

Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr 2022

TURBULENZEN MIT POSITIVEM EFFEKT

Geopolitische Entwicklungen, Handelsstreitigkeiten, Rohstoffkonflikte, Lieferengpässe, die Energiekrise oder der Klimawandel: sie alle hatten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit vieler Schweizer Unternehmen. Auch auf unsere. Dazu gesellte sich die Erhöhung der Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank. Trotz all dieser Herausforderungen sah sich der Schweizer Immobilienmarkt hoher Zuwanderung ausgesetzt. Dies, verbunden mit einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen und geringerer Bautätigkeit, unterstützten nach wie vor die Nachfrage nach Immobilien. Dank unseres umsichtigen und nachhaltigen Handelns konnten wir die Turbulenzen, die sich 2022 zeigten, gut bewältigen, was sich in einem wiederum sehr positiven Resultat niederschlägt.

HOHE OPERATIVE DYNAMIK

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Immobilienportfolio weiter ausgebaut und erreichte nach einem Wachstum von 10.7% gegenüber dem Vorjahr einen Bilanzwert von CHF 1 216.4 Mio. (Vorjahr CHF 1 099.1 Mio.). Der Anstieg ist auf den Erwerb von sechs Bestandsobjekten und einer Entwicklungsliegenschaft in der Berichtsperiode zurückzuführen. Zudem konnte ein Entwicklungsprojekt (Mutschellenstrasse 65 in Zürich) in das Portfolio überführt werden. Der Netto-Ist-Mietertrag überstieg erstmals die 40-Millionen-Marke und erhöhte sich von CHF 37.2 Mio. um 10.0% auf CHF 40.9 Mio. Die periodenbezogene Leerstandsquote verringerte sich dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios erneut und sank von einem bereits sehr tiefen Niveau im Vorjahr (2.5%) auf rekordtiefe 1.6%.

Der Liegenschaftenaufwand belief sich auf 12.7% des Netto-Ist-Mietertrags (Vorjahr 13.4%) oder CHF 5.18 Mio. (Vorjahr CHF 4.99 Mio.). Damit konnte ein seit acht Jahren anhaltender Trend der relativen Reduktion des Liegenschaftenaufwandes weitergeführt werden. Der Verwaltungsaufwand (CHF 8.11 Mio.) stieg um 7.6% und somit weniger an als der Marktwert der Bestandsliegenschaften, der sich um 10.9% auf CHF 1 190.0 Mio. erhöhte. Im Verwaltungsaufwand wurde dabei noch eine Management Fee von 0.5%, bezogen auf den Marktwert der Bestandsliegenschaften, berücksichtigt. Aufgrund des angepassten Management-Vertrages wird die Fundamenta Group (Schweiz) AG ab 2023 eine reduzierte Management Fee von 0.4% an die Fundamenta Real Estate AG verrechnen. Insgesamt stieg der Betriebsaufwand 2022 von CHF 12.5 Mio. um 6.1% auf CHF 13.3 Mio. an.

		2022	2021	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	40 929	37 221	+10.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	3 864	15 281	-74.7%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	31 610	40 030	-21.0%
Reingewinn	TCHF	22 267	28 943	-23.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	4.6	6.5	

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete per Jahresende alle Bestandsliegenschaften zu Marktwerten. Die neu erworbene Entwicklungsliegenschaft wurde zu Anschaffungskosten bilanziert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungssatz des Immobilienportfolios lag per Bilanzstichtag bei 2.60% (nominal 3.60%). Auch dieses Jahr wurden die aus der Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite [31]) begründeten Investitionen zur Sicherung der definierten Massnahmen zur Senkung der Energie- und CO₂-Intensität konsequent in der Jahresendbewertung 2022 berücksichtigt. Die Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 3.86 Mio., wobei der Vorjahreswert bei CHF 15.3 Mio. lag. Der im Jahresvergleich tiefere Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) beeinflusste auch den Steueraufwand. Dieser reduzierte sich im Vergleich zur Vorperiode von CHF 6.46 Mio. auf CHF 4.19 Mio., insbesondere aufgrund eines tieferen latenten Steueraufwandes von CHF 1.47 Mio. im Vergleich zu CHF 4.02 Mio. im Vorjahr.

