

Nachhaltigkeits- bericht

Einleitung	32
Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit	32
Anspruchsgruppen	33
Portfoliostrategie	34
Monitoring	35
Umweltkennzahlen	36
Nachhaltigkeitskennzahlen	36
Absenkpfade CO ₂ - und Energieintensität	37
Ressourcenmanagement und Kreislaufwirtschaft	38
Nachhaltige Bauprojekte	38

Einleitung

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, erachten Nachhaltigkeit als eine übergeordnete Maxime, die als integriertes Selbstverständnis in unserer Geschäftsstrategie und in unserem Handeln zum Ausdruck gebracht wird. Dieses Verständnis fliesst in sämtliche Geschäftsprozesse ein, welche direkt die Fundamenta Real Estate AG oder unseren Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, bei der Ausführung der ihr im Rahmen des Asset Management-Mandates delegierten Aufgaben betreffen. Wir orientieren uns bei der operativen Umsetzung an den geltenden Nachhaltigkeits-Standards und am strukturellen ESG-Ansatz mit den Faktoren Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit).

Unser Asset Manager verpflichtet sich als Unterzeichner der UN PRI (Principles for Responsible Investment), nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiter Transparenz zu schaffen. Im Frühjahr 2022 hat die Fundamenta Group (Schweiz) AG zudem einen ESG Real Estate-Verantwortlichen mit ausgewiesenem Leistungsausweis in die Organisation aufgenommen, um dem Thema Nachhaltigkeit zusätzliche Bedeutung zu verleihen.

Das kontinuierliche Streben nach einer Verbesserung unserer Nachhaltigkeitsleistung wird auch vom Markt wahrgenommen. Der Titel der Fundamenta Real Estate AG wurde mit Wirkung auf den 19. September 2022 in die seit Februar 2021 lancierten SPI ESG / SPI ESG Weighted Indizes der SIX aufgenommen. Als Basis für die Aufnahme in diese Indizes dient das Nachhaltigkeitsrating der unabhängigen Schweizer Ratingagentur Inrate.

Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

Eine verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit bildet den Kern der Gesellschaft. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an die Compliance und Ethik und stellen damit die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen sicher. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage und deckt folgende Inhalte ab:

- Einhaltung der Gesetze
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Verbot von Korruption und Bestechung
- Umgang mit vertraulichen Informationen
- Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden
- Verfolgung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie
- Transparente Berichterstattung
- Einhaltung des Verhaltenskodex und anonyme Beschwerde bei Verstössen

Im Weiteren bilden die folgenden beiden internen Richtlinien weitere massgebende Vorgaben:

- Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten der Fundamenta Group (Schweiz) AG
- Richtlinie zu Insiderinformationen¹

Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen informiert.

¹ Richtlinie der Fundamenta Real Estate AG

Anspruchsgruppen

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

Die Landschaft der Anspruchsgruppen ist vielfältig und verändert sich in Abhängigkeit von internen und externen Strukturen sowie im Kontext des Wertschöpfungsprozesses über die Zeit hinweg dynamisch. Als börsenkotierte Aktiengesellschaft stellt insbesondere die Eigentümerschaft und der Finanz- und Kapitalmarkt eine zentrale Anspruchsgruppe dar, die nicht zuletzt mit dem vorliegenden Geschäftsbericht transparent über den Geschäftsgang der Fundamenta Real Estate AG informiert wird.

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, zeichnen uns u.a. dadurch aus, dass das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass sich das FTE (full-time equivalent) innerhalb der Fundamenta Real Estate AG auf 50% beschränkt. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachkompetenz auch durch ihre Persönlichkeit überzeugen und bereit sind, unser Leistungsversprechen aktiv mitzutragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers – unabhängig des Geschlechts, der Nationalität, der religiösen Zugehörigkeit, der sexuellen Orientierung, des Alters oder anderer Eigenschaften – gewährleistet ist.

