

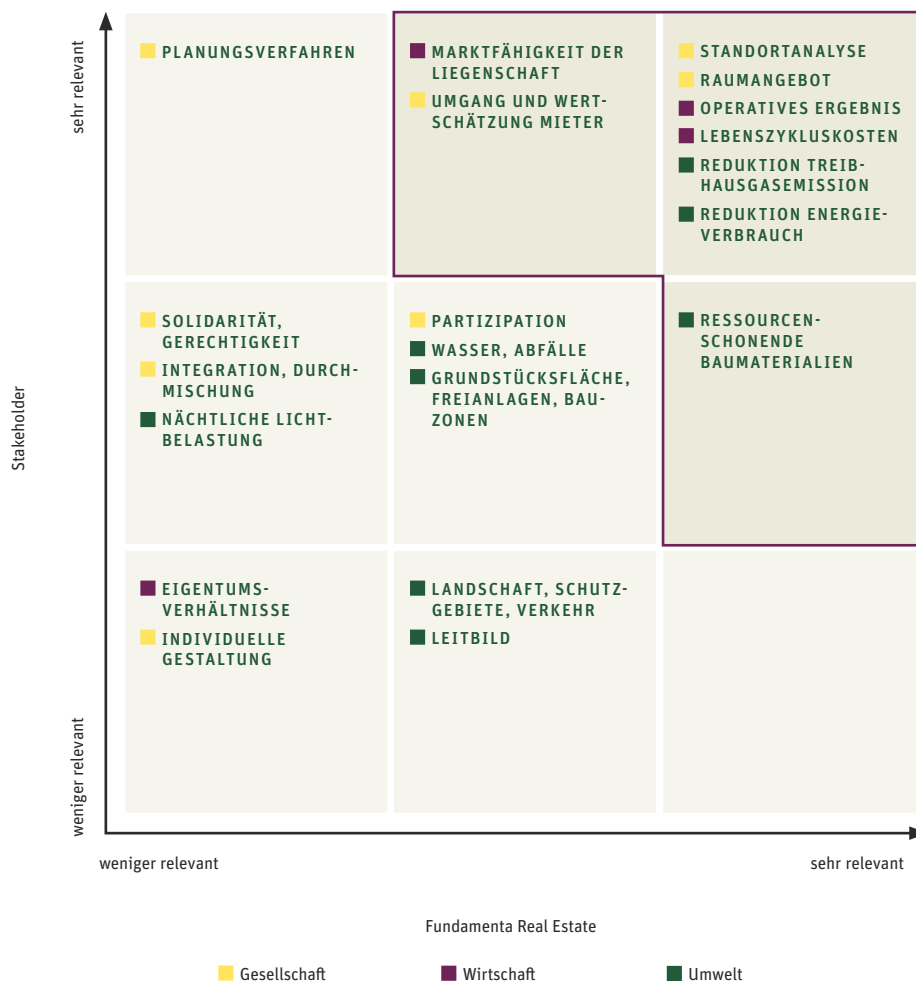
Nachhaltigkeits- bericht

32	Nachhaltigkeitsstrategie
33	Dimensionen der Nachhaltigkeit
34	Energieintensität und CO ₂ -Emissionen
36	Roadmap
37	Erfolgsstorys
38	UN PRI

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate verfolgt seit Jahren eine Unternehmensstrategie, die eine Wertschöpfung unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien anstrebt. Dass das Unternehmen diesbezüglich schon heute sehr gut dasteht, ist darauf zurückzuführen, dass es die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Seite 33) tagtäglich gelebt hat. Allerdings fehlte der bisher verfolgten Nachhaltigkeitsstrategie eine Systematik, welche alle relevanten Themen erfasst, die strategischen Grundlagen erarbeitet, klar definierte Ziele vorgibt und konkrete Optimierungsmassnahmen zur Zielerreichung ableitet.

Mit der primären Aufgabe, die Umsetzung und die Kommunikationsgrundlagen der Nachhaltigkeit zu systematisieren, hat der Verwaltungsrat seinen Asset-Manager, die Fundamenta Group, beauftragt. Ein interdisziplinäres Projektteam des Asset-Managers hat zusammen mit dem Beratungsunternehmen pom+ – u.a. in mehreren Workshops – die strategischen Grundlagen und die Nachhaltigkeitsziele unter Berücksichtigung der relevanten Stakeholder definiert. Die Nachhaltigkeitsziele wurden in einer strukturierten Wesentlichkeitsanalyse erarbeitet. Diese vergleicht die Relevanz der Nachhaltigkeitsaspekte aus Sicht der internen und externen Stakeholder. Die Definition der strategischen Ziele zeigt, dass Fundamenta Real Estate eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie unter Berücksichtigung aller drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt anstrebt.



