

2021 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
DATEN UND FAKTEN
ZUM GESCHÄFTSJAHR

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

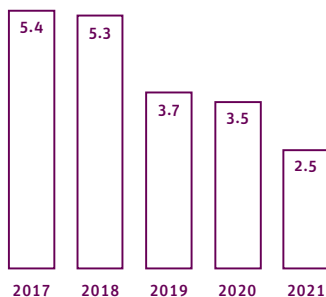
PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



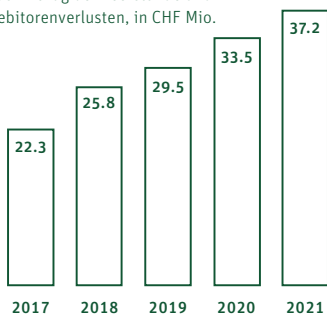
LEERSTAND

in %, periodenbezogen



NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und
Debitorenverlusten, in CHF Mio.



NUTZUNG

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag



IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

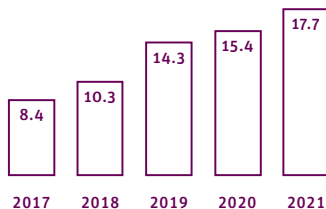
		2021	2020	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	CHF Mio.	1 099	992	+10.8%
Liegenschaften	Anzahl	69	65	+4
Wohneinheiten	Anzahl	1 997	1 910	+87
Leerstandsquote	%	2.5	3.5	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter

HIGHLIGHTS FINANZEN



**REINGEWINN OHNE
NEUBEWERTUNG UND VERKAUF**
in CHF Mio.



ECKDATEN FINANZIERUNG

0.8%

Ø ZINSSATZ DER
FINANZVERBINDLICHKEITEN

8.0 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER
FINANZVERBINDLICHKEITEN

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

45.0%

EIGENKAPITALQUOTE

51.4%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

FINANZKENNZAHLEN

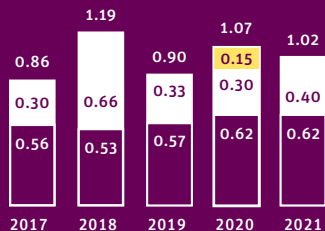
		2021	2020	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	37 221	33 474	+11.2%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	15 281	11 174	+36.8%
Reingewinn	TCHF	28 943	26 692	+8.4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.5	7.1	
Reingewinn ohne Neubewertung und Verkauf	TCHF	17 684	15 418	+14.7%
Eigenkapital	TCHF	500 942	397 256	+26.1%
Eigenkapitalquote	%	45.0	39.7	
Loan-to-value (LTV)	%	51.4	56.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	0.8	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	8.0	7.7	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter gb.fundamentarealstate.ch/downloadcenter

HIGHLIGHTS AKTIE

REINGEWINN PRO AKTIE

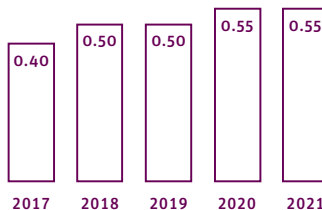
Ø ausstehende Aktien gewichtet
in CHF pro Aktie



ohne Neubewertung und Verkauf
 Neubewertung Verkauf

DIVIDENDEN

in CHF pro Aktie (2021 = Antrag)



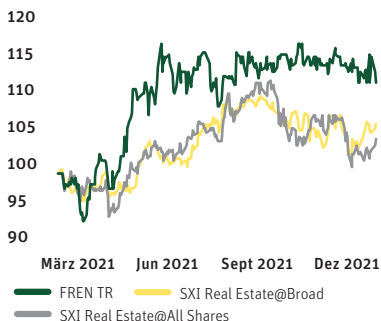
ANZAHL AKTIEN

ausstehende Aktien in Mio.



AKTIENPERFORMANCE (TR) 2021

indexiert, 1.1.2021 = 100



TOTAL RETURN (TR) 2021

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung
und Bezugsrecht

10.9%

Quelle: Bloomberg.

AKTIENKENNZAHLEN

		2021	2020	Δ
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	585	456	+28.0%
Aktienkurs Periodenende	CHF	19.45	18.20	+6.9%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	16.66	15.86	+5.1%
Prämie/Discount	%	16.7	14.8	
Ausschüttung pro Aktie ¹	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Reingewinn pro Aktie	CHF	1.02	1.07	-4.7%
Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung und Verkauf	CHF	0.62	0.62	±0.0%

¹ Geschäftsjahr 2021: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 7. April 2022.

