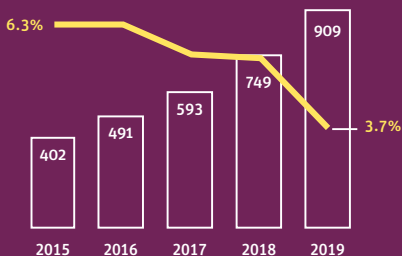


# 2019 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
DATEN UND FAKTEN  
ZUM GESCHÄFTSJAHR

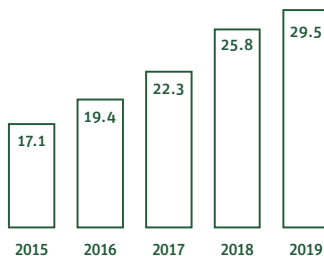
# HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

## PORTFOLIO Bilanzwert in CHF Mio. LEERSTAND in %



## NETTO-IST-MIETERTRAG

in CHF Mio.  
nach Abzug von Leerständen  
und Debitorenverlusten



## WOHNANTEIL Vom Netto-Ist-Mietertrag

# 92%

## NETTOMIETE < CHF 2000/MONAT Anteil Wohneinheiten

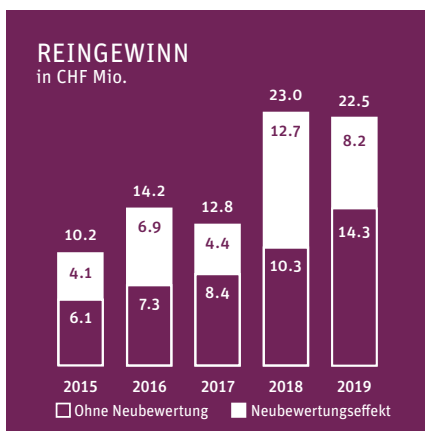
# 91%

### IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

		2019	2018	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	908 910	748 617	+21.4%
Liegenschaften	Anzahl	65	59	+10.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 902	1 622	+17.3%
Netto-Soll-Mietertrag	TCHF	33 730	30 019	+12.4%
Leerstandsquote	%	3.7	5.3	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealstate.ch/downloadcenter](http://gb.fundamentarealstate.ch/downloadcenter)

## HIGHLIGHTS FINANZEN



OPERATIVER REINGEWINN  
in CHF Mio.

**14.3**

OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT

**+39%**

STEIGERUNG GEGENÜBER VORJAHR

EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

**7.0%**

Ø 2015–2019

ECKDATEN FINANZIERUNG

**0.9%**

Ø ZINSKOSTEN

**6.3**

Ø RESTLAUFZEIT IN JAHREN

### FINANZKENNZAHLEN

		2019	2018	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	29 512	25 801	+14.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	TCHF	11 690	15 912	-26.5%
Reingewinn	TCHF	22 508	22 982	-2.1%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.2	8.4	
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	TCHF	14 334	10 330	+38.8%
Eigenkapital	TCHF	383 090	369 267	+3.7%
Eigenkapitalquote	%	41.8	48.8	
Loan to value (LTV)	%	54.6	47.5	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	0.9	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.3	6.0	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealstate.ch/downloadcenter](http://gb.fundamentarealstate.ch/downloadcenter)

## AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

# 3.3%

BASIS AKTIENKURS 31.12.2019

# 0.50

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG<sup>1</sup>  
(CHF/AKTIE)

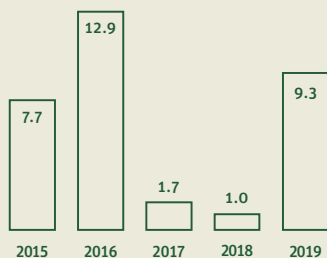
## PAYOUT RATIO

# 87%

IN % DES REINGEWINNS OHNE  
NEUBEWERTUNGSEFFEKT

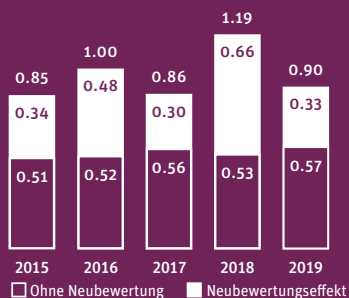
## GESAMTPERFORMANCE IN %

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung



## ERGEBNIS JE NAMENAKTIE

Ø ausstehende Aktien gewichtet  
in CHF/Aktie



## AKTIENKENNZAHLEN

		2019	2018	Δ
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	385	359	+7.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.35	14.50	+5.9%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	15.29	14.90	+2.6%
Prämie/Discount	%	0.4	-2.7	
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	0.50	0.50	-
Ergebnis pro Namenaktie	CHF	0.90	1.19	-24.4%
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.57	0.53	+7.5%

<sup>1</sup> Geschäftsjahr 2019: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2020

<b>02</b>	Aktionärsbrief
<b>06</b>	Highlights 2019
<b>08</b>	Aussensicht: Wohnst du noch oder lebst du wieder?
<b>11</b>	Innensicht: Frisch geschnitten
<b>14</b>	Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell
<b>16</b>	Überblick Immobilienportfolio
<b>18</b>	Vor Ort: Neu erblühter Jugendstil
<b>22</b>	Vor Ort: Verdichtung mit Augenmass
<b>26</b>	Bilanz (Swiss GAAP FER)
<b>27</b>	Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)

# Wohnfokus trägt Früchte

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate hat sich im Rahmen ihrer Strategie sehr erfolgreich entwickelt. Der Wert des Portfolios hat sich 2019 von CHF 749 Mio. um CHF 160 Mio. auf CHF 909 Mio. erhöht. Die Zunahme ist auf den Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften (Marktwert rund CHF 110 Mio.) und eines Entwicklungsprojekts, den Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau und Bestand) sowie die Neubewertung per Bilanzstichtag zurückzuführen. Unsere Basis für die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge hat sich im Berichtsjahr deutlich verstärkt und verbreitert.

