

# Nachhaltigkeits- bericht

Einleitung	32
Nachhaltigkeitskennzahlen	33
Absenkpfade	36
Roadmap	37
Praxisbeispiele	38

# Einleitung

Die Schaffung von nachhaltigen Werten für Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt soll erreicht werden, indem Fundamenta Real Estate ihr Raumangebot an der Nachfrage mit möglichst geringen Umweltbelastungen ausrichtet. Der von Fundamenta Real Estate verfolgte integrale Asset-Management-Ansatz schafft optimale Voraussetzungen, um die Potenziale der ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie zu ermitteln, zu quantifizieren und nach Prioritäten umzusetzen. Die hierzu definierten Ziele orientieren sich an den folgenden Dimensionen:

## DIMENSION GESELLSCHAFT

### RAUMANGEBOT

Fundamenta Real Estate entspricht mit ihren Liegenschaften der Nachfrage nach Wohnangeboten mit nutzer- und bedürfnisgerechten Grundrissen sowie einer hohen Wohnhygiene.

### STANDORTANALYSE, RÄUMLICHE GESTALTUNG UND ERSCHLIESSUNG

Es wird eine langfristige, dem Standort angemessene Nutzung gewährleistet. Dabei wird angestrebt, durch eine hochwertige räumliche Gestaltung eine Beziehung zum natürlichen und gebauten Umfeld herzustellen. Liegenschaften von Fundamenta Real Estate sollen wenn immer möglich zur Weiterentwicklung ihrer Standorte beitragen.

### UMGANG UND WERTSCHÄTZUNG MIT MIETERN

Fundamenta Real Estate bringt ihren Mietern eine hohe Wertschätzung entgegen. Dazu gehören eine aktive Kommunikation sowie die grösstmögliche Rücksichtnahme bei anstehenden Veränderungen durch Kauf, Verkauf oder bauliche Massnahmen.

## DIMENSION WIRTSCHAFT

### OPERATIVES ERGEBNIS

Fundamenta Real Estate erzielt für ihre Aktionäre mit direkten Immobilienanlagen eine marktgerechte Rendite.

### MARKTFÄHIGKEIT DER LIEGENSCHAFT

Fundamenta Real Estate achtet darauf, dass ihre Liegenschaften marktfähig sind und langfristig planbare, realistische Ertragspotenziale aufweisen.

### LEBENSZYKLUSKOSTEN

Investitionen werden unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten getätigt.

## DIMENSION UMWELT

### REDUKTION ENERGIEVERBRAUCH

Zur Senkung des Energieverbrauchs achtet Fundamenta Real Estate insbesondere auf eine umweltschonende Bereitstellung von Wärme für die Raumklimatisierung und das Warmwasser sowie von Elektrizität. Wo sinnvoll und möglich werden Photovoltaikanlagen erstellt. Der Anteil an energieeffizienten Gebäuden im Portfolio wird laufend erhöht.

### REDUKTION TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Die Treibhausgasemissionen werden sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb von Immobilien laufend gesenkt. Gleichzeitig wird der Anteil erneuerbarer Energien gesteigert.

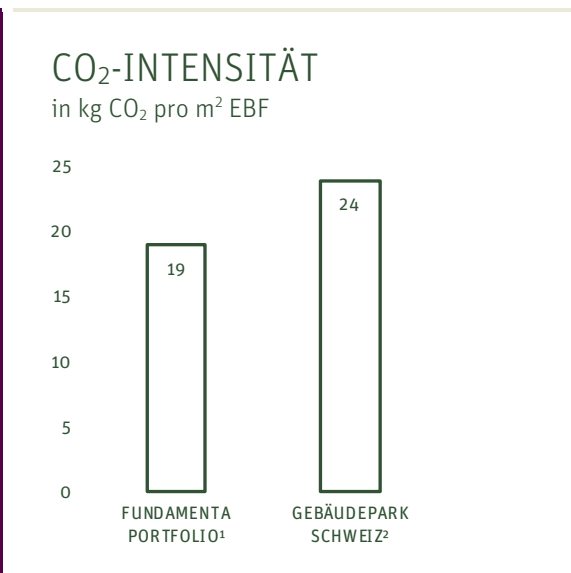
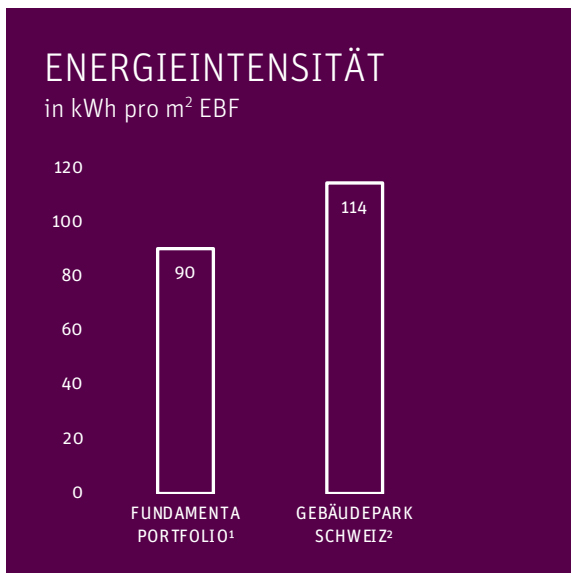
### RESSOURCENSCHONENDE BAUMATERIALIEN

