

Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr 2025

STRATEGISCHE STEUERUNG – NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz. Tiefe Leerstandsquoten, eine anhaltend hohe Zuwanderung sowie ein begrenztes Angebot, insbesondere in gut erschlossenen urbanen Lagen, prägten den Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig stiegen aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdruck bei Investitionsobjekten und sinkender Nettorenditen die Anforderungen an eine disziplinierte und vorausschauende Portfoliosteuerung.

Vor diesem Hintergrund setzte die Fundamenta Real Estate AG ihre langfristige Strategie entschlossen fort. Der Fokus lag nicht auf kurzfristigem Volumenwachstum, sondern auf der qualitativen Weiterentwicklung, der Verjüngung sowie der strukturellen Optimierung des Portfolios. Ziel ist ein effizient strukturierter und gut steuerbarer Bestand mit nachhaltiger Ertragskraft.

Ein zentrales Instrument der vorausschauenden Steuerung bleibt das seit mehreren Jahren etablierte Capital Recycling. Im Geschäftsjahr 2025 wurden fünf Bestandsliegenschaften veräussert, darunter zwei Objekte in der Stadt Zürich und je eines in Richterswil (ZH), Niederuzwil (SG) und Pieterlen (BE). Eine weitere Liegenschaft in Koblenz (AG) wurde im Berichtsjahr beurkundet; die Eigentumsübertragung erfolgte im Februar 2026. Die Verkäufe betrafen insbesondere Liegenschaften mit regulatorischen Herausforderungen, absehbar hohem Investitionsbedarf (CapEx), begrenztem Ertrags- oder Ausnützungspotenzial sowie kleinere, strukturell weniger effiziente Einheiten. Dadurch konnte das Portfolio gezielt verjüngt und effizienter aufgebaut werden.

Mit der im Berichtsjahr erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung wurden die Eigenkapitalbasis gestärkt und der finanzielle Handlungsspielraum erweitert. Die Mittel dienen der Finanzierung der bestehenden Entwicklungs- und Repositionierungspipeline sowie selektiven Akquisitionen. Auf der Investitionsseite wurde im vierten Quartal 2025 eine Wohnliegenschaft in Ebnet-Kappel (SG) erworben. Zudem wurde eine weitere Akquisition in Schlieren (ZH) zur strategischen Arrondierung des Bestands angebunden; die Eigentumsübertragung erfolgte nach dem Bilanzstichtag Ende Januar 2026.

Parallel dazu konnten mit dem Abschluss des Repositionierungsprojekts am Claragraben in Basel und des Entwicklungsprojekts am Feldblumenweg in Zürich zwei der grössten Vorhaben erfolgreich fertiggestellt werden. Beide Projekte zeichnen sich durch eine hohe strukturelle Ertragskraft aus und tragen ab 2026 erstmals über ein volles Geschäftsjahr hinweg substantiell zur Ergebnisentwicklung bei. Ergänzend zur bestehenden Entwicklungspipeline wurden weitere Repositionierungen im Bestand identifiziert und quantifiziert.

Die Weiterentwicklung des Portfolios erfolgt dabei unter konsequenter Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien sowohl in der Projektentwicklung als auch im Bestand. Der Fokus wird dabei auf energetische Verbesserungen, Ressourceneffizienz und eine langfristig tragfähige Bewirtschaftung gelegt. Die Kombination aus laufender Portfoliooptimierung, realisierten Entwicklungsprojekten, einer erweiterten Entwicklungspipeline und selektiven Akquisitionen bildet die Grundlage für den nachhaltigen Ausbau der Ertragskraft sowie eine verbesserte Ertragsqualität.