## OPERATIVEN GEWINN KRÄFTIG GESTEIGERT

Unter dem Einfluss des Portfolioausbaus hat sich der Nettomietsertrag im Geschäftsjahr 2019 um 14.4% auf CHF 29.51 Mio. erhöht. Davon stammten 92.2% aus Wohnnutzung. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf den Kauf von fünf Bestandsliegenschaften und die erfolgreiche Entwicklung zweier Immobilien im Bestand zurückzuführen. Die Leerstandsquote verringerte sich dank einer aktiven Bewirtschaftung der Bestandsobjekte von 5.3% auf 3.7%. Der operative Reingewinn ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich um 38.8% auf CHF 14.33 Mio. Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ist primär die Folge des reduzierten Leerstands, des unterproportional gewachsenen Liegenschaftsaufwands und der tieferen Finanzierungskosten. Der gesamte Reingewinn lag mit CHF 22.51 Mio. leicht unter dem Vorjahresstand von CHF 22.98 Mio. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Bewertung des Immobilienportfolios im Vorjahr durch einen Einmaleffekt im Betrag von CHF 6.09 Mio. beeinflusst war. Er resultierte aus der Anpassung der Bewertungsmethodik an den relevanten SIX-Standard. Bezogen auf die gewichtete Eigenkapitalbasis entspricht der ausgewiesene Reingewinn, trotz einer substanziell höhe-

ren Eigenkapitalbasis im Jahr 2019, einer weiterhin hohen Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.2% (8.4%).

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug zum Jahresende CHF 16.30 pro Aktie (CHF 15.74). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.29 (CHF 14.90). Dabei muss die im April 2019 erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.50 pro Aktie berücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2019 um CHF 0.89 oder 6.0%. Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 0.90 (Vorjahr CHF 1.19). Ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich der gewichtete Gewinn pro Aktie bei einer wesentlich höheren Anzahl von Aktien um 7.5% von CHF 0.53 auf CHF 0.57.

## NEUE IMPULSE DURCH ERWEITERTEN

### VERWALTUNGSRAT

Die von der Generalversammlung 2019 beschlossene Erweiterung des Verwaltungsrats um Frédéric de Boer und Herbert Stoop hat sich in jeder Beziehung bewährt. Die erweiterte Expertise, die zusätzlichen Kompetenzen und neue Impulse führten zu einer Schärfung der Strategie und zu verschiedenen Optimierungen in Fragen der Organisation und der Corporate Governance. So hat der Verwaltungsrat mit Frédéric de Boer einen Vizepräsidenten bestimmt, der bei Bedarf selbständig Sitzungen einberufen kann und unter Ausschluss des Delegierten Anpassungen am Organisationsreglement veranlassen kann. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Delegierte auch das Präsidium innehat und viele Geschäfte zuhanden des Gremiums vorbereitet. Abschliessende Entscheide fällt der neu fünfköpfige Verwaltungsrat als Gesamtgremium.



Niels Roefs, Dr. Andreas Spahni, Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer, Herbert Stoop  
(von links nach rechts)

**KOTIERUNG AN DER SIX BELEBT AKTIENKURS**

Die seit dem 6. Dezember 2018 an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktie hat im Geschäftsjahr 2019 deutlich an Handelsvolumen gewonnen und weist im 2. Semester erfreuliche Kursavancen auf. Die gehandelten Preise widerspiegeln nicht nur den inneren Wert der Aktie, sondern auch zunehmend die hohe Qualität und Attraktivität des marktnahen Immobilienportfolios. Zahlreiche Anleger haben die Aktie als beständiges, nachhaltiges Dividendenpapier in ihr Wertschriftendepot aufgenommen. Dadurch ist eine solide Basis von Aktionären entstanden. Diese zeigen sich bei Bedarf bereit, den Portfolioausbau und weitere Entwicklungsschritte mit neuen Geldern zu unterstützen. Dank der hohen Reputation als umsichtiger Investor für Wohnimmobilien in der Deutschschweiz kann die Aktionärsbasis stetig ausgebaut werden.

**DIVIDENDENSTRATEGIE LANGFRISTIG AUSGERICHTET**

Die an der letzten Generalversammlung beantragte Erhöhung der Dividende löste hohe Erwartungen an die operative Entwicklung der Gesellschaft aus. Dem Verwaltungsrat war und ist es wichtig, dass die Dividende nachhaltig erwirtschaftet wird und die Substanz nicht belastet. Dieses Ziel konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr sogar übertroffen werden.

Angesichts der erfreulichen Jahresergebnisse kann die Dividendenstrategie weiterverfolgt werden. Folglich beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2020, eine erneute Dividende von CHF 0.50 je Namenaktie auszuschütten. Die Auszahlung soll wie 2018 aus allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlage alimentiert und zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen. Gemessen am Aktienkurs per Bilanzstichtag von CHF 15.35 beläuft sich die beantragte Ausschüttungsrendite auf 3.3%. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer Payout Ratio

von 87% bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn ohne Neubewertungseffekt.

**GESCHÄFTSBERICHTERSTATTUNG NEU KONZIPIERT**

Die Fundamenta Real Estate publiziert seit zwölf Jahren einen gedruckten Jahres- und Halbjahresbericht nach Swiss GAAP FER. Der Verwaltungsrat hat nun im Sinne einer nachhaltigen und vorausschauenden Strategie entschieden, zukünftig auf die Papierausgabe zu verzichten. Die Umstellung auf eine digitale Plattform haben wir zum Anlass genommen, die Inhalte neu zu strukturieren und zu gewichten.

Das wichtigste Ergebnis der Neukonzeption ist eine Zweiteilung mit der digitalen Publikation eines vollständigen Jahresberichts «Komplett» und eines Kurzberichts unter dem Titel «Kompakt». Diese Publikation, die auch gedruckt wird, enthält neben den wichtigsten Daten und Fakten zum Geschäftsjahr auch spannende Beiträge, die sich mit dem Fokus-thema Wohnen befassen und die aktive Wertschöpfung am Beispiel ausgewählter Liegenschaften aufzeigen.