Bei Modernisierungen und Neubauprojekten achtet Fundamenta Real Estate auf die Verwendung umweltschonender Baumaterialien, die wenn möglich rezyklierbar sind und auch unter Einbezug der grauen Energie eine gute Umweltbilanz aufweisen.

# Nachhaltigkeitskennzahlen

## ENERGIEINTENSITÄT UND CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

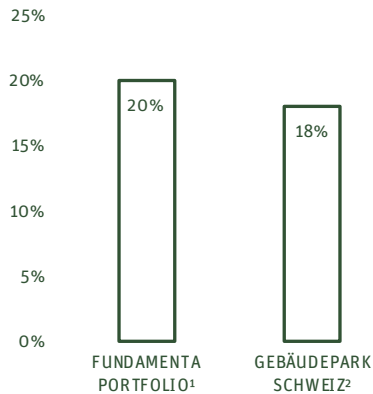
Zum Schutz des Klimas und der Umwelt fokussiert sich Fundamenta Real Estate auf die Reduktion der Energieintensität und der Treibhausgasemissionen. Bis 2050 soll die Energieintensität auf rund 40 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) gesenkt werden. Das Fernziel für die CO<sub>2</sub>-Emissionen liegt bei 2.6 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> EBF. Diese Ziele leiten sich aus dem Merkblatt SIA 2040 des Schweizerische Ingenieur- und Architektenvereins und der dazugehörigen Gepamod-Studie für Wohnliegenschaften ab. Aktuell erreicht Fundamenta Real Estate 90 kWh/m<sup>2</sup> EBF und 19 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> EBF. Diese Werte liegen rund 21% unter dem Schweizer Durchschnitt und konnten gegenüber dem Vorjahr nochmals um rund 5% gesenkt werden.



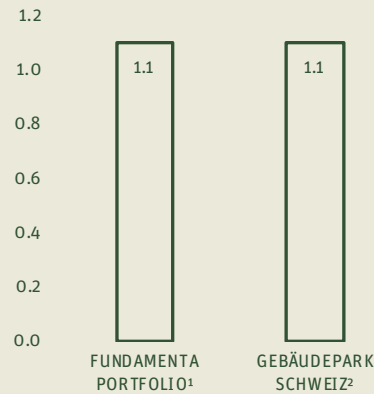
1 Stand 2020; Datenbasis: Rechnungen, Nebenkostenabrechnungen  
2 Daten aus dem FM Monitor 2020 für die Nutzung «Wohnen» von 3300 Liegenschaften

Der Anteil von 20% an erneuerbarer Energie übersteigt weiterhin den Schweizer Durchschnitt. Langfristig wird eine Wärmeerzeugung ohne fossile Brennstoffe angestrebt. Der Wasserverbrauch beträgt 1.1 m<sup>3</sup> Wasser pro m<sup>2</sup> EBF, was dem Schweizer Durchschnitt entspricht.

## ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIE in kWh pro m<sup>2</sup> EBF



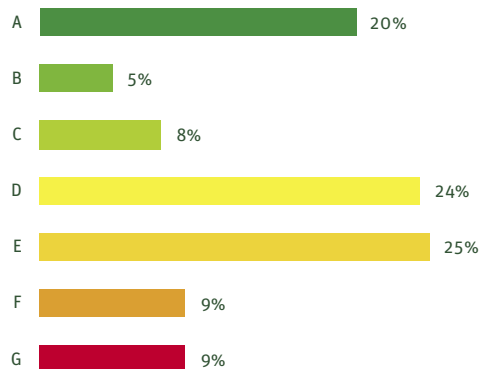
## WASSERVERBRAUCH in m<sup>3</sup> Wasser pro m<sup>2</sup> EBF



- 1 Stand 2020; Datenbasis: Rechnungen, Nebenkostenabrechnungen  
2 Daten aus dem FM Monitor 2020 für die Nutzung «Wohnen» von 3300 Liegenschaften

Der Anteil an Liegenschaften, welche per Stichtag bereits die langfristigen und ambitionierten Energieziele von Fundamenta Real Estate erreichen, liegt bei 20%. Gemessen an der Effizienzklasse des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) gehört bereits ein Viertel der Liegenschaften zu den Energieeffizienzklassen A oder B.