Agenda

Ordentliche Generalversammlung | 7. April 2022
Publikation Halbjahresbericht 2022 | 6. September 2022

Impressum

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
www.fundamentarealestate.ch

Projektleitung

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

Kommunikationsberatung

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG
8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG
8008 Zürich
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.



02	Aktionärsbrief
06	Highlights 2021
08	Aussensicht: Städte trotz Homeoffice attraktiv
12	Innensicht: Der Mietwohnungsmarkt funktioniert
16	Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell
18	Nachhaltigkeit
20	Überblick Immobilienportfolio
22	Vor Ort: Lebensqualität inklusive
26	Vor Ort: Urbanes Schmuckstück
30	Bilanz (Swiss GAAP FER)
31	Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)

Portfolio erweitert, Ertragskraft gestärkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2021 der Fundamenta Real Estate war geprägt von einer starken operativen Entwicklung, einer erfolgreichen Kapitalerhöhung im April und dem strategiekonformen Ausbau des Portfolios. Der Fokus lag auf der planmässigen Fertigstellung der Neubauten sowie auf Sanierungen und Repositionierungen von Bestandliegenschaften. Alle Hauptnutzflächen der im 2021 abgeschlossenen Projekte konnten noch im Berichtsjahr vermietet werden.

GEWINN AUF REKORDNIVEAU

Das Immobilienportfolio konnte im Geschäftsjahr 2021 um 10.8% ausgebaut werden und übersteigt mit CHF 1'099.1 Mio. (Vorjahr CHF 991.9 Mio.) erstmals die Milliardenschwelle. Der Netto-Ist-Mietertrag erhöhte sich um 11.2% auf CHF 37.2 Mio. Die periodenbezogene Leerstandsquote verringerte sich dank der aktiven Bewirtschaftung von 3.5% auf rekordtiefe 2.5%.

Das Betriebsergebnis (EBIT) steigerte sich um 6.9% auf CHF 40.0 Mio., woraus ein rekordhoher Reingewinn von CHF 28.9 Mio. (+8.4%) resultierte. Ohne Neubewertung und Verkauf konnte das operative Betriebsergebnis um 10.3% auf CHF 24.7 Mio. und der Reingewinn um 14.7% auf CHF 17.7 Mio. erhöht werden.

Die positive Entwicklung hatte zur Folge, dass sich der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern per Ende 2021 auf CHF 17.93 (CHF 17.11) erhöhte. Der NAV nach latenten Steuern stieg im Geschäftsjahr 2021 von CHF 15.86 auf CHF 16.66 je Aktie. Der Reingewinn pro Aktie befindet sich mit CHF 1.02 leicht unter dem Vorjahreswert (CHF 1.07), wobei zu berücksichtigen ist, dass im Jahr 2021 eine Aktienkapitalerhöhung durchgeführt wurde. Dabei wurden 5 010 472 neue Aktien beziehungsweise 20% der bestehenden Aktien mit einem Nettoerlös von CHF 88.5 Mio. gezeichnet. Der Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung und Verkauf beträgt wie im Vorjahr

CHF 0.62. Der Aktienkurs lag Ende Dezember 2021 dividenden- und bezugsrechtbereinigt 10.9% über dem Vorjahresniveau.

HOHER VERMIETUNGSSTAND UND KAUM COVID-AUSWIRKUNGEN

Fundamenta Real Estate gelang es im Geschäftsjahr 2021, die bereits tiefe Leerstandsquote von 3.5% des Vorjahres auf 2.5% zu senken. Der rekordtiefe Stand resultiert primär aus der strategischen Fokussierung auf Wohnimmobilien sowie aus einer professionellen Vermarktung und Vermietung. Die Auswirkungen der COVID-Erlasse haben sich am Immobilienmarkt deutlich beruhigt. Nachdem wir bereits im letzten Jahr aufgrund unserer sehr tiefen Gewerbequote nur marginal Ertragseinbussen hinnehmen mussten, hat sich die Situation im Berichtsjahr 2021 nochmals verbessert. Mietzinsherabsetzungsbegehren, insbesondere der Gastronomie in den Innenstädten und einiger Gewerbetreibenden, gingen nur noch vereinzelt ein.