Zur Berechnung der Nachhaltigkeitskennzahlen konnte auf effektiv erfasste Energieverbräuche der letzten Jahren gemäss Rechnungsstellung zurückgegriffen werden. Die Daten wurden vom Asset-Manager schon bisher systematisch erfasst, kontrolliert und überwacht. Falls die Energiebezugsfläche einzelner Liegenschaften nicht zur Verfügung stand, wurden zur Berechnung Benchmarks herangezogen. Die Energieverbräuche sind klimakorrigiert und zu Kilowattstunden (kWh) umgerechnet. Daraus werden die CO₂-Emissionen kalkuliert.

DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT

DIMENSION GESELLSCHAFT

Zu den wichtigsten Anspruchsgruppen einer Immobilieninvestmentgesellschaft wie Fundamenta Real Estate gehören die Mieter. Sie sind die eigentlichen Kunden, die über den wirtschaftlichen Erfolg der angebotenen Leistungen bestimmen. Wichtigste Entscheidungskriterien der Mieterschaft sind erfahrungsgemäss der Standort, die Beschaffenheit der Mietobjekte und das Preis-Leistungs-Verhältnis.

Der Standort wird nach seinen Chancen, Risiken und Veränderungspotenzialen beurteilt. Es geht darum, die langfristige und nachhaltige Marktgängigkeit sicherzustellen. Damit ist in der Regel ein Wertschöpfungsbeitrag zugunsten der regionalen Bevölkerung verbunden.

Die Attraktivität der Mietobjekte bemisst Fundamenta Real Estate schwergewichtig an nutzer- und bedürfnisgerechten Grundrissen, einer guten Wohnhygiene sowie einem fairen, marktnahen Preis-Leistungs-Verhältnis. Fundamenta Real Estate bringt ihren Mietern eine hohe Wertschätzung entgegen. Dazu gehören eine aktive Kommunikation und die grösstmögliche Rücksichtnahme auf die Mieter bei anstehenden Veränderungen durch Kauf, Verkauf, bauliche Massnahmen oder Wechsel der Bewirtschafter.

DIMENSION WIRTSCHAFT

Fundamenta Real Estate will mit ihren Liegenschaften marktfähige Angebote schaffen, langfristig planbare und realistische Ertragspotenziale erschliessen sowie den Marktwert des Portfolios langfristig steigern. Dabei sind sich die Verantwortlichen des Unternehmens stets bewusst, dass der wirtschaftliche Erfolg ganz wesentlich von der Mieternachfrage abhängt. Bei ihren Investitionsentscheidungen lässt sich Fundamenta Real Estate nicht von kurzfristigen Renditeoptimierungen, sondern von den gesamten Lebenszykluskosten einer Immobilie leiten.

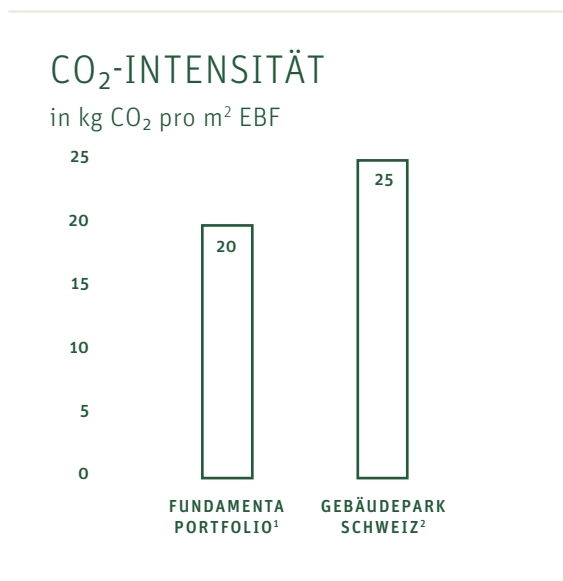
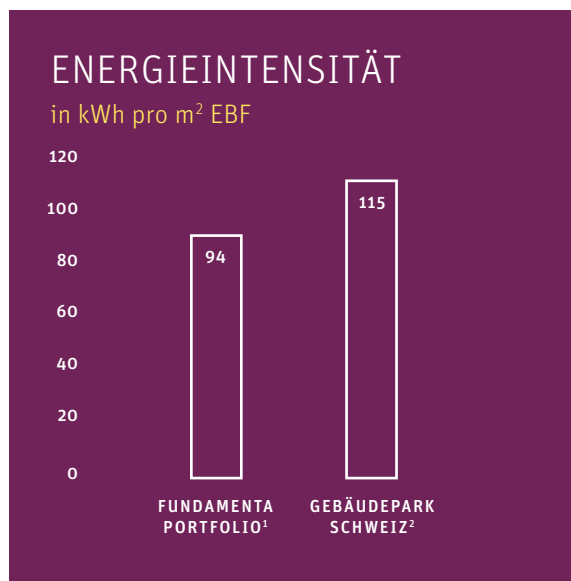
Die wirtschaftliche Dimension schliesst weiteres rentables Wachstum ein. Es soll durch den Ausbau des Kerngeschäfts, nämlich der Schaffung und der Bereitstellung von marktfähigem Wohnraum, erfolgen. Wichtigster Wachstumstreiber ist die stetige Optimierung des Immobilienportfolios durch Repositionierungen, Verdichtungen, Akquisitionen strategiekonformer Bestandsliegenschaften und die Realisierung von Neubauprojekten.