DEUTLICHE STEIGERUNG DES NEUBEWERTUNGSEFFEKTS

Der Netto-Ist-Mietertrag konnte trotz der insgesamt acht Liegenschaftsverkäufe im Dezember 2024 sowie 2025 gegenüber dem Vorjahr um 1.1% auf CHF 42.3 Mio. gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf die abgeschlossenen Entwicklungen in Zürich und Basel zurückzuführen, wobei die beiden Liegenschaften nur für sieben bzw. sechs Monate ertragswirksam waren. Die weiterhin sehr tiefe periodenbezogene Leerstandsquote stieg gegenüber Vorjahr leicht auf 1.50% (Vorjahr 1.35%).

Der Liegenschaftenaufwand lag mit CHF 6.03 Mio. bzw. 14.2% im Verhältnis zum Netto-Ist-Mietertrag leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr CHF 5.86 Mio. bzw. 14.0%). Die Steigerung des Verwaltungsaufwands um 4.5% auf CHF 6.54 Mio. (CHF 6.26 Mio.) ist insbesondere auf die höhere Kapitalsteuer infolge des gestiegenen Eigenkapitals zurückzuführen. Insgesamt erhöhte sich der Betriebsaufwand im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3.7% von CHF 12.1 Mio. auf CHF 12.6 Mio.

		2025	2024	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	42 323	41 851	+1.1%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	27 044	10 896	+148.2%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	7 043	4 813	+46.3%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	63 906	45 556	+40.3%
Reingewinn	TCHF	46 091	30 493	+51.2%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	9.0	6.3	

- 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) AG sämtliche Bestands- und Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften sank auf 2.61% (nominal 3.61%) nach 2.70% im Vorjahr (nominal 3.95%). Die im Nachhaltigkeitsbericht definierten Investitionen zur Reduktion der Energie- und CO₂-Intensität wurden in der Bewertung 2025 umfassend berücksichtigt.

Die entschlossene Weiterentwicklung und Diversifikation des Portfolios zahlte sich erneut aus. Der Erfolg aus Neubewertung (vor Steuern) belief sich auf CHF 27.0 Mio. oder 2.2% des Portfoliowerts und übertraf damit den bereits starken Vorjahreswert von CHF 10.9 Mio. deutlich. Der Verkauf von fünf Bestandsliegenschaften generierte einen Verkaufserfolg vor Steuern von CHF 7.04 Mio. (Vorjahr CHF 4.81 Mio.) oder 15.0% des Bilanzwerts vor Verkauf (Vorjahr 15.8%).

Der Finanzaufwand reduzierte sich markant um 20.2% auf CHF 6.59 Mio. (Vorjahr CHF 8.27 Mio.). Ausschlaggebend hierfür waren die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sowie der durch die Kapitalerhöhung tiefere Fremdfinanzierungsbedarf.

REINGEWINN ERREICHT NEUEN HÖCHSTSTAND

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte im Berichtsjahr deutlich um 53.7% von CHF 37.3 Mio. auf CHF 57.3 Mio. gesteigert werden. Der Steueraufwand erhöhte sich von CHF 6.80 Mio. auf CHF 11.22 Mio. Dieser Anstieg ist primär auf das höhere EBT zurückzuführen, zusätzlich jedoch auch auf die Ausbuchung von sichergestellten Grundstückgewinnsteuern, die einen einmaligen negativen Steuereffekt von CHF 0.68 Mio. verursachten.

Insgesamt resultierte ein ordentlicher Reingewinn inklusive Neubewertung von CHF 46.1 Mio., was einer deutlichen Steigerung von 51.2% gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 30.5 Mio. entspricht. Ohne den einmaligen Steuereffekt läge der ordentliche Reingewinn gar bei CHF 46.8 Mio. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital erreichte die Gesellschaft im Berichtsjahr eine unadjustierte Eigenkapitalrendite (ROE) von 9.0% (Vorjahr 6.3%). Der Reingewinn ohne Neubewertung lag mit CHF 21.8 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres (CHF 21.7 Mio.). Ohne den einmaligen Steuereffekt hätte der Reingewinn ohne Neubewertung auf CHF 22.5 Mio. oder 3.4% gesteigert werden können.