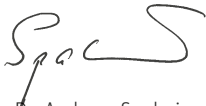
**NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE KONKRETISIERT**

Mit ihren 1755 Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment bietet die Fundamenta Real Estate attraktiven Wohnraum an begehrten Standorten. Beim Ausbau des Portfolios und bei der Erneuerung von Bestandsliegenschaften werden Nachhaltigkeitsansprüche bei Entscheiden zur Umsetzung integriert. Entsprechend sollen Investitionen zur Steigerung der Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio in den kommenden Jahren intensiviert werden. Parallel dazu wird die Gesellschaft die Berichterstattung über nachhaltigkeitsrelevante Themen ausbauen.



#### POSITIVE ENTWICKLUNG FÜR 2020 ERWARTET

Im laufenden Jahr geht der Verwaltungsrat nicht von grundlegenden Veränderungen des Umfelds aus. Die hohe Dynamik im Portfolio der Fundamenta Real Estate wird sich fortsetzen. Die zwei Entwicklungsprojekte an der Geibelstrasse in Zürich und an der Steinwiesenstrasse in Schlieren mit insgesamt 69 Wohneinheiten können 2020 in den Bestand überführt werden und werden die Mieteinnahmen steigern. Ausserdem sind die totalsanierten Immobilien an der Ottostrasse in Zürich und am Hirschengraben in Luzern erstmals für ein ganzes Jahr ertragswirksam. Der quantitative und qualitative Ausbau mit Fokus auf Wohnimmobilien wird vorangetrieben.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter des  
Verwaltungsrats

#### DANK

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären, Mietern, Geschäftspartnern und allen anderen Anspruchsgruppen, die sich direkt oder indirekt für unsere Gesellschaft einsetzen, herzlich für ihre Unterstützung und ihr Engagement.



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats



## Visibilität gewonnen

Der Wechsel der Fundamenta Real Estate von der Berner Börse BX Swiss an die SIX Swiss Exchange im Dezember 2018 und die gesteigerte Visibilität unterstützen eine positive Entwicklung des Aktienkurses und bewirken einen deutlichen Anstieg des Handelsvolumens. Die Kotierung an der SIX Swiss Exchange ermöglicht die Aufnahme der Aktie in den Swiss Performance Index (SPI) sowie in die relevanten Immobilienindizes SXI Real Estate Broad, SXI Real Estate Shares Broad und SXI Real Estate All Shares Index.

## PORTFOLIO UM 21.4% AUSGEBAUT

Das Immobilienportfolio wächst um 21.4% und erreicht Ende 2019 einen neuen Höchststand von CHF 909 Mio. Dieser resultiert hauptsächlich aus der Akquisition von fünf Bestandliegenschaften im Wert von rund CHF 110 Mio. Das anlässlich der Kapitalerhöhung 2018 abgegebene Anlageversprechen ist erfüllt.

## PORTFOLIO AKTIV BEWIRTSCHAFTET

Die aktive Bewirtschaftung und die dynamische Entwicklung des Immobilienportfolios führen dazu, dass im Berichtsjahr alle Entwicklungsprojekte planmässig vorankommen und zwei Repositionierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen werden können.



#### VERWALTUNGSRAT VERSTÄRKT

Frédéric de Boer und Herbert Stoop, zwei ausgewiesene Finanz- und Immobilienexperten mit langjähriger Erfahrung, werden an der Generalversammlung 2019 in den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate gewählt. Die Erweiterung des Gremiums von drei auf fünf Mitglieder trägt dem erfolgreich eingeschlagenen Wachstumskurs der Gesellschaft Rechnung.

#### LEERSTAND GESENKT

Die Leerstandsquote verringert sich von 5.3% auf 3.7%. Dieser Verlauf ist umso beachtlicher, als er dem allgemeinen Trend zu höheren Leerständen im Wohnungsmarkt entgegenläuft.

## Dividende operativ erwirtschaftet

Die von der Generalversammlung 2019 genehmigte Erhöhung der Dividende von CHF 0.40 auf neu CHF 0.50 pro Aktie kann vollständig aus der operativen Tätigkeit erwirtschaftet werden, wie das Ergebnis pro Namenaktie ohne Neubewertungseffekt von CHF 0.57 und die Ausschüttungsquote von 87% belegen. Die Ausschüttungsrendite erhöht sich auf 3.3%.

# Wohnst du noch oder lebst du wieder?

Wie die Wohnung,  
die Bühne des Privattheaters,  
sich wandelt

AUSSENSICHT

Anfang dieses Jahres liess ich die obere Etage unseres Hauses renovieren, mit neuen Holzböden, mit diesem schönen hellen Eichenholz. Das genügte, mein Leben zu verändern. Ich latsche nicht mehr durch Räume, ich betrete sie elegant, ich fühle mich verwöhnt, ich bin gleich inspiriert, wenn die Sonne hereinscheint, ich arbeite fantasiereicher, auch ausdauernder, weil ich praktisch nicht mehr fernsehe, der Schrott am Bildschirm passt einfach nicht zum Stil der Böden.

Tickt der Mensch so einfach? Neue Böden – neues Leben? Ich glaube schon. Manche denken, Menschen seien vernünftige Wesen, über den Verstand gesteuert. Ich sehe uns als Sinnenwesen. Wir richten uns nach dem, was wir sehen und hören und empfinden. Wir passen uns dem Milieu an, in dem wir leben. Nicht zufällig sagt man: Die Kulisse ist das halbe Theater. Und in welcher Kulisse spielt unser höchstpersönliches Theater? In unserer Wohnung.

Die Wohnung, die Bühne unseres Privattheaters. Da spielen wir keine Rolle, tragen keine Maske, hier sind wir, wie wir sind. Was daraus wird, bestimmt die Art der Wohnung mit. Oscar Wilde hat das mal prima formuliert. Auf die Frage «Warum, Mister Wilde, ist Amerika ein derart gewalttätiges Land?» antwortete er: «Weil die Amerikaner so hässliche Tapeten haben.» Genial. Der Mensch ist nicht von Natur aggressiv oder charmant oder klug oder doof. Wir entwickeln uns durch Anpassung an Aussenreize. Wir richten uns nach den Tapeten, den Kulissen. Wirken die animierend, leben wir auf. Wirken sie hässlich, schrumpfen wir – oder rasten aus.