OPERATIVER REINGEWINN ERNEUT GESTEIGERT

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertung) erhöhte sich von CHF 17.7 Mio. um 12.4% auf CHF 19.9 Mio., womit sich diese Kennzahl im Vergleich zum Mietertrag überproportional erhöhte und eine neue Rekordmarke erzielt werden konnte. Dieses äusserst erfreuliche

Resultat ist insbesondere der Erfolg eines seit Jahren verfolgten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. Dieser wirkte sich sowohl auf die Ertragslage und Kosteneffizienz als auch auf das Risikomanagement positiv aus. Als Folge konnte auch die operative EBT-Marge (ohne Neubewertung) auf 55.1% (Vorjahr 54.0%) weiter erhöht werden.

Der ausgewiesene ordentliche Reingewinn (mit Neubewertung) reduzierte sich im Vorjahresvergleich von CHF 28.9 Mio. auf CHF 22.3 Mio. Dabei konnte das hervorragende operative Ergebnis den reduzierten Erfolg aus Neubewertung teilweise kompensieren. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 4.6% (Vorjahr 6.5%).

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG		2022	2021	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	27 747	24 749	+12.1%
EBT-Marge	%	55.1	54.0	
Reingewinn	TCHF	19 875	17 684	+12.4%

HOHE DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT DES VERZINSLICHEN FREMDKAPITALS

Das Eigenkapital erhöhte sich leicht auf CHF 506.7 Mio. (Vorjahr CHF 500.9 Mio.), wobei der positive Effekt aus dem Reingewinn durch die Dividendenausschüttung im Umfang von CHF 16.5 Mio. reduziert wurde. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich in der Berichtsperiode von CHF 564.9 Mio. auf CHF 664.9 Mio. Es resultiert eine Eigenkapitalquote von 41.4% (45.0%). Der Loan-to-value (LTV) stieg per Bilanzstichtag auf 54.7% (51.4%).

Das neu aufgenommene verzinsliche Fremdkapital sowie die für die Amortisation auslaufender Festhypotheken notwendigen Mittel wurden vollumfänglich durch die Aufnahme von Geldmarkthypotheken gedeckt. Diese erhöhten sich entsprechend von CHF 145.2 Mio. auf CHF 253.9 Mio. Auf durch Interest Rate Swaps (IRS) abgesicherte Hypotheken entfielen per Ende 2022 wie bereits im Vorjahr CHF 132.4 Mio. Das Volumen der klassischen Festhypotheken reduziert sich von CHF 287.7 Mio. auf CHF 278.9 Mio. Somit waren Ende 2022 immer noch 61.8% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig abgesichert. Aufgrund des hohen Anteils an fest angebundenen Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich der gewichtete durchschnittliche Zinssatz per Stichtag von 0.8% lediglich auf 1.1%, obwohl in der gleichen Zeit die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins von -0.75% auf +1.00% erhöhte. Über das ganze Berichtsjahr bezogen betrug der durchschnittliche Zinssatz 0.8% (0.8%). Die Restlaufzeit reduzierte sich im Berichtsjahr zwar von 8.0 Jahre auf 6.2 Jahre, liegt jedoch immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Des Weiteren konnte eine zusätzliche Bank als neuer Finanzierungspartner gewonnen werden. Dadurch sowie aufgrund der Erweiterung bestehender Limiten konnten im Einklang mit dem angestrebten Portfoliowachstum die Kreditrahmen auf insgesamt CHF 950.0 Mio. erhöht werden.

Die Interest Rate Swaps (IRS) werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Aufgrund der aktuellen Zinssituation per Bilanzstichtag wiesen die IRS einen positiven Wiederbeschaffungswert von CHF 28.8 Mio. (Vorjahr negativer Wiederbeschaffungswert von CHF 5.3 Mio.) auf. Dieser wird unter Anwendung des Wahlrechts gemäss Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

		2022	2021	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 224 795	1 114 043	+9.9%
Eigenkapital	TCHF	506 675	500 942	+1.1%
Eigenkapitalquote	%	41.4	45.0	
Fremdkapital	TCHF	718 120	613 101	+17.1%
Fremdkapitalquote	%	58.6	55.0	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	54.7	51.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	0.8	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.1	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁴	Jahre	6.2	8.0	
Net Gearing ⁵	%	131.0	111.0	

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 Gewichtete 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

AKTIENKURS KANN SICH MARKTTREND NICHT ENTZIEHEN

Nachdem sich der Aktienkurs in den beiden Vorjahren marktbedingt um insgesamt 26.7% erhöht hatte, reduzierte er sich in der Berichtsperiode um -17.2% auf CHF 16.10 (Vorjahr CHF 19.45). Unter Berücksichtigung der im April 2022 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie resultierte eine Total Performance von -14.9% (+10.9%). Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2022 ein Volumen von 4.15 Mio. Aktien (3.45 Mio.). Die Börsenkapitalisierung belief sich zum Jahresende auf CHF 484.0 Mio. (CHF 584.7 Mio.).