DIMENSION UMWELT

Die Senkung der CO₂-Emissionen und die Steigerung der Energieeffizienz sind die zentralen Vorgaben, an denen sich Fundamenta Real Estate zum Schutz der Umwelt und des Klimas orientiert. Das Unternehmen investiert deshalb gezielt in Massnahmen zur Senkung des Energiebedarfs und zur Förderung erneuerbarer Energieträger. Bei Akquisitionen werden Gebäude bevorzugt, die bereits eine gute Energieeffizienz aufweisen oder die sich eignen, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf einen klima- und umweltpolitisch zeitgemässen Stand gebracht zu werden. Darüber hinaus achtet Fundamenta Real Estate bei Umbau- und Neubauprojekten auf die Verwendung umweltschonender Baumaterialien, die wenn möglich rezyklierbar sind und auch unter Einbezug der grauen Energie eine gute Umweltbilanz aufweisen.

ENERGIEINTENSITÄT UND CO₂-EMISSIONEN

Wichtigste Massstäbe zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes sind die Energieintensität und die CO₂-Intensität. Fundamenta Real Estate hat hierzu Absenkungspfade bis 2050 festgelegt: 40 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) für die Energieintensität und 2.6 kg CO₂/m² EBF für die CO₂-Intensität.



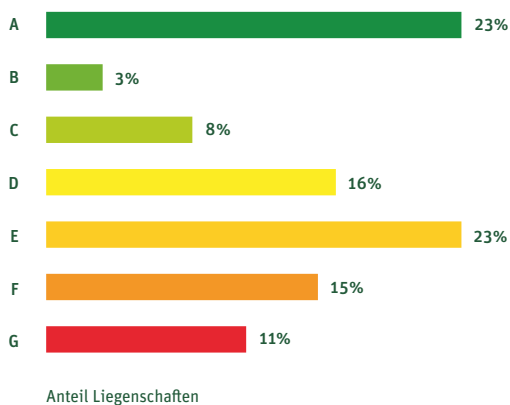
1 Stand 2019; Datenbasis: Nebenkostenabrechnung

2 Daten aus dem FM Monitor 2019 für die Nutzung «Wohnen», Mittelwert von 1171 Wohnliegenschaften

Aktuell liegt das Portfolio von Fundamenta Real Estate bei einer Energieintensität von 94 kWh/m² EBF und bei einer CO₂-Intensität von 20 kg CO₂/m² EBF. Diese Werte sind deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt und das Resultat des bisherigen nachhaltigen Handelns. Der Anteil an erneuerbaren Energieträgern bewegt sich mit 21% deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 13%.

Die Portfoliosegmentierung zeigt bereits erreichte Fortschritte und Erfolge im Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate auf. Wie aus der Zuordnung der Liegenschaften zu Effizienzklassen nach GEAK in der nächsten Abbildung ersichtlich, gehören bereits 26% der Liegenschaften zu den Energieeffizienzklassen A oder B. Damit erreicht über ein Viertel der Liegenschaften die langfristigen Ziele schon weitgehend.