Dieses sehr erfreuliche Ergebnis in der Geschichte der Fundamenta Real Estate AG ist das Resultat eines seit Jahren konsequent umgesetzten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. In der Folge konnte auch die operative EBT-Marge (exklusive Neubewertung) weiter verbessert werden und stieg von 62.9% im Vorjahr auf 71.4%.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG		2025	2024	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	36 862	34 661	+6.4%
EBT-Marge	%	71.4	62.9	
Reingewinn	TCHF	21 803	21 735	+0.3%

STÄRKUNG DER KAPITALBASIS ALS FUNDAMENT FÜR WEITERES WACHSTUM

Das Eigenkapital verbesserte sich im Berichtsjahr deutlich auf CHF 607.1 Mio. (Vorjahr CHF 512.4 Mio.). Neben der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung trug auch der realisierte Reingewinn wesentlich zu dieser Stärkung der Kapitalbasis bei. Dämpfend wirkte hingegen die Dividendenausschüttung im Umfang von CHF 18.0 Mio. Das verzinslichte Fremdkapital reduzierte sich von CHF 659.1 Mio. auf CHF 585.7 Mio., was sowohl auf die Kapitalerhöhung als auch auf die erzielten Verkaufserlöse zurückzuführen ist. Entsprechend stieg die Eigenkapitalquote deutlich von 41.6% auf 48.0%. Parallel dazu sank der Loan-to-Value (LTV) markant von 53.9% auf 46.7%.

Die für die Amortisation auslaufender Festhypotheken notwendigen Mittel wurden vollständig durch die Aufnahme von Geldmarkthypotheken bereitgestellt. Dadurch reduzierte sich das Volumen der Festhypotheken von CHF 343.6 Mio. auf CHF 322.5 Mio. Per Ende 2025 betrug das Volumen der durch Interest Rate Swaps (IRS) abgesicherten Hypotheken wie im Vorjahr CHF 132.1 Mio. Das Gesamtvolumen der Geldmarkthypotheken verringerte sich von CHF 183.5 Mio. auf CHF 131.2 Mio. In der Folge erhöhte sich der Anteil der fest angebotenen bzw. langfristig abgesicherten Finanzverbindlichkeiten von 72.2% auf 77.6%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz reduzierte sich von 1.15% auf 1.08%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten blieb mit 6.4 Jahren (Vorjahr 6.5 Jahre) nahezu unverändert und liegt weiterhin auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Per Ende 2025 bestanden Kreditrahmen im Umfang von rund CHF 1.1 Mrd., im Einklang mit dem angestrebten Portfoliowachstum.

Die Interest Rate Swaps werden bis zum Endverfall gehalten und dienen ausschliesslich der Absicherung der Zinsrisiken. Per Bilanzstichtag wiesen die IRS einen positiven Wiederbeschaffungswert von CHF 4.90 Mio. auf (Vorjahr minus CHF 0.2 Mio.). Gemäss dem Wahlrecht nach Swiss GAAP FER wird dieser Wert nicht in der Bilanz erfasst, sondern im Anhang zur Jahresrechnung offengelegt.

		2025	2024	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 264 610	1 231 797	+2.7%
Eigenkapital	TCHF	607 115	512 405	+18.5%
Eigenkapitalquote	%	48.0	41.6	
Fremdkapital	TCHF	657 495	719 392	-8.6%
Fremdkapitalquote	%	52.0	58.4	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	46.7	53.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.14	1.35	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.08	1.15	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁴	Jahre	6.4	6.5	
Net Gearing ⁵	%	96.3	128.4	

1 Verzinslichtes 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

ERNEUTE STEIGERUNG DES NET ASSET VALUE

Der Aktienkurs entwickelte sich im Berichtsjahr positiv und stieg auf CHF 17.55, was einem Zuwachs von 4.5% gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 16.80 entspricht. Unter Einbezug der im April 2025 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.60 pro Aktie resultierte eine Total-Performance von 8.1% (Vorjahr 3.4%). Das Handelsvolumen an der SIX Swiss Exchange belief sich im Jahr 2025 auf 3.30 Mio. Aktien (Vorjahr 3.17 Mio. Aktien). Die Börsenkapitalisierung der Gesellschaft steigerte sich zum Jahresende auf CHF 599.9 Mio. (CHF 505.1 Mio.).