**«Die Wohnung ist die Bühne unseres Privattheaters. Da spielen wir keine Rolle, tragen keine Maske, hier sind wir, wie wir sind. Was daraus wird, bestimmt die Art der Wohnung mit.»**

So oder so – beim Wohnen suchen wir Rekreation. Wir brauchen einen Ort, wo wir ungestört vom öffentlichen Betrieb auftanken, emotional wie geistig, um dann mit frischen Kräften und Ideen draussen wieder mitzumischen. Lange sahen aber Wohnungen aus, als wollten wir uns in ihnen verkriechen. My Home is my Castle. Die feudale Devise wandelten wir kleinbürgerlich ab. Wir stopften die Wohnung voll mit Plüsch und Wohnwand und Kitsch aller Art, zogen schwere Vorhänge vor die garstige Aussenwelt. Wir schufen uns ein Séparée einullender Gemütlichkeit, eine Art Futteral für die unbeobachtete Pflege von Vertraulichkeiten. So fühlten wir uns persönlich bestens geborgen, zur Rekreation unserer Kräfte jedoch verführten diese «Tapeten» kaum. Eher kapselten sie uns ab, luden ein zum weltflüchtigen Spiessertum. Wir häuselten uns ein.

Das korrigiert nun die neuere Architektur. Sie lüftet die Wohnungen durch. Sie vertreibt den alten Mief, das Biedere, Klein-karierte, Beengende. Sie öffnet die Wohnräume hin zur Aussenwelt, sie schneidet grosse Fenster in die Fassaden, das gibt Licht, Luft, Ausblick. Das Private tauscht sich wieder aus mit dem Öffentlichen. Der Charme des Persönlichen verbindet sich mit kühler Rationalität. Statt stickiger Gemütlichkeit herrscht die Liebe zur Geometrie, es dominieren Transparenz und Funktionalität. War eine ambitionierte Wohnung einst überfüllt mit

Erinnerungsstücken, mit Dekor und Nippes, so wirkt sie heute – leer. Sie schliesst den Bewohner nicht mehr ein in intimen Gefühlswelten, sie traut ihm Freiheit zu, Agilität und Kreativität. Am deutlichsten schwindet das einst Höhlenartige in den Küchen: Sie werden – bei aller technischen Raffinesse – grosszügig, gastfreundlich, laden zur Geselligkeit. So wird der Mensch wieder zum Pendler zwischen drinnen und draussen, zwischen dem Privaten und dem Sozialen.

Die Zukunft des Wohnens beginnt, wo das Soziale mit dem Privaten sich mischt. Wo die Trennung zwischen Privatleben und Arbeit und Geselligkeit fällt. Es entstehen durchmischte Parzellen. Besser statt schöner wohnen. Zum Beispiel drei Generationen im selben Bau, vom Baby bis zum Greis. Die Wohnungen mit individuellen Grundrissen. Mit Joker-Zimmern. Ein Gästezimmer in jeder Wohnung? Besser eines mieten. Dito Arbeitsraum. Dito Esszimmer für grössere Einladungen – im Dachstock. So entsteht eine Dramaturgie, die das Alltagsleben erleichtert (Babysitter stets zur Stelle) und gleichzeitig belebt, bereichert: durch mehr Vielfalt, mehr Reibung, mehr Ergänzung. Erst recht, wenn es gelingt, Wohnen und Arbeiten zu verknüpfen. Wenn es – im selben Komplex – kleine Agenturen, Läden, Restaurants im Erdgeschoss gibt, darüber verschachtelte Büro- und Atelierflächen; dann kommen hier morgens genauso viele Leute ins Haus, wie andere es verlassen.

Hier sperrt die Wohnung das Leben nicht aus. Sie inszeniert es. Sie wird zur Bühne fürs bunte Leben. Zu wünschen bleibt dann nur noch: Dass Architektur sich nicht länger auf die Liebe zur Geometrie kapriziere, sondern Atmosphäre erzeuge, Empfindung, Stil, Eleganz, Intensität. Dass sie sich erinnere, wie beschwingt ein Baukörper wirken kann, wie erhebend, wie verführerisch. Dass sie daran denke, warum Menschen sich in Räumen geborgen fühlen oder abgelehnt oder angeregt. So würde Architektur zur Meisterin irdischer Aufenthaltsqualität. Und Wohnungen würden zu Treibhäusern menschlicher Lebensfreude.



**Dr. Ludwig Hasler**

ist Philosoph, Physiker und Publizist. Als Philosoph lehrte er an den Universitäten Bern und Zürich. Als Journalist war er für das «St. Galler Tagblatt» und für die «Weltwoche» tätig. Seit 2001 lebt er als freier Publizist, Vortragstourist und Hochschuldozent. Sein jüngstes Buch heisst «Für ein Alter, das noch was vorhat. Plädoyer fürs Mitwirken an der Zukunft».

# Frisch geschnitten

## Der demografisch bedingte Trend zu kleineren Wohnungen erfordert Grundrisse mit flexiblen Schnitten

Die demografische Entwicklung, die Urbanisierung und die Individualisierung beeinflussen den schweizerischen Wohnungsmarkt immer stärker. Eine Folge dieser Einflussfaktoren ist der massive Anstieg von Singlehaushalten. In den Grossstädten der Schweiz besteht jeder dritte Haushalt aus nur einer Person. Ein weiterer Drittel wird von Paaren belegt. Auf Familien und andere Gemeinschaften entfallen nur noch rund 33% aller Haushalte.

Das Besondere an dieser Konstellation ist die ungleiche Flächenverteilung pro Haushaltsmitglied. Im Vergleich zu Haushalten mit zwei oder mehreren Personen beanspruchen Singles die doppelte Fläche. Wenn die Singlehaushalten weiter zunehmen – was absehbar ist –, wächst der Flächenbedarf pro Kopf überproportional. Gleichzeitig ist der städtische Wohnraum knapp und entsprechend teuer. Was tun?