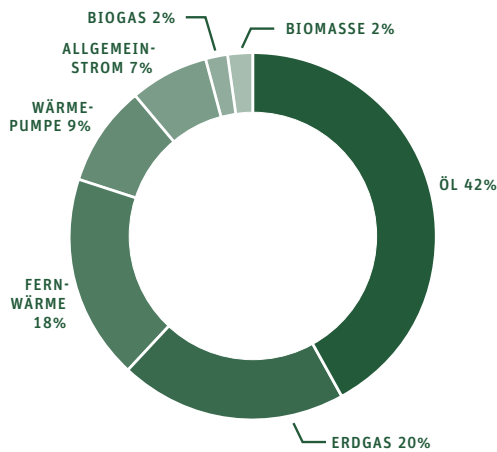
EFFIZIENZKLASSEN³



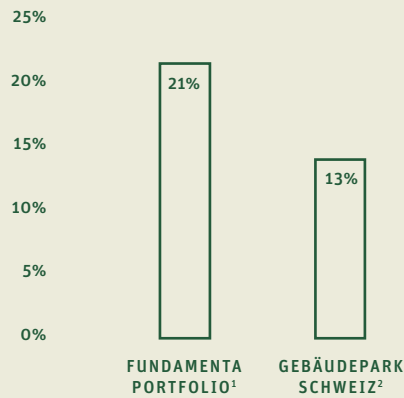
3 Berechnungen mit GIDO Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+ (Prozentzahlen gerundet)

Grosses Senkungspotenzial besteht bei den fossilen Energieträgern. Durch Massnahmen, die den Energiebedarf reduzieren, durch den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energieträgern sowie durch den Bau von Photovoltaikanlagen und betriebliche Optimierungen lassen sich die für 2050 gesetzten Ziele erreichen. Die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge trägt ebenfalls zur ökologischen Nachhaltigkeit bei.

ENERGIEMIX¹



ERNEUERBARE ENERGIE¹



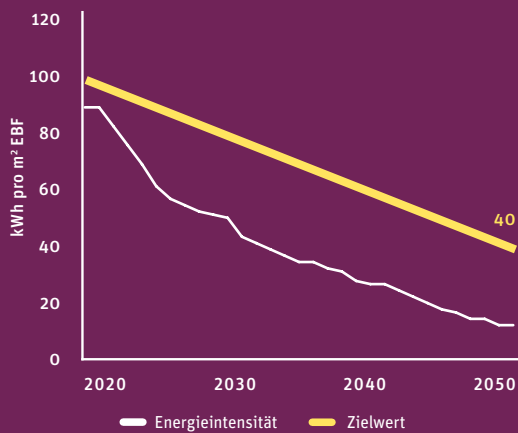
1 Stand 2019; Datenbasis: Nebenkostenabrechnung

2 Daten aus dem FM Monitor 2019 für die Nutzung «Wohnen», Mittelwert von 1171 Wohnliegenschaften

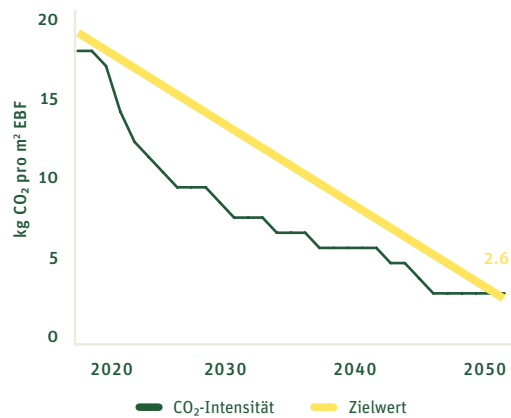
Zur Berechnung der Energie- und CO₂-Absenkpfade wurden unterschiedliche Szenarien definiert. Das nachstehende Szenario basiert auf bereits geplanten und im Zehnjahresplan eingepreisten Instandsetzungen, einer zusätzlichen Planung entsprechend der Lebensdauer der Bauteile über die Jahre 2030 hinaus sowie der Annahme, dass Sanierungen und Instandsetzungen mit der Installation von Photovoltaikanlagen und Betriebsoptimierungen verbunden werden.

Die Absenkpfade stellen den aktuellen Stand dar und dienen der Massnahmenplanung. Diese wird jährlich neu abgestimmt und verfeinert, so dass die langfristigen Auswirkungen mit wachsender Realitätsnähe abgebildet werden können.

ABSENKPFAD ENERGIE-INTENSITÄT



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT³



3 Berechnungen mit GIDO Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

ROADMAP

Um die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, wurden verschiedene ganzheitliche Massnahmenpakete definiert. Sie sind auf Erreichung der Ziele aller Nachhaltigkeitsdimensionen ausgerichtet und folgen einer Roadmap.