Per 31. Dezember 2022 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 18.26 pro Aktie (Vorjahr CHF 17.93). Nach latenten Steuern erhöhte sich der NAV leicht von CHF 16.66 auf CHF 16.85. Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie aufgrund der Kursentwicklung mit einem Discount von -4.5% (Vorjahr Prämie von +16.7%) gemessen am NAV nach latenten Steuern.

		2022	2021	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.10	19.45	-17.2%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	484	585	-17.2%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.26	17.93	+1.8%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.85	16.66	+1.1%
Discount/Prämie	%	-4.5	16.7	
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Payout Ratio ³	%	74.3	57.1	
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	0.74	1.02	-27.5%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.66	0.62	+6.5%

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

2 Geschäftsjahr 2022: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 5. April 2023

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

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

DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG AUCH DIESES JAHR VERRECHNUNGSSTEUERFREI

Der gewichtete Gewinn pro Aktie reduzierte sich aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung von CHF 1.02 im Vorjahr auf CHF 0.74. Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs konnte im Vorjahresvergleich der operative Reingewinn pro Aktie von CHF 0.62 um 6.5% auf CHF 0.66 gesteigert werden.

Aufgrund geplanter Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte sowie des gestiegenen Zinsniveaus beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 bei CHF 0.55 pro Aktie zu belassen. Die Gesellschaft kann die Dividende vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen, wodurch diese verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns, Seite 80). Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Die beantragte Ausschüttung von insgesamt CHF 16.5 Mio. entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 74.3%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertung beträgt die Payout Ratio 83.2%, womit die Dividende auch in diesem Jahr vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann.

ERWEITERTES AKTIONARIAT

Im Jahresverlauf konnte die Anzahl eingetragener Aktionäre weiter erhöht werden. Per Ende der Berichtsperiode waren 1 652 Aktionäre (Vorjahr 1 538) mit 26 219 590 Namenaktien oder 87.2% der ausstehenden Aktien der Fundamenta Real Estate im Aktienregister eingetragen. Davon hielten fünf Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3.0%.

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

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

WERTEAUSBAU DES PORTFOLIOS

Per Ende des Geschäftsjahres 2022 wies unser Immobilienportfolio einen gesteigerten Bilanzwert von CHF 1 216.4 Mio. aus (31.12.2021: CHF 1 099.1 Mio.). Die Erhöhung ist das Resultat aus dem Erwerb von sechs Bestandsliegenschaften, einem Entwicklungsprojekt, der Fertigstellung und Überführung eines Entwicklungsprojektes in den Bestand sowie aus positiven Neubewertungseffekten im Portfolio.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2022	2021	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 190 020	1 072 700	+10.9%
Liegenschaften	Anzahl	75	68	+7
Ø Marktwert	TCHF	15 867	15 775	+0.6%
Wohneinheiten	Anzahl	2 073	1 970	+103
Wohnfläche	m ²	151 718	144 539	+5.0%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	15 178	14 772	+2.7%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 768	40 260	+6.2%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.6	3.8	
Nettorendite ^{1, 3}	%	2.9	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.6	2.5	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	26 368	26 380	±0.0%
Liegenschaften	Anzahl	1	1	
Ø Bilanzwert	TCHF	26 368	26 380	±0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	50	27	+23
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%
Liegenschaften	Anzahl	76	69	+7
Ø Bilanzwert	TCHF	16 005	15 929	+0.5%
Wohneinheiten	Anzahl	2 123	1 997	+126

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)

NEUZUGÄNGE IN ALLEN BEREICHEN

Unsere Strategie bei fünf der sechs erworbenen Bestandsliegenschaften zielt darauf ab, diese mittel- und langfristig einer Repositionierung zu unterziehen. Es handelt sich um vier Immobilien in der Stadt Zürich und eine in der Agglomeration. Eine Akquisition konnte bereits saniert in den Bestand aufgenommen werden. Dies bespielt auch die grosse Nachfrage nach städtischem und/oder stadtnahem Wohnraum. Bei allen Objekten werden wir von der Ertragskraft sowie dem Entwicklungspotenzial nachhaltig profitieren können.