PORTFOLIO STRATEGIEKONFORM AUSGEBAUT

Der Portfoliowert hat sich 2021 von CHF 991.9 Mio. um CHF 107.2 Mio. auf CHF 1 099.1 Mio. erhöht. Die Zunahme ergibt sich aus Zukäufen, im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projektentwicklungen und Höherbewertungen infolge von erfolgreich umgesetzten Sanierungen, Modernisierungen und Repositionierungen im Bestand sowie aus marktbedingten Wertanpassungen. Die Ertragsbasis hat sich im Berichtsjahr nochmals verbreitert.

Im Frühjahr 2021 wurde das Neubauprojekt in Zofingen wie geplant etappenweise ins Portfolio überführt. Die 52 Wohnungen im ruhig gelegenen Riedtal stiessen auf eine hohe Nachfrage und waren per Stichtag vollvermietet. Anfang September konnte der Neubau an der Zürcherstrasse in St. Gallen mit 25 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen den Mietern übergeben und ins Portfolio aufgenommen werden. Das Neubauprojekt an der Mutschellenstrasse



Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate (von links nach rechts):
Niels Roefs, Dr. Andreas Spahni (Präsident und Delegierter), Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer
(Vizepräsident), Herbert Stoop

in Zürich kommt planmässig voran. Die 27 Stadtwohnungen werden voraussichtlich gegen Ende des 2. Quartals 2022 bezugsbereit sein. Im 3. Quartal 2021 hat Fundamenta Real Estate für einen Ersatzneubau mit insgesamt 52 Wohnungen am Feldblumenweg in Zürich die Baueingabe eingereicht.

Ende April fanden die Sanierung und die Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse in Zürich ihren erfolgreichen Abschluss. Alle zehn Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden. Im Spätherbst folgte der Bezug der totalsanierten Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse in Bern. Anfang Dezember wurde die repositionierte Stadtliegenschaft an der Badenerstrasse in Zürich den Mietern übergeben. Die hohe Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum, insbesondere in den städtischen Agglomerationen, bestätigt die von Fundamenta Real Estate verfolgte Repositionierungsstrategie.

Im Berichtsjahr 2021 erweiterte die Gesellschaft ihr Portfolio durch den Erwerb von vier Bestandsliegenschaften in Zürich, Basel, Dietikon und Richterswil. Die aus der Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel konnten so bereits grösstenteils strategiekonform investiert werden. Das Objekt in Zürich ist ein 2018 erstelltes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten an der Berninastrasse. In Basel handelt es sich um eine an der Adresse Clarastrasse/Clarahofweg neu erstellte Stadtliegenschaft mit 31 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche, die langfristig an eine Ärztgemeinschaft vermietet ist. An der Oberdorfstrasse in Dietikon kaufte Fundamenta Real Estate eine ältere Bestandsliegenschaft mit insgesamt 20 Wohneinheiten, die in den nächsten Jahren im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie saniert wird. Das Objekt am Sydedruckweg in Richterswil besteht aus einer 2018 erstellten Wohnliegenschaft mit 13 modernen Wohnungen.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UND ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

An der ordentlichen Generalversammlung am 8. April 2021 haben die Aktionärinnen und Aktionäre allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt. Dazu gehörte auch die Schaffung von genehmigtem Kapital für eine Kapitalerhöhung. Ausserdem haben die Aktionäre die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.55 pro Aktie genehmigt, eine Steigerung von 10% gegenüber dem Vorjahr. Der Verwaltungsrat hat die Erhöhung im Wissen um die nachhaltige Stärke des Portfolios und die Möglichkeit, die Dividende auch zukünftig aus der erwirtschafteten Substanz zu bezahlen, beantragt.

Aufgrund der pandemiebedingten Anordnungen war die Durchführung der Generalversammlung im gewohnten Rahmen wie schon im Vorjahr nicht möglich. Die Aktionäre hatten die Möglichkeit, ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrzunehmen. Der Verwaltungsrat dankt den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

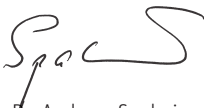
Ende April 2021 konnte die Gesellschaft die erneute Kapitalerhöhung im maximalen Umfang erfolgreich abschliessen. Dabei wurden 5 010 472 Aktien mit einem Nettoerlös von rund CHF 88.5 Mio. platziert. Durch die Ausübung der Bezugsrechte und partielle Festübernahmen wurden sämtliche neuen Aktien von bestehenden Investoren gezeichnet. Aufgrund der grossen Nachfrage erfolgten im Rahmen der freien Platzierung keine weiteren Zuteilungen.