## ENERGIEKLASSEN<sup>1</sup>

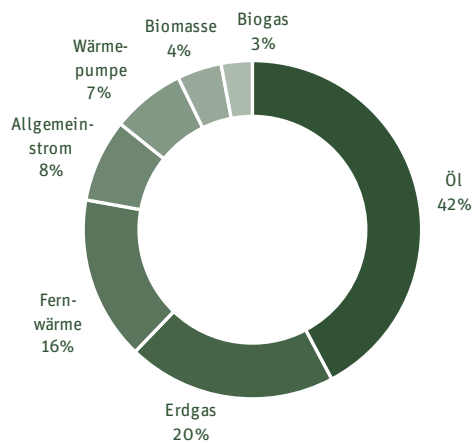


- 1 Anteil Liegenschaften; Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

**ENERGIEMIX**

Der Mix zeigt die Zusammensetzung der verwendeten Energieträger. Derzeit machen fossile Energieträger (Öl und Gas) noch 62% aus. Dieser Anteil kann durch den Ausbau der erneuerbaren Energieträger deutlich reduziert werden. Mit einem Anteil von 23% für Fernwärme und Wärmepumpenstrom hat Fundamenta Real Estate eine solide Basis gelegt. Ein erhebliches Potenzial zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen besteht überdies in energetisch relevanten Sanierungen wie z. B. Wärmedämmungen. Auch Photovoltaikanlagen und Betriebsoptimierungen werden zu einer Verbesserung des Energiemixes beitragen.

**ENERGIEMIX<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

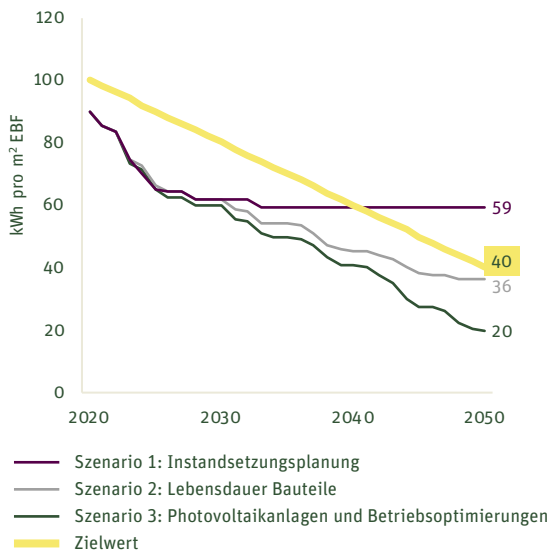
**ABSOLUTE KENNZAHLEN**

KENNZAHLEN	Einheit	2020
Anzahl Liegenschaften	Stück	65
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	164 021
CO <sub>2</sub> -Emissionen absolut	kg	2 883 896
Gesamtenergieverbrauch absolut	kWh	13 844 881
Allgemeinstrom absolut	kWh	1 143 069
PV Export absolut	kWh	-26 472
PV Produktion absolut	kWh	10 441
Fernwärme absolut	kWh	2 097 825
Erdgas absolut	kWh	2 930 954
Biogas absolut	kWh	437 572
Heizöl absolut	kWh	5 745 321
Strom Wärmepumpe absolut	kWh	959 266
Biomasse	kWh	546 905
Wasser	m <sup>3</sup>	177 585