### **KLEINERE FLÄCHEN, MULTIFUNKTIONALE GRUNDRISSE**

Ein naheliegender Lösungsansatz sind flexible Wohnkonzepte, die über multifunktionale Grundrisse verfügen und auch auf kleineren Flächen funktionieren. In der Diskussion über neue Wohnformen und Flächennutzungen müssen bestehende

Denkkorsette aufgeschnürt werden und neuen Experimenten weichen. Alleinwohnende wie überzeugte Singles, Wochenaufenthalter oder Lebensabschnitt-Singles wie Studenten oder Geschiedene bilden dabei eine Art der rationalen Objektivität.

Darauf basierend gilt es die statischen Grundrissformen aufzulösen, wandelbar und somit flexibel zu machen. Die neue Wohnidee baut darauf, dass sich der Grundriss dem Nutzerverhalten des Bewohners anpasst. Die Definition der Räume in Wohnen, Essen und Schlafen wird aufgehoben. Durch flexible Elemente können die Räume individuell genutzt werden. Der

## «Im Vergleich zu Haushalten mit zwei oder mehreren Personen beanspruchen Singles die doppelte Fläche.»

Schlafrum wird zum Essraum, der Essraum zum Wohnraum und der Wohnraum zum Essraum – und umgekehrt. Die grundlegenden Elemente der Architektur wie Böden, Wände und Decken sind im Hinblick auf eine beweglichere Bewohnbarkeit der Räume neu zu denken.

Eine wichtige Rolle kommt auch den Einbauten und den Möbeln sowie den strukturellen Elementen zu. Die konstruktive Umsetzung des neuen Grundrisses erfolgt massgeblich mit beweglichen und bekannten Bauteilen wie Schiebe-, Dreh- und Faltelementen in Form von Wänden oder von Möbeln. Die statischen Elemente reduzieren sich auf Küchen- und Sanitäräume. Die Idee des wandelbaren Raums ist nicht neu, muss aber wiederbelebt und neu interpretiert werden.

### LERNEN VON LE CORBUSIER UND MENDELSON

Exzentrisches Beispiel aus der Geschichte ist das Appartement des Millionenerbes und Kunstsammlers Carlos de Beistegui y de Yturbe von 1931. Er liess auf ein bestehendes Gebäude an den Champs-Élysées zwei Geschosse setzen, die sich an den Surrealismus anlehnen und mit zahlreichen technischen Spielereien ausgestattet sind. So können zwei Hecken auf der Dachterrasse automatisch versetzt werden, um den Blick auf den Arc de Triomphe freizugeben. Ebenso spielte Le Corbusier im Innenraum mit flexiblen Elementen, was in der damaligen Zeit in Paris als Spektakel wahrgenommen wurde.



Auch der in Ostpreussen geborene Architekt Erich Mendelsohn versuchte schon in den frühen zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts, den Raum wandelbar zu gestalten. Er bediente sich dazu einer dreigeteilten Drehbühne, einer «Essecke», einer «Hausmusiknische» mit einem Klavier und einer Sitzgruppe mit Grammofon und Radio, die dem Wohnraum zugeordnet werden konnte. Die Idee realisierte er in vier Einfamilienhäusern, deren Besitzer die Drehbühne allerdings schon beim Bezug herausrissen. Diese Handlungen zeigen die Schwierigkeit des wandelbaren Raums auf. Das träge Verhalten der Bewohner bremst die Veränderbarkeit. Nur wenn der Wandel des Raums einfach umzusetzen ist, schnell gestaltet werden kann und eine positive Emotion hervorruft, hat er eine Chance.

### **«Die neue Wohnidee baut darauf, dass sich der Grundriss dem Nutzerverhalten des Bewohners anpasst.»**

Die Urbanisierung und die Verdichtung der vorhandenen Bauzonen werden sich fortsetzen. Sie entsprechen nicht nur einer politischen Absicht, sondern sind auch konform mit einer nachhaltigen Entwicklung. Es liegt nun an uns, innovative Wohnformen und intelligente, anpassungsfähige Grundrisse zu schaffen.



**Niels Roefs**

ist Mitglied des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG und Inhaber von Roefs Architekten AG, Zug. Der ausgebildete Hochbauzeichner hat sein Studium in Zürich 1996 als dipl. Architekt ETH abgeschlossen.

# Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Die Fundamenta Real Estate fokussiert ihre Anlagen auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment in der Deutschschweiz. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen.

Die Anlagen in Wohnliegenschaften im Mittelpreissegment zeichnen sich aus durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturreistenz und folglich durch nachhaltige Mieteinnahmen. Stetige Ertragsströme sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine hohe Kontinuität der Ausschüttungen an die Aktionäre.

Gegenüber den anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften weist die Fundamenta Real Estate seit Jahren die höchste Wohnquote aus. Im Geschäftsjahr 2019 wurden 92% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 29.5 Mio. aus Wohnnutzung erzielt. Die Gesellschaft hat unter den an der SIX kotierten Immobiliengesellschaften eines der grössten Wohnimmobilienportfolios.

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen hat sich die Fundamenta Real Estate auf Objekte spezialisiert, für die seit vielen Jahren eine robuste und tendenziell steigende Nachfrage besteht. Aufgrund der statistischen Daten, die für die bestehende und künftige Nachfrage nach Wohnraum relevant sein dürften, und angesichts der gesellschaftlichen Trends ist das Portfolio der Fundamenta Real Estate ausgesprochen marktnah und nachfrageorientiert strukturiert. Rund 91% 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.

Das Portfolio der Fundamenta Real Estate ist über die ganze Deutschschweiz diversifiziert. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2019 verteilte sich das Portfolio auf 61 Bestandliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 841 Mio.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt.

Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur hat die Fundamenta Real Estate das Asset-Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der Fundamenta Group (Schweiz) AG übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG bietet mit über 30 Spezialisten Dienstleistungen und Lösungen an, um langfristige Werte zu schaffen.