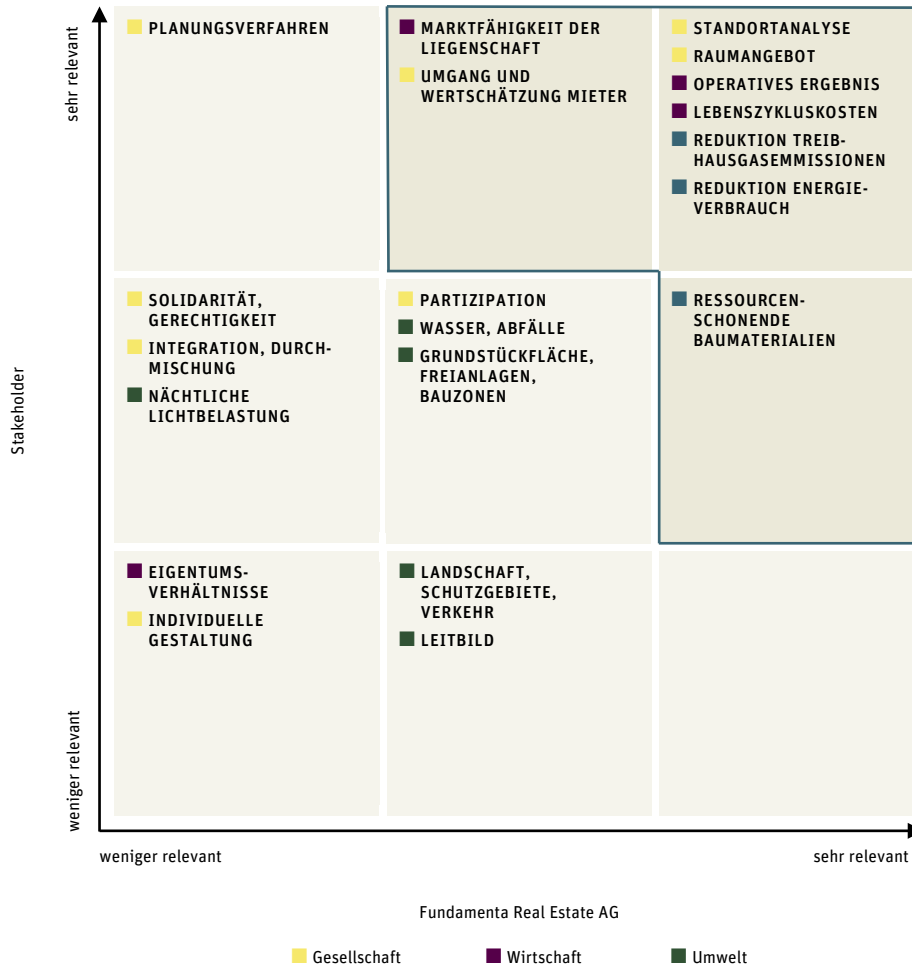
Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements. Das Reglement deckt u.a. folgende Inhalte ab:

- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreien Tagen
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlohnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

Wir sind uns der Wichtigkeit unserer Anspruchsgruppen bewusst. Aus diesem Grund werden wir auch in den kommenden Jahren den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen kontinuierlich pflegen und weiterentwickeln.

PORTFOLIOSTRATEGIE

Basierend auf einer durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse definierten wir eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG, welche die relevanten Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bezugnehmend auf die Sicht der externen und internen Stakeholder abdeckt.



Im Rahmen eines ganzheitlichen und aktiven Asset und Investment-Managements fließt die Nachhaltigkeitsstrategie in unsere Analyse- und Entscheidungsprozesse ein. Mit diesem integrativen Ansatz stellen wir sicher, dass die Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich optimiert wird. Die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung dieser Strategie sind an unseren Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, delegiert.

GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrößen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, welche als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfließen.