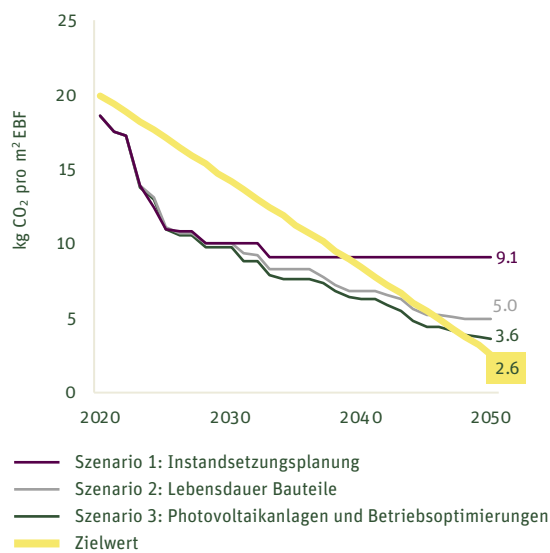
# Absenkpfade

Zur Definition der Energie- und CO<sub>2</sub>-Absenkpfade wurden unterschiedliche Szenarien geprüft. Das erste Szenario beinhaltet die vom Asset-Management bereits geplante energetisch relevanten baulichen Massnahmen. Für das zweite Szenario werden zusätzlich weitergehende energetische Sanierungen und Instandsetzungen entsprechend der Lebensdauer der Bauteile bis 2050 berücksichtigt. Das dritte Szenario stellt ein ambitioniertes, aber realistisches Szenario dar, mit dem alle Umweltziele bis 2050 erreicht werden können. Es wird eine höhere Sanierungstiefe bei Instandsetzungen herangezogen, welche einem Minergie-Standard entsprechen. Zudem werden Installationen von Photovoltaikanlagen und Betriebsoptimierungen einkalkuliert. 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<sup>1</sup>



## ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

# Roadmap

Um die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, wurden verschiedene ganzheitliche Massnahmenpakete definiert. Sie sind auf die Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen und -ziele ausgerichtet.

Die Roadmap untersteht einem kontinuierlichen Nachhaltigkeitscontrolling und -reporting. Sie gibt unter anderem 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 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, wie energetische Instandsetzungen, Betriebsoptimierungen sowie den Einsatz von Photovoltaikanlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Laufende Weiterbildung von Mitarbeitenden, Partnern und weiteren Anspruchsgruppen für Nachhaltigkeitsaspekte

Fundamenta Real Estate entwickelt ihr Nachhaltigkeitsmanagement kontinuierlich entlang der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Veränderungen weiter, um ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft messbar zu erhöhen.

## Praxisbeispiele

Nachhaltigkeitsziele können durch Optimierungen und Modernisierungen von Bestandsimmobilien, durch Neubauprojekte oder durch Veränderungen des Immobilienportfolios erreicht werden. So hat Fundamenta Real Estate 2020 drei Liegenschaften mit fossilen Energieträgern veräussert. Deren mittlerer Energieverbrauch lag mit 124 kWh/m<sup>2</sup> EBF bzw. 32 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF deutlich über dem Portfoliobenchmark.



### **Gumpenwisenstrasse 2/Alte Poststrasse 1 in Niederweningen**

Bei der 2020 erworbenen Liegenschaft in Niederweningen mit Baujahr 2016 erfolgt die Versorgung mit Holzpellets praktisch klimaneutral. Die Energieintensität liegt bei 13 kWh/m<sup>2</sup> EBF, was dem tiefsten Wert aller Liegenschaften von Fundamenta Real Estate entspricht.



### **Blattenstrasse 5/7/11/13/15/17/19 in Gutenswil**

Insgesamt drei Liegenschaften von Fundamenta Real Estate werden bereits mit Biomasse beheizt. Einer der Vorteile der Nutzung von Biomasse ist deren Klimaneutralität. Es wird nicht mehr CO<sub>2</sub> freigesetzt, als zuvor von den Pflanzen aufgenommen wurde. Damit trägt Biomasse in erheblichem Ausmass zum Klimaschutz bei. Hervorzuheben ist die Liegenschaft an der Blattenstrasse in Gutenswil, mit rund 6 500 m<sup>2</sup> EBF das drittgrösste Objekt im Portfolio. Es leistet mit seinen ausgesprochen tiefen Treibhausgasemissionen von 1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF und einer Energieintensität von 73 kWh/m<sup>2</sup> EBF einen bedeutsamen Beitrag zur Zielerreichung. Damit auch die langfristigen Ziele bezüglich Energieintensität erreicht werden können, sind weitere bauliche Massnahmen vorgesehen.



### **Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6 in Goldach**

Bei der Akquisition von Immobilien berücksichtigt Fundamenta Real Estate unter anderem Nachhaltigkeitsstandards und -labels. Elf Liegenschaften oder 17% des Portfolios entsprechen dem schweizerischen Minergie-Standard. Eine herausragende Liegenschaft befindet sich an der Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6 in Goldach. Sie wurde 2013 erstellt und wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Die Liegenschaft weist eine Energieintensität von 36 kWh/m<sup>2</sup> EBF und CO<sub>2</sub>-Emissionen von 5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF auf. Langfristig ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, womit die Energieintensität weiter sinken wird.



## DATENGRUNDLAGE

Alle im Geschäftsbericht publizierten und im Nachhaltigkeits-Cockpit 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.