## FUNDAMENTA GROUP

Finanz- und Immobiliendienstleistungen  
aus einer Hand

INVESTMENT-  
MANAGEMENT

PROJEKT-  
MANAGEMENT

INVESTOR  
RELATIONS



IMMOBILIEN-  
MANAGEMENT

FINANZ-  
MANAGEMENT

STRATEGIE

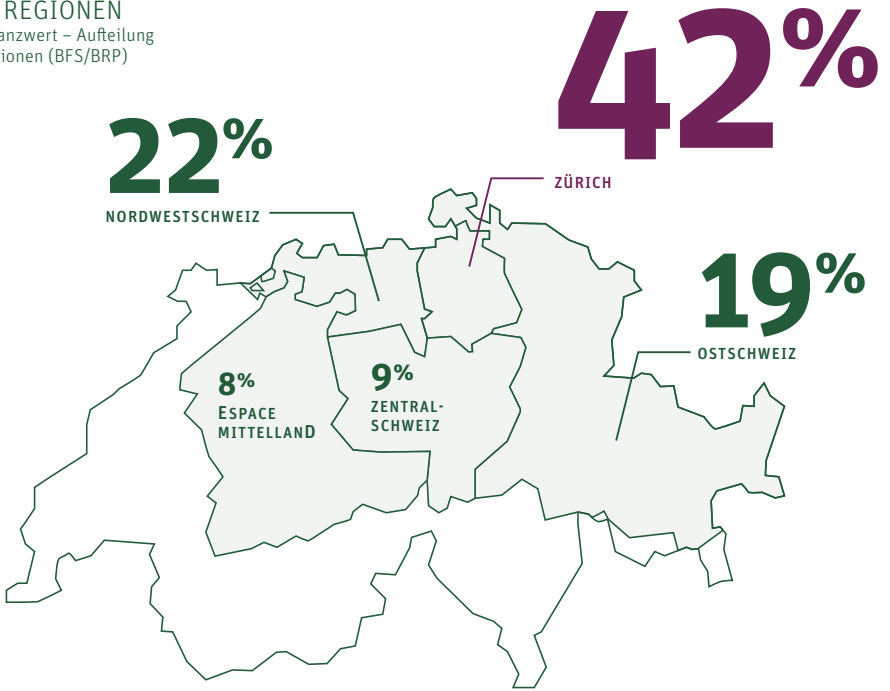
### INDIVIDUELL GANZHEITLICH

Die Fundamenta Group steht für Finanz-, Immobilien- und Vertriebskompetenz und bietet als Asset- und Investment-Manager ein breites Spektrum von Dienstleistungen an. Über einen ganzheitlichen Besteller- und Managementansatz wird Fachkompetenz gezielt eingesetzt, um langfristige Werte zu kreieren: von der Beschaffung über die Objekt- und Portfoliobewirtschaftung hin zur Immobilienentwicklung.

# Überblick Immobilienportfolio

NACH REGIONEN  
Nach Bilanzwert – Aufteilung  
Grossregionen (BFS/BRP)

IMMOBILIENPORTFOLIO



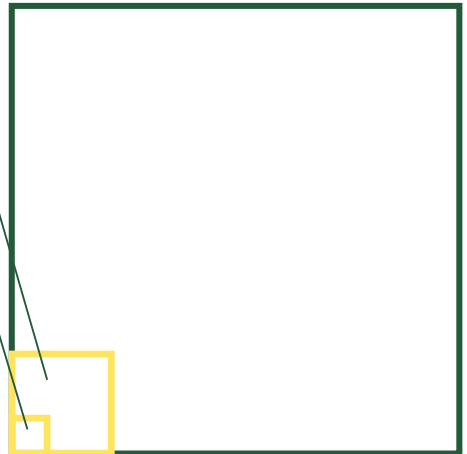
**5.4%**

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

**1.6%**

DURCHSCHNITTLICHE GRÖSSE  
PRO OBJEKT IM PORTFOLIO

Objektgrösse in % des Marktwerts der  
Bestandsliegenschaften



# STRATEGIE-MATRIX

FGCH Scoring-Modell, im Verhältnis zum Bilanzwert

**59%**

AKTIV HALTEN

**24%**

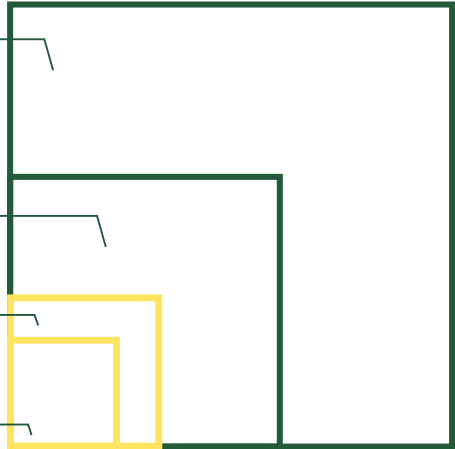
AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN

**7%**

ENTWICKELN

**10%**

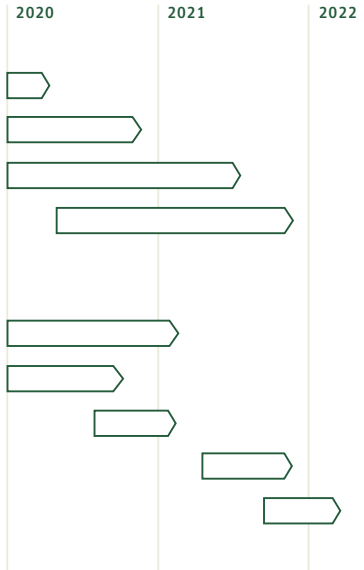
REPOSITIONIEREN



IMMOBILIENPORTFOLIO

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND REPOSITIONIERUNGEN (LAUFENDE VORHABEN)<sup>1</sup>

- ZÜRICH (GEIBELSTRASSE)
- SCHLIEREN (STEINWIESENSTRASSE)
- ZOFINGEN (RIEDTALSTRASSE)
- ZÜRICH (MUTSCELLENSTRASSE)<sup>2</sup>



<sup>1</sup> INDIKATIVER ZEITPLAN

<sup>2</sup> IM BAUBEWILLIGUNGSPROZESS

# Neu erblühter Jugendstil

**Die Kernsanierung an der Ottostrasse 17 im Zürcher Industriequartier haucht einem Gebäude aus dem 19. Jahrhundert neues Leben ein und macht es fit für die Zukunft – auch mit zusätzlichem Wohnraum.**

Um das Jahr 1900 entwickelt sich der heutige Kreis 5 rasant. Die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Limmat als Wasserlieferant machen das Quartier zum bevorzugten Standort für Industrieunternehmen und Arbeitersiedlungen. Durch die Strasse weht eine eigentümliche Mischung aus Biergeruch, Seifenge-tank und verbranntem Kehrriecht. Neben Textilunternehmen und der Maschinenindustrie lassen sich auch Löwenbräu und die Seifensiederei Steinfels nieder.