Per 31. Dezember 2025 lag der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern bei CHF 19.42 pro Aktie (Vorjahr CHF 18.73). Der NAV nach latenten Steuern hob sich um 4.2% von CHF 17.04 auf CHF 17.76 pro Aktie. Der Kapitalmarkt bewertete die Aktie per Bilanzstichtag mit einem leichten Discount von 1.2% auf den NAV nach latenten Steuern (Discount von 1.4%).

		2025	2024	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	17.55	16.80	+4.5%
Total Aktien	Anzahl	34 182 581	30 062 833	
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	600	505	+18.8%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	19.42	18.73	+3.7%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	17.76	17.04	+4.2%
(Discount) / Prämie	%	-1.2	-1.4	
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.60	0.60	+0.0%
Payout Ratio ³	%	44.5	59.2	
Payout Ratio – ohne Neubewertung ³	%	94.1	83.0	
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	1.50	1.01	+48.0%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.71	0.72	-1.8%

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

2 Geschäftsjahr 2025: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 1. April 2026

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn mit/ohne Neubewertung

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

STABILER GEWINN PRO AKTIE TROTZ HÖHERER ANZAHL AKTIEN

Der Reingewinn pro Aktie entwickelte sich im Berichtsjahr insbesondere aufgrund des gesteigerten Erfolgs aus Neubewertung deutlich um 48.0% von CHF 1.01 auf CHF 1.50. Ohne Neubewertungseffekt blieb der Reingewinn pro Aktie mit CHF 0.71 nahezu unverändert (Vorjahr CHF 0.72), trotz der aufgrund der Kapitalerhöhung gestiegenen durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien.

An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurde eine Dividendenerhöhung von CHF 0.55 auf CHF 0.60 pro Aktie beschlossen. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2026, die Dividende unverändert bei CHF 0.60 pro Aktie zu belassen. Die Ausschüttung kann vollständig aus den Kapitaleinlagereserven erfolgen und wird daher wiederum verrechnungssteuerfrei ausbezahlt (vgl. «Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns», Seite 88). Die Auszahlung erfolgt zeitnah nach Genehmigung durch die Generalversammlung.

Aufgrund der durch die Kapitalerhöhung gestiegenen Anzahl ausstehender Aktien erhöht sich die beantragte Gesamtausschüttung um 13.7% von CHF 18.0 Mio. auf CHF 20.5 Mio. Dies entspricht einer Payout Ratio von 94.1% bezogen auf den Reingewinn ohne Neubewertung (83.0%). Damit kann die Dividende auch im Berichtsjahr vollumfänglich aus dem operativen Ergebnis finanziert werden. Gemessen am ordentlichen Reingewinn beträgt die Payout Ratio 44.5% (59.2%).

Per Ende der Berichtsperiode waren 1 699 Aktionärinnen und Aktionäre (Vorjahr 1 658) mit insgesamt 28 929 617 Namenaktien (Vorjahr 25 355 139) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen. Dies entspricht 84.6% der ausstehenden Aktien. Fünf Aktionäre hielten jeweils einen Anteil von über 3.0% am Aktienkapital.

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.

