anpassungsfähig, sondern auch wettbewerbsfähig in einem dynamischen Marktumfeld.