Heute sind Industrie- und Gewerbebetriebe nur noch vereinzelt im Quartier anzutreffen. Der industrielle Charme und zahlreiche Bauwerke aus den Jahren des Industriebooms sind jedoch erhalten geblieben. Gleichzeitig hat sich der Kreis 5 zu einer begehrten Wohngegend und zu einem gut durchmischten Trendquartier entwickelt.

VOR ORT

## EINE PERLE AUS DEM 19. JAHRHUNDERT

Die Liegenschaft an der Ottostrasse 17 ist ein eindrücklicher Zeuge dieser Zeit. 1899 als Teil einer Blockrandbebauung in typischer Manier des 19. Jahrhunderts erstellt, diente das Gebäude als Wohnraum für die Arbeiter der nahegelegenen Fabriken.

Allerdings hat die Zeit ihre Spuren hinterlassen. Die Mansardenwohnung und der Dachstock befanden sich im Originalzustand von 1900. In einigen Wohnungen wurden die Räumlichkeiten wie vor 100 Jahren mit einem Kachelofen beheizt. Eine grundlegende Erneuerung war angesagt. Allerdings sollte das schützenswerte Gebäude für zukünftige Generationen erhalten bleiben. Folglich strebte der Asset-Manager eine Kernsanierung mit denkmalpflegerischer Unterstützung an. Bei den acht bestehenden Wohnungen lag der Fokus auf dem Erhalt der histo-

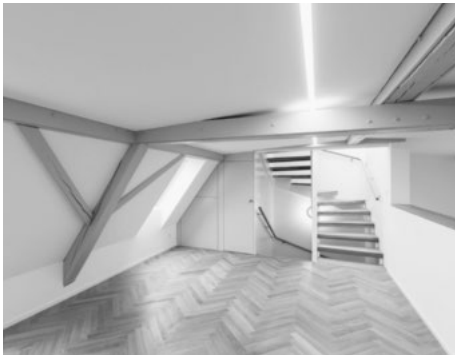
>





Die Liegenschaft an der  
Ottostrasse 17 (eingekreist)  
inmitten des expandierenden  
Industriequartiers um  
das Jahr 1900

Quelle: <https://blog.nationalmuseum.ch/2017/03/trendiges-industriequartier/>



< Blick in die  
neuerstellte Dach-  
wohnung

> Das kernsanierte  
Wohnhaus an der  
Ottostrasse 17 in Zürich

> Terrassen-  
ausstieg mit Sicht  
auf Zürich-West





OTTOSTRASSE 17

Mit der kernsanierten Liegenschaft an der Ottostrasse 17 hält die Fundamenta Real Estate ein Prunkstück in ihrem Portfolio. Das erfolgreich abgeschlossene Projekt ist vorbildlich, weil es künftigen Generationen ein historisches Gebäude mit hohem architektonischem Wert erhält. Das zuvor brachgelegene Potenzial im Dachstock ist zur Schaffung von hochattraktivem städtischem Wohnraum genutzt worden.

rischen Details. Die Wohnungen verfügen aufgrund der Geschosshöhen von bis zu 3.20m und des Charmes des Jugendstilgebäudes über hohe Wohnqualität. Neben den bereits bestehenden strassenseitigen Balkonen wurden auf der Hofseite bei sechs von acht Wohnungen die Balkone erneuert und vergrössert. Die Haustechnik musste komplett erneuert werden.

#### ZUSÄTZLICHE MAISONNETTEWOHNUNGEN

Das eigentliche Juwel dieses Projekts ist der Ausbau des sanierungsbedürftigen Dachstocks zu zwei 3.5-Zimmer-Maisonettewohnungen mit Dachterrasse. Sie ersetzen eine in die Jahre gekommene und weitestgehend ungenutzte Mansardenwohnung, wie sie das Asset-Management-Team der Fundamenta Group antraf. Durch die Verbindung der Mansardenwohnung mit dem Dachstock sind zwei Maisonettewohnungen entstanden, welche die Ausstrahlung eines hundertjährigen Jugendstilgebäudes mit den Ansprüchen moderner Wohnbedürfnisse optimal verbinden. Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erwies sich als sehr konstruktiv und hilfreich.

Einerseits lassen die neuen Dachfenster und der Ausbau einer Galerie grosszügig Tageslicht hinein, andererseits rundet das historische Gebälk die Räumlichkeiten ab. Für Stadtliebhaber ist die Dachzinne das absolute Highlight. Ein Deckel mit hydraulischem Antrieb ermöglicht den Aufstieg zur komplett erneuerten Dachterrasse mit einzigartigem Blick auf das trendige Zürich-West.

VOR ORT

# Verdichtung mit Augenmass

**Auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen sind 29 Wohnungen entstanden. Trotz der verdichteten Bauweise bietet der Neubau seinen Mietern eine hohe Wohn- und Lebensqualität.**

«Dicht darf nicht doof sein.» Mit diesem prägnanten Titel befasst sich die NZZ vor einigen Jahren mit der Verdichtung. Das Thema ist in aller Munde und wird als Maxime der Bauentwicklung der nächsten Jahrzehnte gepriesen. Der Fokus allein auf die bauliche Verdichtung ist allerdings zu eng. Damit die Verdichtung nicht als «doof» wahrgenommen wird, muss sie in der Bevölkerung abgestützt sein. Die bauliche Dichte muss konkrete Mehrwerte generieren. Die NZZ kommt in ihrem Artikel zum Schluss, dass die Akzeptanz für die Verdichtung in der Bevölkerung ansteigt, wenn andere Qualitätsmerkmale eines Wohnhauses erfüllt sind. Hervorzuheben sind die Lage, die Entfernung zu Naherholungsgebieten und die Architektur.