Fundamenta Real Estate hat die Zufuhr von frischem Eigenkapital genutzt, um das Bestandportfolio gezielt auszubauen, neue Entwicklungen und Repositionierungen im Bestand vorzunehmen und mit der Planung weiterer Neubauprojekte zu beginnen. Das neue Kapital ermöglichte einen weiteren Wachstumsschritt des Portfolios und eine Zunahme der Marktkapitalisierung auf deutlich über eine halbe Milliarde Franken.

NACHHALTIGKEIT SYSTEMATISCH UMGESETZT

Basierend auf ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat Fundamenta Real Estate zusammen mit ihrem AssetManager, der Fundamenta Group (Schweiz) AG, weitere Liegenschaften definiert, deren Nachhaltigkeit in den nächsten Jahren mit gezielten Eingriffen und Sanierungsmassnahmen gestärkt werden soll. Die Investitionen tragen dazu bei, den eingeschlagenen CO₂-Absenkungspfad einzuhalten. Der Verwaltungsrat hat für verschiedene Liegenschaften Planungsbudgets für weitere umfassende energetische Sanierungen gesprochen.

Der Verwaltungsrat arbeitet bereits seit einigen Jahren darauf hin, das Portfolio auf die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit auszurichten. Im Januar 2021 hatte der Verwaltungsrat die Strategie und den CO₂-Absenkungspfad sowie weitere Leitplanken zur Umsetzung definiert. Er legt Wert darauf, insbesondere die Energieintensität und CO₂-Emissionen des Portfolios offen darzulegen.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des
Verwaltungsrats

AUSBLICK UND DANK

In einem Marktumfeld mit steigenden Immobilienpreisen und sinkenden Renditen sind wir in der Portfolioentwicklung gefordert.

Fundamenta Real Estate ist strategisch und operativ gut aufgestellt und erwartet für 2022 ein weiterhin stabiles operatives Geschäft, auch wenn Zins- und Markteinflüsse eine gewisse Unsicherheit bergen. Das vorhandene Bestandsportfolio, die planmässig voranschreitenden Entwicklungsprojekte und die erfolgreichen Repositionierungen verschiedener Liegenschaften bekräftigen den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios und der eingeschlagenen Strategie. Wir können mit den definierten Schwerpunkten echte Mehrwerte erzielen und die Risiken dank unserer breiten Abstützung ausgleichen. Für die Investoren bedeutet dies die Aussicht auf eine hohe Kontinuität der Ertragsströme und damit der Rendite ihrer Aktien.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären, Mietern, Geschäftspartnern und allen Anspruchsgruppen herzlich für ihre Unterstützung und ihr Engagement.



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats



REDUZIERTER ENERGIE- UND CO₂-INTENSIVITÄT

Die umfangreichen Massnahmen, die Fundamenta Real Estate im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie eingeleitet hat, führen zu messbaren Fortschritten. So reduziert sich die Energie- und CO₂-Intensivität um 5%, wie im zweiten Nachhaltigkeitsbericht nachzulesen ist. Fundamenta Real Estate hat sich ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt und wird diese konsequent verfolgen.

Rekordtiefer Leerstand

Auch im zweiten Pandemiejahr erweist sich die eingeschlagene Strategie als krisen- und konjunkturreisistent. Die Ertragslage bleibt stabil. Die Leerstandsquote kann dank eines aktiven Asset-Managements auf 2.5% gesenkt werden.

>1 000 000 000

Der Wert des Immobilienportfolios erreicht CHF 1 099 Mio. und übersteigt erstmals die Milliardenengrenze. Der Zuwachs resultiert aus der Akquisition von vier Bestandsliegenschaften, der Fertigstellung der Entwicklungsprojekte in Zofingen und St. Gallen. Unter Berücksichtigung einer Aufwertung sowie der Repositionierung dreier Liegenschaften erhöht sich der Wert um CHF 107 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

FERTIGSTELLUNG BAUPROJEKTE

Fünf Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte werden erfolgreich abgeschlossen und beinahe vollvermietet in das Portfolio überführt. Das Ertragspotenzial des Portfolios erhöht sich dadurch um CHF 3.0 Mio.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die im April 2021 abgeschlossene Kapitalerhöhung ergibt einen Nettoerlös von rund CHF 88.5 Mio. Die fünf Millionen neuen Aktien sind von bestehenden Investoren gezeichnet worden. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft liegt nun deutlich über einer halben Milliarde Schweizer Franken.