Als Kunden unserer Produkte und Dienstleistungen kommt der Mieterschaft eine besondere Bedeutung zu. In enger Zusammenarbeit mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen direkten und engen Kontakt zur Mieterschaft. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mieter erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit gewährleistet ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Mieterkommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheiden im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten gute Lösungen zu finden.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Rendite zugunsten der Investoren zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheidungen miteinfließen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die an der am Standort vorliegenden Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT

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 CO₂-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO₂- und Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Monitoring

Wir können bei unseren entsprechenden Aktivitäten auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmaßnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO₂-Absenkpades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen. Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG wurde im Juni 2022 zudem einem freiwilligen Klimaverträglichkeitstest im Rahmen des PACTA 2022 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) unterzogen. Unser Portfolio positionierte sich im Vergleich zu den Peers im ersten Viertel und erfüllt bereits jetzt schon nahezu die Zielwerte des Schweizer Absenkpades «Netto-Null 2050» für das Jahr 2030.

Im Sommer 2021 begannen die Turbulenzen an den Energiemärkten, welche einen spürbaren Anstieg der Energiepreise zur Folge hatten. Spätestens seit der Bekanntgabe der gestiegenen Strompreise in der Grundversorgung für 2023 wurden auch die Mieter mit der neuen Realität konfrontiert. Unser Asset Manager hat bereits in einer frühen Phase die beauftragten Liegenschaftsverwaltungen im Rahmen der regelmässig durchgeführten Koordinationssitzungen über die steigenden Energiepreise informiert. Als begleitende Massnahme wurden die Mieter mit einem Schreiben bedient, welches auf die Energiesparempfehlungen des Bundes verwies und die Möglichkeit zur freiwilligen Erhöhung der Akontobeiträge aufzeigte.

Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und in die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

Umweltkennzahlen

Berechnungs- und Datengrundlage

Wir orientieren uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen an den «Fachinformationen Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Manager Association Schweiz (AMAS).

Bei den Energiebezugsflächen (EBF) verwenden wir effektiv vorliegende Werte (beispielsweise aus dem Gebäudeausweis der Kantone, der Minergie-Gebäudeliste, dem Energienachweis etc.). Für Liegenschaften, bei welchen keine gemessenen Werte vorliegen, werden die EBF aus den vermietbaren Flächen (VMF) und den Multiplikationsfaktoren in Anlehnung an die Real Estate Investment Data Association (REIDA) abgeleitet¹. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 99.3%². Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 204'750m².

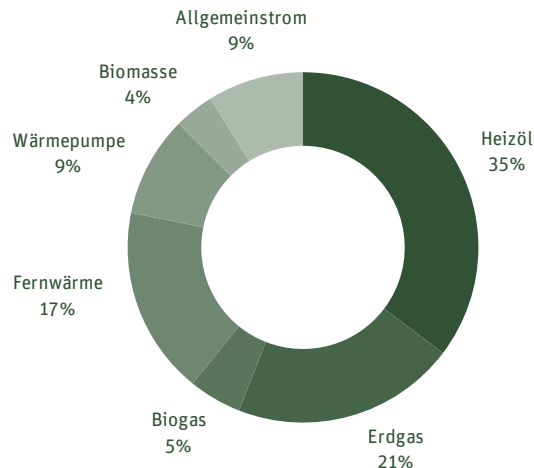
Die Energieverbrauchsdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Rechnungen der Versorgungsunternehmen und den darin enthaltenen Zählerwerten erhoben. Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021. Alle im Jahresbericht publizierten Umweltkennzahlen wurden durch einen externen Experten berechnet, überprüft und plausibilisiert.

Energieverbrauch, Energieträgermix und CO₂-Emissionen

KENNZAHLEN	Einheit	2021
Anzahl Liegenschaften	Stück	67
Energiebezugsfläche	m ²	204 750
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	18.4
CO ₂ -Emissionen absolut	kg	2 824 567
Gesamtenergieverbrauch absolut	kWh	14 324 871
Allgemeinstrom absolut	kWh	1 215 000
Heizöl absolut	kWh	5 056 968
Erdgas absolut	kWh	2 958 615
Biogas absolut	kWh	698 967
Fernwärme absolut	kWh	2 483 095
Strom Wärmepumpe absolut	kWh	1 329 367
Biomasse	kWh	529 188
PV Produktion absolut	kWh	79 101
PV Export absolut	kWh	-25 430
Wasser	m ³	186 179

Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertiggestellten Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode 14'325 MWh. Die kumulierten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 2'825 t, davon 2'153 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biogas, Biomasse) und 671 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO₂-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

Energiemix



¹ Die REIDA-Faktoren lauten wie folgt: Wohnen = 1.3 / Gemischt = 1.2 / Kommerz = 1.1

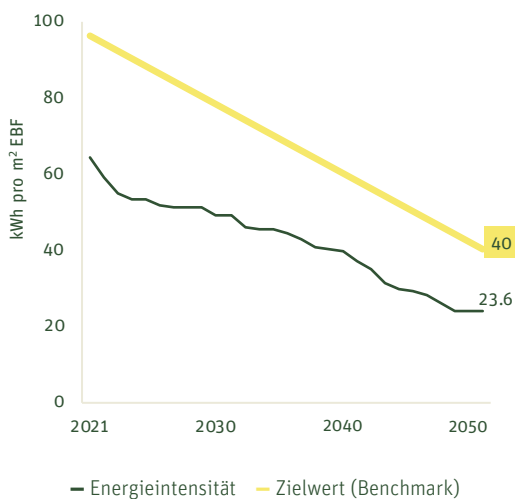
² Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Immobilienspiegel, welche vor dem Stichtag 31.12.2021 gekauft wurden. Der Erstbezug der Liegenschaft Badenerstrasse 79, Zürich erfolgte im Dezember 2021. Die Verbrauchswerte dieser Liegenschaft sind nicht enthalten, was zu einem Abdeckungsgrad von 99.3% führt.

Absenkpfade CO₂- und Energieintensität

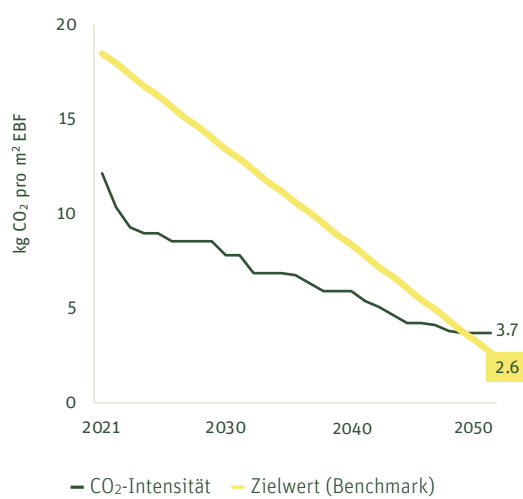
Wir streben bei den CO₂-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO₂-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m² EBF respektive 2.6 kg CO₂/m² EBF vor. Die verbleibenden CO₂-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

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) dar¹. Ebenso bewegen sich die geplanten Portfoliowerte der Energie- und CO₂-Intensitäten unterhalb der Zielwertgeraden (Benchmark). Die Verbesserungen der Performancezahlen sind u.a. darauf zurückzuführen, dass per Ende 2020 drei Liegenschaften mit hohen Energieverbräuchen und fossilen Heizungssystemen verkauft wurden. Ebenso werden durch eine rege Bautätigkeit die Sanierungsrate hoch gehalten und die Bestandsliegenschaften kontinuierlich energetisch optimiert (vgl. auch «Nachhaltige Bauprojekte»).

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT



¹ Die EBF werden neu mit den REIDA-Flächenrechnungsfaktoren berechnet. In den vorhergehenden Jahren wurden andere Flächenrechnungsfaktoren verwendet. Um die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten sicherzustellen, wurden die letztjährigen Intensitäten rückwirkend mit den neuen REIDA-Flächenrechnungsfaktoren korrigiert.

Ressourcenmanagement und Kreislaufwirtschaft

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO₂-Emissionen hoch, sondern auch in der Abfallbewirtschaftung. Um dieser Herausforderung gegenüberzutreten, bedingt es neuer Denkweisen und das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Designphase bis hin zum Reverse Engineering. Die Branche steht hier noch am Anfang. Wir werden uns künftig noch verstärkt diesem Themenbereich widmen und neue Ansätze der Kreislaufwirtschaft in die Projekte einfließen lassen.