Nebst den Repositionierungs- und Bestandsobjekten ist ein vielversprechendes Entwicklungsprojekt in Wallisellen neu in unserem Portfolio. Momentan läuft die Entwicklungs- und Projektierungsphase mit dem Ziel der Baueingabe im Herbst 2023 und voraussichtlichem Baubeginn im Jahr 2025.

Unsere seit einigen Jahren erfolgreich angewandte, auf Wertschöpfung fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie kam besonders bei der Liegenschaft an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich zum Tragen, welche im Juni 2022 fertiggestellt werden konnte. Das Minergie-zertifizierte Gebäude mit 27 qualitativ hochstehenden Wohnungen widerspiegelt modernes Wohnen mit gelebter Nachhaltigkeit in allen Facetten. Die vollvermietete Liegenschaft steuert ebenfalls zur bestehenden Ertragskraft bei.

UNTERSCHIEDE DIE SICH AUSZAHLEN

Nebst der Erweiterung des Portfolios durch Neuzugänge, Repositionierungen und Sanierungen arbeiten wir auch kontinuierlich am organischen Wachstum unseres Portfolios. Zu unseren strategischen Überlegungen gehören u.a. Berücksichtigungen der demografischen Entwicklung, veränderte Ansprüche an modernes Wohnen, städtebauliche Entwicklungen, Erschliessungsthemen, Nachhaltigkeitskriterien, rechtliche Veränderungen etc. Alle geplanten Massnahmen sind jedoch immer einem bestimmten Ziel untergeordnet: der langfristigen Werterhaltung. Konkret lässt sich dies an ein paar aktuellen Beispielen folgendermassen illustrieren:

Die Liegenschaft Hallwylstrasse in Zürich wird repositioniert. Damit das Gebäude auch längerfristig marktfähig bleibt, werden wir die Wohnungstypen anpassen, was in einer Reduktion der Anzahl Wohnungen resultiert und gleichzeitig zu einer Aufwertung der Wohnqualität führt. Zusätzlich, um den Liegenschaftscharme zu erhalten, wurden Arbeiten zur Erhaltung der Originalfassade projektiert. Somit wird sich das Projekt durch seinen klassischen Jugendstilcharakter ideal in die direkte Nachbarschaft einfügen und zur städtischen Architekturvielfalt beitragen.

Ein weiteres Projekt an optimaler Mikrolage am Feldblumenweg in Zürich werden wir einer Entwicklung unterziehen, damit wir auch hier einer langfristigen Werterhaltung gerecht werden. Die zwei Bestandsliegenschaften wurden in den späten 1940er Jahren erstellt. Ihrem Baujahr geschuldet, genügen dieses Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an Sicherheit, Wohnqualität, Nachhaltigkeitsdimensionen und Bausubstanz. Die geplanten Ersatzneubauten werden all diese Themen bedienen und dazu die verfügbar mögliche Wohnfläche optimal ausschöpfen. Somit wird auch der Thematik Verdichtung Rechnung getragen und die Nachfrage nach Wohnraum an dieser attraktiven Lage bedient. Die entsprechenden Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im Mai 2023.

Die Liegenschaft an der Talackerstrasse in Glattbrugg soll durch Wohnqualität und nachhaltige Vermietbarkeit punkten. Die Repositionierungsmassnahmen, welche im April 2023 beginnen, beinhalten daher einen Ersatz der bestehenden Ölheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer PV-Anlage. Weiter sind der Einbau neuer Fussbodenheizungen, der Ersatz der Fenster mit erhöhtem Schallschutz, zeitgemässe Fassadendämmungen etc. vorgesehen. Durch diese Massnahmen kommen wir dem gesetzten CO₂-Reduktionsziel und dem angestrebten Umwelt-Absenckpfad einen grossen Schritt näher.

Mit dem Gebäude Claragraben in Basel bedienen wir eine weitere Anforderung. Mehr flexiblen Wohnraum in der Stadt. Eine zusätzliche Herausforderung zeigt sich hier durch gesetzliche Veränderungen. Dank unseres vorausschauenden und effizienten Vorgehens konnten wir unsere Bestrebungen nach Schaffung von Mehrwert, ohne auf Wohnqualität zu verzichten, planmässig erreichen. Selbstredend werden insbesondere Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt. Das neue Raumkonzept steht, der Bauentscheid liegt vor und der Start der Arbeiten ist auf September 2023 terminiert.