QUALITATIVE WEITERENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Per 31. Dezember 2025 belief sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 1 253.2 Mio. (Vorjahr CHF 1 222.2 Mio.). Trotz der Veräusserung von fünf Bestandsliegenschaften im Jahr 2025 konnte das Portfolio erneut ausgebaut werden. Eine weitere Liegenschaft in Koblenz war per Bilanzstichtag beurkundet, die Eigentumsübertragung wurde jedoch erst im Februar 2026 vollzogen. Die Veräusserungen erfolgten im Rahmen des etablierten Capital Recyclings und entlang der im Kapitel «Strategische Steuerung – nachhaltige Wertschöpfung», Seite 10, beschriebenen Kriterien. Dadurch konnte die Portfoliostruktur weiter geschärft und Kapital systematisch realloziert werden.

Wesentliche Treiber der Wertentwicklung waren gezielte Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte sowie die erfolgreiche Rückführung der Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte am Claragraben in Basel und am Feldblumenweg in Zürich ins Bestandsportfolio. Ergänzend wurde das Portfolio mit dem Erwerb einer neuwertigen Wohnliegenschaft in Ebnet-Kappel verjüngt und durch eine strategische Arrondierung in Schlieren erweitert, deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag Ende Januar 2026 stattfand. Das Portfolio umfasst am Bilanzstichtag 63 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN ¹		2025	2024	Δ
Marktwert ²	TCHF	1 201 070	1 131 760	+6.1%
Liegenschaften	Anzahl	63	66	-3
Ø Marktwert	TCHF	19 065	17 148	+11.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 952	1 901	+51
Wohnfläche	m ²	142 277	140 159	+1.5%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 497	14 959	-3.1%
Netto-Soll-Mietertrag ²	TCHF	44 270	43 306	+2.2%
Bruttorendite ^{2, 3}	%	3.7	3.8	
Nettorendite ^{2, 4}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁵	%	1.5	1.3	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁶	TCHF	52 090	90 410	-42.4%
Liegenschaften	Anzahl	2	3	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	26 045	30 137	-13.6%
Wohneinheiten	Anzahl	76	128	-52
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 253 160	1 222 170	+2.5%
Liegenschaften	Anzahl	65	69	-4
Ø Bilanzwert	TCHF	19 279	17 713	+8.8%
Wohneinheiten	Anzahl	2 028	2 029	-1

1 Inkl. zum Verkauf gehaltene Immobilien

2 Gemäss Jahresendbewertung der Jones Lang LaSalle AG

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

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

5 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

6 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

WACHSTUM AUS DEM BESTAND

Die Fundamenta Real Estate AG will auch weiterhin das Wachstum primär aus dem bestehenden Portfolio generieren. Dabei stehen Repositionierungen, Ersatzneubauten und gezielte Verdichtungsprojekte im Zentrum. Durch die effiziente Nutzung bestehender Grundstücke, die qualitative Weiterentwicklung des Bestands sowie den Einsatz nachhaltiger Bau- und Energiekonzepte werden zusätzlicher, zeitgemässer Wohnraum geschaffen und die langfristige Ertragskraft des Portfolios gesichert. Wachstum aus dem Bestand ist ein zentraler Hebel zur wertorientierten Weiterentwicklung und zur nachhaltigen Optimierung der Portfolioqualität.

ERFOLGREICH ABGESCHLOSSENE REPOSITIONIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Im Geschäftsjahr 2025 konnten zwei bedeutende Entwicklungsprojekte planmässig abgeschlossen und mit hoher Vermietungsquote in das Portfolio überführt werden. Mit dem Ersatzneubau am Feldblumenweg in Zürich Altstetten wurde auf der bestehenden Grundstücksfläche die Anzahl Wohnungen von 24 auf 52 erhöht. Die verbesserte Ausnützung, eine hochwertige Umgebungsgestaltung sowie ein abgestimmtes Mobilitäts- und Energiekonzept führten zur Schaffung von attraktivem Wohnraum an gut erschlossener urbaner Lage. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage, deren Strom lokal im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch genutzt wird.

