

Geschäftsmodell und Organe

Unternehmensstrategie	46
Verwaltungsrat	47
Geschäftsmodell	48
Asset Manager	50

Unternehmensstrategie

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-Aktiengesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz GRI 2-1, GRI 2-6.

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktorientiertes Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Asset-Management-Ansatz sollen nachhaltige Erfolge erzielt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Immobilienportfolio im Rahmen der Zielwerte auszubauen. Die Finanzierung des Ausbaus kann über Kapitalerhöhungen erfolgen, falls die auf diesem Weg beschafften Eigenmittel durch die Anlageperspektiven begründet und mit der Ausschüttungspolitik vereinbar sind.

ZIELWERTE

WOHNANTEIL

Anteil Wohnnutzung an Gesamtmietsertrag

≥ 80%

EIGENKAPITALQUOTE

40%–45%

REINGEWINN PRO NAMENAKTIE

(ohne Neubewertung) in CHF

≥ 0.60

AUSSCHÜTTUNG PRO NAMENAKTIE

in CHF

≥ 0.60

Verwaltungsrat



Niels Roefs, Dr. Andreas Spahni, Ramona Lindenmann,
Frédéric de Boer und Hadrian Rosenberg (von links)

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr GRI 2-9. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt. An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurden alle bisherigen Verwaltungsräte, Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Ramona Lindenmann, Niels Roefs sowie Hadrian Rosenberg, wiedergewählt.

Geschäftsmodell

ANLAGEFOKUS WOHNEN

Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten von attraktivem und marktfähigem Wohnraum in der Deutschschweiz. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Gesellschaft das Ziel, für ihre Aktionäre unter Berücksichtigung von definierten Nachhaltigkeitskriterien einen langfristig orientierten Mehrwert zu erwirtschaften und zu sichern.

Die Investitionen sollen sich auf Liegenschaften konzentrieren, welche eine nachhaltige und stabile Mieteinnahmeperspektive, gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenziale ausweisen GRI 2-1, GRI 2-6, GRI 3-3.

Gegenüber den anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften weist die Fundamenta Real Estate AG seit Jahren die höchste Wohnquote aus. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 94% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 42.3 Mio. aus Wohnnutzung erzielt.

NACHFRAGEORIENTIERTES PORTFOLIO

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen hat sich die Fundamenta Real Estate AG auf Objekte spezialisiert, für die seit vielen Jahren eine robuste und tendenziell steigende Nachfrage besteht. Aufgrund der statistischen Daten, die für die bestehende und die künftige Nachfrage nach Wohnraum relevant sein dürften, und angesichts der gesellschaftlichen Trends ist das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ausgesprochen marktnah und nachfrageorientiert strukturiert.

MAXIMAL DREI ZIMMER

Ein Anteil von rund 77% des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG besteht aus Mietwohnungen mit maximal drei Zimmern.

Statistisch gesehen zählt ein durchschnittlicher Haushalt in der Schweiz 2.2 Personen, welche sich typischerweise eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung teilen. Mehr als ein Drittel aller Haushalte besteht jedoch nur aus einer Person. Die Individualisierung als Megatrend der westlichen Welt entfaltet ihre Wirkung auch in der Wohnungswahl. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse nimmt stetig ab. Single- und Kleinhaushalte sind im Kommen. Die Nachfrage nach kompakten Wohnungen mit geringerer Zimmerzahl steigt stetig an.

NETTOMIETE UNTER CHF 2 000

Rund 81% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

EXPERTISE UND WERTSCHÖPFUNG AUS EINER HAND

Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur hat die Fundamenta Real Estate AG das Asset Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der Swiss Prime Site Solutions AG übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt GRI 2-6.

Die von der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Swiss Prime Site AG bietet mit ihren Expertinnen und Experten integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen an, um langfristige Werte zu schaffen.

ENTSCHÄDIGUNG

Der Asset Manager, Swiss Prime Site AG, erhält für seine Leistungen eine Management Fee von 0.4% des Verkehrswerts. Der Verkehrswert der Immobilien wird auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung zwischen 1.0% und maximal 2.0%, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags. Weitere Leistungen wie das Projektmanagement oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen werden fallweise bzw. projektbezogen entschädigt.

AKTIVES PORTFOLIOMANAGEMENT

Das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ist über die ganze Deutschschweiz diversifiziert GRI 2-1. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2025 verteilte sich das Portfolio auf 63 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 1 253.2 Mio.

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG unterliegt einem aktiven und ganzheitlichen Management. Die langfristige Marktgängigkeit und Wirtschaftlichkeit der Bestandsliegenschaften wird durch gezielte Investitionen im Rahmen von Repositionierungen respektive Modernisierungen sichergestellt. Ergänzend wird das Portfolio durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften oder die Realisierung von strategiekonformen Neubauprojekten ausgebaut und diversifiziert GRI 3-3.

Mit der definierten Nachhaltigkeitsstrategie hat die Fundamenta Real Estate AG die Voraussetzungen geschaffen, um ihr Kerngeschäft breit abgestützt und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

360° Services aus einer Hand

**INVESTITION**

Von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum Transaktionsabschluss: Ein mehrstufiger Prozess stellt sicher, dass sämtliche Investitionen innerhalb der definierten Zielwerte und Reglemente erfolgen.

ENTWICKLUNG & REALISIERUNG

Planung, Steuerung und Umsetzung von Entwicklungs- und Bauvorhaben über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg: Das integrierte Projektmanagement garantiert dabei Qualität, Kosten und Terminsicherheit sowie nachhaltige Lösungen.

ASSET- & PORTFOLIO-MANAGEMENT

Aktive und wertorientierte Steuerung der Immobilien: Auf Portfolio- und Objektebene erfolgt die kontinuierliche Überwachung mit Fokus auf Performance, Risiko und Wertschaffung. Identifizierte Massnahmen zur Optimierung werden definiert und umgesetzt.

BEWIRTSCHAFTUNG

Überwachung und enge Führung der externen Bewirtschafter sowie Dienstleister: Die aktive Führung sichert effiziente Betriebsabläufe, hohe Servicequalität und stabile Erträge.

REPOSITIONIERUNG & DESINVESTITION

Gezielte Weiterentwicklung oder Veräusserung von Immobilien: Durch Anpassungen an Nutzung, Vermarktung oder bauliche Strukturen werden Wertpotenziale erschlossen. Verkäufe erfolgen strategisch und marktorientiert zur aktiven Portfoliooptimierung und zur effizienten Kapitalallokation.

FINANZEN & CLIENT RELATIONS

Finanzplanung, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting durch dedizierte Finanzteams. Das eigene Client-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Investoren und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Die Swiss Prime Site Solutions 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 14 Mrd.