Dann die Oberdorfstrasse in Dietikon. Auch hier werden unsere Investitionen in einem Mehrwert der Bestandsliegenschaft resultieren. Die Liegenschaft aus den 1950er Jahren an zentraler Lage, mit Wohnungen mit effizienten Grundrissen, verlangt nach erheblichen Sanierungsmassnahmen. Hier stehen energetische Massnahmen und eine Aufwertung der Wohnungen im Vordergrund. Mit den entsprechenden Arbeiten wird im Oktober 2023 begonnen. Obwohl fast 70 Jahre alt, ist das Gebäude nicht denkmalgeschützt, was seine Verwandlung in ein zeitgemässes Wohnobjekt erleichtert.

Eine ähnliche Situation bezüglich zeitgemässer Anforderungen zeigt sich auch bei den Liegenschaften an der Bollenhofstrasse in Dietikon. Die drei Gebäude aus dem Jahre 1967 weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Um allen Anforderungen gerecht zu werden, wurde auf der Basis von Machbarkeitsstudien geprüft, wie hier Wohnraum geschaffen werden kann, der optimal auf die Zukunft ausgerichtet ist. Als Resultat und um das volle Potenzial der zur Verfügung stehenden Wohnfläche auszunutzen, werden wir auf der Bauparcelle zwei Gebäude erstellen, die insgesamt über 400m² mehr Wohnraum verfügen. Der Beginn der Bauarbeiten ist auf Januar 2024 geplant.

Sie sehen. Damit der Bestand im Liegenschaftsportfolio der aktuellen Zeit entspricht und dadurch grösstmöglichen Wert darstellt, bedarf es Herausforderungen zu meistern und durchaus auch kostenintensive Investments zu tätigen. Sanierung ist nicht gleich Sanierung. Es gibt zahlreiches, was individuell für jede Liegenschaft beachtet werden muss. Das Resultat spricht für sich. Die Wohnqualität und Optik werden gesteigert, die Energieeffizienz und technische Ausstattungen verbessert und der Wert der Immobilien ebenfalls.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist für uns keine Zeiterscheinung. Schon seit Jahren verfolgt unsere Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel, eine Wertschöpfung unter Berücksichtigung breit abgestützter Kriterien zu erreichen.

Der Thematik hat unser Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, durch die Verpflichtung eines ausgewiesenen ESG-Experten, der sich auch einer entsprechenden Strategie auf Unternehmensebene widmet, weitere Bedeutung verliehen.

Auf Objektbasis arbeiten wir konsequent an unserer ausgewiesenen Strategie. Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 71 kWh/m² EBF und bei 14 kg CO₂/m² EBF. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (75 kWh/m² EBF bzw. 15 kg CO₂/m² EBF) dar. Die Verbesserungen der Kennwerte sind u.a. darauf zurückzuführen, dass per Ende 2020 drei Liegenschaften mit hohen Energieverbräuchen und fossilen Heizungssystemen verkauft wurden. Ebenso wird durch eine rege Bautätigkeit die Sanierungsrate hoch gehalten und die Bestandsliegenschaften kontinuierlich energetisch optimiert.

VORAUSSCHAUENDE RISIKOBEURTEILUNG & AUSBLICK

Die Ausrichtung und aktive Bewirtschaftung unseres Portfolios zeigt eine solide Ertragskraft, was auch der effektiven Anwendung unserer Strategie geschuldet ist. Dies in einem anspruchsvollen Umfeld mit zahlreichen Risiken, wie eingangs erwähnt. Seien dies ökonomische, finanzielle, operationelle oder strategische. Wir begegnen diesen am Immobilienmarkt mittels eines aktiven, vorausschauenden Risikomanagements.

Ganz gezielt unterziehen wir unseren Immobilienbestand einer ständigen Überwachung über alle Dimensionen. Dadurch können wir entsprechendes Gefahrenpotenzial schnell identifizieren und mittels aktiven Risikomanagements zeitnahe Initiierungen von wirksamen Massnahmen einleiten. Entwicklungen im Bestand aufgrund von Teuerung, Inflation, Lieferengpässen, etc. setzen wir entsprechend den Herausforderungen um, mit dem Hauptfokus, das wirtschaftliche Risiko für unser Portfolio so gering wie möglich zu halten und dadurch eine Marktgängigkeit zu erhalten.

All diese Bestrebungen gehen einher mit der Weiterentwicklung unserer gelebten ganzheitlichen Besteller- und Managementkompetenz, seien diese bereits im Bestand oder Entwicklungen. Dadurch erzielen wir echte Mehrwerte und schaffen die Basis für eine hohe Ertragskontinuität.