Ebenfalls abgeschlossen wurde die innerstädtische Verdichtung am Claragraben in Basel. Im Rahmen einer umfassenden Totalsanierung entstanden 60 neue Wohnungen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz, der Ersatz fossiler Energiequellen sowie weitere energetische Massnahmen führten zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz. Beide Projekte verfügen über eine hohe strukturelle Ertragskraft und leisten einen substanziellen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Portfolios.

LAUFENDE ENTWICKLUNGS- UND REPOSITIONIERUNGSPROJEKTE

Die aktuellen Projekte bestätigen den Fokus auf organisches Wachstum aus dem Bestand und verlaufen planmässig. In Dietikon (ZH) konnte der Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse Ende Januar 2026 erfolgreich abgeschlossen werden. Dank optimierter Ausnutzungsmöglichkeiten kann die Nutzfläche gegenüber dem ursprünglichen Zustand um rund 28% gesteigert werden. Der Erstbezug erfolgte im Februar 2026 und damit früher als ursprünglich geplant. Die Vermarktung wurde frühzeitig initiiert und stiess auf eine hohe Resonanz, sodass die Liegenschaft nahezu vollvermietet in den Betrieb überführt werden konnte.

In der Stadt Zürich sind mit den Repositionierungen an der Hallwylstrasse und der Ekkehardstrasse weitere wertschöpfende Projekte im Bestand initiiert worden. Beide Vorhaben sind planmässig gestartet und befinden sich innerhalb des vorgesehenen Termin-, Kosten- und Qualitätsrahmens. Die Repositionierungen kombinieren umfassende energetische Sanierungen mit innerer Verdichtung und tragen zur Schaffung zusätzlichen, zeitgemässen Wohnraums an zentralen Lagen bei. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das Jahr 2026 vorgesehen, womit die Projekte bereits im selben Jahr erste Ertragsbeiträge leisten und ab 2027 über ein volles Geschäftsjahr hinweg zur Ertragsentwicklung beitragen werden.

Ein weiteres bedeutendes Projekt stellt die Arealüberbauung in Wallisellen (ZH) dar. Trotz der Komplexität der Überbauung mit mehreren Baukörpern verläuft das Projekt planmässig und innerhalb des definierten Bauprogramms. Die vorgesehene Überbauung ermöglicht eine hohe Verdichtung mit einem ausgewogenen Wohnungsmix. Nachhaltige Bauweise, umfangreiche Begrünung sowie erneuerbare Energielösungen bilden die Grundlage für ein langfristig resilientes Wohnangebot. Der Erstbezug ist weiterhin für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

NEU QUANTIFIZIERTE ENTWICKLUNGS- UND REPOSITIONIERUNGSPOTENZIALE

Ergänzend zu den laufenden Projekten konnten im Berichtsjahr weitere Entwicklungs- und Repositionierungspotenziale im Bestand identifiziert und quantifiziert werden. Dazu zählen die Liegenschaften an der Josef- sowie an der Rigistrasse in der Stadt Zürich. Beide Projekte befinden sich aktuell in frühen Planungs- und Bewilligungsphasen und sehen Repositionierungen im Bestand vor, teilweise in Kombination mit weitergehenden baulichen Massnahmen. Ziel ist es, zusätzlichen zweckmässigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und die strukturelle Ertragskraft der Liegenschaften weiter zu erhöhen.

Darüber hinaus werden im Rahmen der laufenden Portfolio- und Objektstrategie weitere Liegenschaften systematisch geprüft. Diese bieten mittel- bis langfristig Potenzial für zusätzliche Entwicklungs- oder Verdichtungsmassnahmen.

SOLIDES FUNDAMENT FÜR QUALITATIVE WEITERENTWICKLUNG

Die Umsetzung der Entwicklungs- und Repositionierungsstrategie wird durch die gestärkte Kapitalbasis und durch eine aktive Portfoliosteuerung unterstützt. Sie schafft den finanziellen Handlungsspielraum, um laufende und geplante Projekte konsequent umzusetzen und punktuell in wertschöpfende Massnahmen zu investieren. Arrondierungen wie in Kilchberg (ZH) und Schlieren (ZH) unterstützen diesen Ansatz zusätzlich und eröffnen weiteres organisches Wachstumspotenzial.