VOR ORT

Am Beispiel der Stadt Zürich lässt sich die Herausforderung gut illustrieren. Der kommunale Richtplan des Zürcher Stadtrats geht von einem Wachstum der Stadtbevölkerung bis 2040 von derzeit rund 430 000 auf 520 000 Einwohnern aus. Ein einfaches Rechenbeispiel verdeutlicht die Herausforderungen, die mit diesen rund 90 000 Neuzuzügern verbunden sind. Im Durchschnitt beansprucht ein Bewohner der Stadt Zürich rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche für sich. Übertragen auf 90 000 neue Bewohner bedeutet dies einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 3.6 Mio. m<sup>2</sup> oder rund 500 Fussballfeldern! Dieses Bauland existiert in der Stadt Zürich nicht und die Überbauung von Grünflächen kann kein anzustrebendes Ziel sein.

Das Problem kann einzig mit der baulichen Verdichtung gelöst werden. Dabei darf die Lebensqualität der Neuzuzüger und insbesondere ihr Anspruch auf Frei- und Grünflächen nicht vergessen werden. Grün Stadt Zürich (GSZ) schätzt den Bedarf eines

>





VOR ORT

Das neue Wohngebäude an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen steht für eine rundum gelungene Verdichtung.



Verdichtung bedeutet auch Umgang mit engen Platzverhältnissen, wie dieses Bild in der Bauphase zeigt.





Stadtbewohners nach Frei- und Grünfläche auf rund 8 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich bei 90 000 Neuzuzüglern ein Platzbedarf von weiteren 100 Fussballfeldern. Die Verdichtung hat also einen Preis, der insbesondere in einem urbanen Umfeld weit über die bauliche Investition hinausgeht.

### **29 MODERNE MIETWOHNUNGEN STATT BAUFÄLLIGES GEWERBEGBÄUDE**

Wie bauliche Verdichtung gelingen kann, veranschaulicht die Liegenschaft an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen. Beim Kauf des Grundstücks traf das Asset-Management-Team der Fundamenta Group ein baufälliges Gewerbegebäude mit Baujahr 1927 an. Die Entwicklungsspezialisten der Fundamenta Group erarbeiteten in enger Zusammenarbeit mit externen Partnern ein Neubauprojekt mit 29 Mietwohnungen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen je Wohnung ist anstelle des alten Gewerbegebäudes Wohnraum für rund 60 Personen entstanden.

Mindestens so wichtig wie der Verdichtungseffekt war der Fundamenta Real Estate die Wohn- und Lebensqualität der Mieterschaft. Dazu gehört eine angemessene Privatsphäre, denn die typischen Stadtbewohner suchen auch in einem städtebaulich verdichteten Kontext ausreichende Rückzugsorte. Dieser Anspruch wird erreicht, indem die Grundrisse des Gebäudes treppenartig versetzt dem Grundstück angepasst wurden. Die Wohnungen weisen Flächen zwischen 51 und 100 m<sup>2</sup> auf und verfügen über grosszügige Aussenflächen. Heute sind alle Wohnungen vermietet oder reserviert. Die Mieter können im April 2020 einziehen. Auf sie wartet ein attraktives Zuhause, das mit dem öv nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt liegt. Ausserdem befinden sich mit dem Käferberg und der Limmat mehrere Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.

# Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	2 067	1 682
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 866	5 040
Aktive Rechnungsabgrenzung	167	98
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>6 100</b>	<b>6 820</b>
Anlageimmobilien	841 220	704 650
Entwicklungen	67 690	43 967
Aktive latente Ertragssteuern	970	513
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>909 880</b>	<b>749 130</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>915 980</b>	<b>755 950</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 123	2 439
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5 446	747
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5 604	6 324
Passive Rechnungsabgrenzung	3 471	1 031
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>15 644</b>	<b>10 541</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	491 022	354 810
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	26 224	21 332
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>517 246</b>	<b>376 142</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>532 890</b>	<b>386 683</b>
Aktienkapital	150 314	148 688
Kapitalreserven	125 323	135 633
Gewinnreserven	107 453	84 946
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>383 090</b>	<b>369 267</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>915 980</b>	<b>755 950</b>

# Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

in TCHF	2019	2018
Netto-Ist-Mietertrag	29 512	25 801
Andere betriebliche Erträge	5	31
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>29 517</b>	<b>25 832</b>
Liegenschaftenaufwand	-4 143	-3 743
Verwaltungsaufwand	-6 069	-4 958
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>-10 212</b>	<b>-8 701</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	11 690	15 912
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>	<b>30 995</b>	<b>33 043</b>
Finanzergebnis	-4 055	-4 173
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>26 940</b>	<b>28 870</b>
Ertragssteuern	-4 432	-5 888
<b>REINGEWINN</b>	<b>22 508</b>	<b>22 982</b>
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) in CHF	0.90	1.19

ERFOLGSRECHNUNG

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:

Diesen Kompaktbericht gibt es auch online:  
Entdecken Sie animierte Grafiken und spannende  
Informationen zum Geschäftsjahr 2019 auf  
einen Klick unter [gb.fundamentarealestate.ch](http://gb.fundamentarealestate.ch)



[GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH](http://GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH)



# Agenda

Ordentliche Generalversammlung | 8. April 2020  
Publikation Halbjahresbericht 2020 | 11. September 2020

## Impressum

### Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

### Projektleitung

Fundamenta Group (Schweiz) AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
Telefon: +41 41 444 22 22  
[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

### Kommunikationsberatung

Walter Steiner  
Steiner Kommunikationsberatung  
8142 Uitikon  
[www.steinercom.ch](http://www.steinercom.ch)

### Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

### Druck

Printlink AG, Zürich  
[www.printlink.ch](http://www.printlink.ch)

Gedruckt auf Nautilus (Recycling Papier).

Der vorliegende Inhalt des Kompaktberichts zum Geschäftsjahr der Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder auszugsweise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Real Estate AG.



**Fundamenta Real Estate AG**

Poststrasse 4a  
6300 Zug | Schweiz  
Telefon +41 444 22 22  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