Bereits jetzt sind wir bei den Auftragserteilungen an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, dass bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung geachtet wird, unsere natürlichen Ressourcen geschont werden und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien gefördert wird.

Nachhaltige Bauprojekte

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wiederum mehrere Bauprojekte erfolgreich realisiert und abgeschlossen werden. Damit stellen wir sicher, dass unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent umgesetzt wird und insbesondere auch die CO₂-Emissionen reduziert und die Energieeffizienz weiter gesteigert werden.



ZÜRICH, MUTSCHELLENSTRASSE 65

Der Erstbezug der Minergie-zertifizierten Liegenschaft erfolgte im Juni 2022. Im Sinne des verdichteten Bauens konnte die vermietbare Fläche mit dem Ersatzneubau gegenüber dem Altbau verdreifacht werden. Die Energiebezugsfläche (EBF) von 2'490m² wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. In den Sommermonaten wird das Gebäude mit Free Cooling gekühlt. Die abgeführte Wärme aus dem Free Cooling wird über die Erdsonden dem Boden zur Speicherung und zur Regeneration zugeführt. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 31 kWp versorgt die Mieter und die Ladestationen in der Einstellhalle mit Solarstrom direkt vom Dach. Die Grundinstallation für Ladestationen von Elektrofahrzeugen («Power to parking») deckt 100% der Einstellplätze in der Tiefgarage ab und kann bei Bedarf fortlaufend mit Ladestationen nachgerüstet werden. Drei Einstellplätze sind vollständig mit Ladestationen ausgerüstet und in Betrieb.



ZÜRICH, SIHLFELDSTRASSE 141

Auf dem Dach der Liegenschaft wurde im Mai 2022 die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe anstelle einer Gasheizung in Betrieb genommen. Die Realisierung dieser Lösung in der innerstädtischen Lage erforderte Kreativität und Innovation. Für die Leitungsführung konnte der bestehende Kamin genutzt werden. Um die statischen Herausforderungen der bestehenden Dachkonstruktion in Holzbauweise zu meistern, konnte für die Installation der Wärmepumpenanlagen der Liftschacht bzw. die Liftüberfahrt als stabilisierendes Element miteinbezogen werden. Im Rahmen der umfassenden Gesamtanierung wurden nebst dem neuen Heizsystem auch energieeffiziente Fenster eingebaut.

ERSATZ VON FOSSILEN HEIZSYSTEMEN

Getreu der definierten Nachhaltigkeitsstrategie und dem CO₂-Absenkpfad konnten mehrere Heizanlagen mit fossilen Energieträgern auf elektrisch betriebene Wärmepumpen und Holzpelletsheizungen umgerüstet werden:

- Muri, Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/21: von Heizöl auf Erdsonden-Wärmepumpe
- Kilchberg, Schoorenstrasse 37: von Heizöl auf Erdsonden-Wärmepumpe
- Wald, Schlüsselwiese 7/9/11/13: von Heizöl auf Holzpellets
- Lyss, Haldenweg 22/24/26/28: von Heizöl auf Holzpellets

Mit der Heizungssanierungen werden neu 187 Wohnungen und ein Restaurantbetrieb – total 16'885m² EBF – mit einer klimafreundlichen Wärmepumpe oder Holzpellets beheizt. Mit dem Ersatz der Heizungsanlage an der Klosterfeldstrasse in Muri konnte bei einer der grössten Liegenschaften im Portfolio der Fundamenta Real Estate AG frühzeitig auf einen nicht-fossilen Heizungsbetrieb gewechselt werden.

AUSBLICK

Der für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG sorgt mit einem proaktiven und umfassenden Baumanagement im Rahmen von Entwicklungsprojekten und mit einer hohen Sanierungsrate dafür, dass die Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert und die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend umgesetzt wird. Es befinden sich wiederum zahlreiche Projekte in der Pipeline, bei welchen eine umfassende Sanierung – eine sogenannte Repositionierung – oder ein Ersatzneubau geplant sind und die in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, was sich weiter positiv auf die Energieeffizienz und die CO₂-Emissionen auswirken wird.