In Kombination mit selektiven Zukäufen bildet das Wachstum aus dem Bestand die Grundlage, um die Ertragskraft des Portfolios nachhaltig weiterzuentwickeln, die Portfolioqualität kontinuierlich zu erhöhen und die Netto-Soll-Erträge mittelfristig in Richtung der Zielgrösse von rund CHF 50 Mio. auszubauen.

NACHHALTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie der Fundamenta Real Estate AG überarbeitet und durch den Verwaltungsrat für die Periode 2026–2030 verabschiedet. Damit konnte die Basis für eine systematische Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsleistung gelegt werden.

Die Fundamenta Real Estate AG nahm auch im Berichtsjahr am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Das Portfolio konnte den Benchmark, der 90 Portfolios mit einem Marktwert von rund CHF 240 Mrd. umfasst, erneut deutlich unterbieten. Die CO₂-Intensität lag mit 9.0 kg CO₂eq/m² EBF weiterhin klar unter dem REIDA-Peer-Benchmark für Wohnnutzungen.

Zudem erfolgte die zweite Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Der Score für das Bestandsportfolio (Standing Investments) konnte gegenüber dem Vorjahr von 71 auf 82 Punkte gesteigert werden, was zu einem Rating von drei Sternen führte. Ergänzend wurde die Fundamenta Real Estate AG im Berichtsjahr in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen, womit die Nachhaltigkeitsleistung des Portfolios zusätzlich extern verankert und vergleichbar gemacht wird.

Parallel dazu wurde der Ausbau der Photovoltaik-Infrastruktur weiter vorangetrieben. Die installierte Leistung im Portfolio wird mit den projektierten Anlagen bis Mitte 2027 auf rund 450 kWp anwachsen und die Eigenstromproduktion nachhaltig erhöhen sowie einen messbaren Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen leisten.

STRATEGISCHE EINORDNUNG UND AUSBLICK

Mit dem Geschäftsjahr 2025 hat die Fundamenta Real Estate AG wichtige Voraussetzungen für die nächste Entwicklungsphase geschaffen. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis, der Abschluss zentraler Entwicklungsprojekte sowie die Optimierung der Portfoliostruktur bilden eine solide Grundlage für den weiteren qualitativen Ausbau des Wohnportfolios.

Der Fokus liegt in den kommenden Jahren klar auf der nachhaltigen Steigerung der Ertragskraft und der qualitativen Weiterentwicklung des Bestands. Laufende Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte werden planmässig umgesetzt und sukzessive in das Portfolio integriert. Die daraus resultierenden Ertragsbeiträge entfalten sich zeitlich gestaffelt ab 2026.

Gleichzeitig werden neue Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale systematisch identifiziert, sowohl aus dem bestehenden Portfolio heraus als auch über selektive Akquisitionen. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung schafft die finanziellen Voraussetzungen für eine disziplinierte Allokation von Mitteln in laufende und neue Projekte sowie in wertschöpfende Portfolioergänzungen.

Im Rahmen des Capital Recyclings werden Liegenschaften veräussert, die nicht mehr zur strategischen Ausrichtung passen oder begrenzte strukturelle Potenziale aufweisen. Die freigesetzten Mittel fliessen in die qualitative Weiterentwicklung des Bestands, Arrondierungen und Investitionen mit langfristigem Ertragspotenzial.

Nachhaltigkeit bleibt ein integraler Bestandteil der Steuerung. Investitionen in energieeffiziente Gebäudetechnik, die Reduktion der CO₂-Intensität und eine ressourcenschonende Bewirtschaftung stärken die Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Portfolios. Auf dieser Basis sieht sich die Fundamenta Real Estate AG gut positioniert, Qualität und Ertragskraft des Portfolios weiter zu steigern.