Die Roadmap untersteht einem kontinuierlichen Nachhaltigkeitscontrolling und -reporting. Sie gibt u. a. folgende Massnahmen und Ziele vor:

- Definition der Prozesse zur Datenerfassung und -auswertung
- Anpassung der Bau- und Beschaffungsrichtlinien, der Zustandsanalyse, der Due Diligence und der Mieterkommunikation an die überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie
- Entwicklung und Nutzung von Analysetools zur Erkennung von Optimierungspotenzialen auf Portfolioebene
- Prüfung einer zentralen Energiebeschaffung für alle Liegenschaften
- Evaluation baulicher und betrieblicher Massnahmen für die einzelnen Liegenschaften
- Laufende Sensibilisierung von Mitarbeitenden, Partnern und weiteren Anspruchsgruppen für Nachhaltigkeitsaspekte

Fundamenta Real Estate wird ihr Nachhaltigkeitsmanagement unter Berücksichtigung der laufenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Veränderungen kontinuierlich weiterentwickeln und dadurch ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft messbar erhöhen.

ERFOLGSSTORYS

Die nachstehenden Projekte zeigen beispielhaft, wie Fundamenta Real Estate ihre Nachhaltigkeitsstrategie umsetzt und durch vorausschauende Massnahmen eindrückliche Verbesserungen bei der Energieintensität sowie der CO₂-Intensität erzielt.



Zürich, Ottostrasse: Die Liegenschaft «Ottostrasse» in Zürich zeigt, dass auch alte Gebäude, wie hier mit Baujahr 1899, erfolgreich modernisiert werden können. Durch eine umfassende Sanierung und eine energetische Instandsetzung der Gebäudehülle konnten die Energieintensität und die CO₂-Intensität um **rund 30% gesenkt** werden. Nun weist die Liegenschaft sehr tiefe Werte von 46 kWh/m² EBF und 9 kg CO₂/m² EBF pro Jahr aus. Weiteres Potenzial liegt in einem zukünftigen Heizungsersatz, welcher nach Ablauf der Lebensdauer der Heizung geplant ist.



Lucerne, Hirschengraben: Die umfassende Repositionierung der Liegenschaft «Hirschengraben» hat eine energetisch gute Liegenschaft in eine energetisch hervorragende Liegenschaft umgewandelt. Die bereits tiefen Werte der Energieintensität und der CO₂-Intensität konnten **um weitere 50%** auf 14 kWh/m² EBF und 2.8 kg CO₂/m² EBF pro Jahr gesenkt werden. Damit wurde eine Referenz geschaffen, die aufzeigt, wie die Ziele für Energiebedarf und Klimaschutz von 2050 für Immobilien erreicht werden können.



Sursee, Haselmatte: Bei der Akquisition von neuen Liegenschaften spielten die Energie- und die CO₂-Intensität eine grosse Rolle. Die Liegenschaft Haselmatte in Sursee erfüllt mit 28 kWh/m² EBF pro Jahr die Voraussetzungen strenger Energie-labels. Auch die CO₂-Intensität mit 4.1 kg CO₂/m² EBF pro Jahr setzt neue Massstäbe. Die Liegenschaft Haselmatte in Sursee passt ausgezeichnet in das Portfolio von Fundamenta Real Estate und hat für den weiteren Ausbau Referenzcharakter.

UN PRI

Zur Bekräftigung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die mit dem Asset-Management betraute Fundamenta Group im November 2020 die «Prinzipien für Verantwortliches Investieren» der Vereinten Nationen (UN PRI) unterzeichnet. Die sechs Prinzipien wollen ein besseres Verständnis für die Auswirkungen von Investitionen auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung schaffen (Environment, Social, Governance = ESG).

Im Namen und Auftrag von Fundamenta Real Estate wird der Asset-Manager ESG-Themen konsequent in die Analyse- und Entscheidungsprozesse einbeziehen und in der Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen. Gleichzeitig wird der Asset-Manager die Akzeptanz der Prinzipien bei den Investoren fördern und transparent über die Aktivitäten und die erzielten Fortschritte berichten.

Signatory of:



DATENGRUNDLAGE

Alle im Geschäftsbericht publizierten verwendeten Zahlen wurden durch Fundamenta Real Estate erhoben und durch pom+ Consulting überprüft und plausibilisiert. Dadurch kann von einer hohen Datenqualität als Grundlage für alle weiteren Entscheidungen, Optimierungsmassnahmen und für die Berichterstattung ausgegangen werden.