ÜBERDURCHSCHNITTLICHE AKTIENPERFORMANCE

Die Aktie der Fundamenta Real Estate AG knüpft an die starke Performance im Vorjahr an. Mit einem dividenden- und bezugsrechtbereinigten Total Return von 10.9% übertrifft sie den SXI Real Estate® All Shares (Total Return 2021: 4.7%) deutlich. Über die letzten zwei Jahre erreicht Fundamenta Real Estate die zweithöchste Performance aller an der SIX kotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds.

AKTIE FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

10.9%

TOTAL RETURN 2021

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung und Bezugsrecht

Städte trotz Homeoffice attraktiv

Mit der Verbreitung des Homeoffice hat die Bereitschaft zum Pendeln zugenommen. Doch Wohnungen in der Stadt und in Stadtnähe bleiben am stärksten begehrt.

AUSSENSICHT



Quelle: iStock

Bis vor zwei Jahren war so mancher Immobilienentscheid denkbar einfach. Während sich in vielen ländlichen Gebieten bei den Mietwohnungen immer höhere Leerstände auftürmten, klagten städtische Mieter über mangelndes Angebot. Wer sein Immobilienportfolio auf zentrale Lagen ausrichtete, war in einer komfortablen Situation. Die Pandemie brachte die Prioritäten bezüglich der Wohnsituation zumindest vorübergehend etwas

«Die Wohnsituation ist in den Städten angespannt. Und wie die Baubewilligungen zeigen, dürfte sich daran kaum etwas ändern.»

durcheinander. In der Stadt Zürich wäre die Bevölkerung 2020 ohne Geburtenüberschuss aufgrund des markanten Rückgangs der Zuzüge erstmals seit den späten neunziger Jahren wieder geschrumpft. Auch die Städte Basel und Bern hatten deutlich weniger Zuzüge aus dem In- und Ausland, was Spuren bei der Mietpreisentwicklung hinterliess. Die Angebotsmietindizes von Homegate waren in den Städten Zürich und Basel in den letzten zwei Jahren untypischerweise weniger dynamisch als der Schweizer Durchschnitt. Während sich die Zuwanderung aus dem Ausland mit dem Übergang in die endemische Phase wieder normalisieren dürfte, stellt sich dennoch die Frage, ob die Städte mit dem anhaltenden Trend zu mehr Homeoffice an Attraktivität einbüßen werden. Wer seltener zur Arbeit fährt, muss auch nicht mehr unbedingt in der Stadt wohnen.

Städte bieten jedoch weit mehr als nur einen kurzen Pendelweg zur Arbeit. Das multikulturelle Restaurantangebot, eine vielfältige Musik- und Kunstszene sowie eine hervorragende Infrastruktur im gesundheitlichen Sektor und im Kinderbetreuungsbereich bietet Jung und Alt eine hervorragende Wohnqualität. Mit der daraus erwachsenden Nachfrage hält das Angebot bereits seit Jahren nicht Schritt. Die Wohnsituation ist in den Städten angespannt. Wie die Baubewilligungen zeigen, dürfte sich daran kaum etwas ändern. Insbesondere die Realisierung von Grossprojekten ist sehr anspruchsvoll. Ein Blick in die Daten bestätigt es: Seit 2001 hat sich die durchschnittliche Bewilligungsdauer für Grossprojekte mit mehr als 30 Wohnungen in der Stadt Zürich von 190 auf 440 Tage mehr als verdoppelt. In der Stadt Basel zeigt sich eine vergleichbare Tendenz. Bauland wird immer knapper, während eine striktere

Umsetzung der Lärmschutzvorschriften zu Verzögerungen oder sogar der Verhinderung von Grossprojekten führt. Unter diesen Voraussetzungen wird die Wohnsituation in den Städten angespannt bleiben und weitere Mietpreissteigerungen zur Folge haben.

Die notorische Unterversorgung an Mietwohnungen in den grossen Schweizer Städten wird sich auf die Agglomerationen auswirken. Das ist nicht neu. In der neuen Normalität könnten jedoch Gemeinden in den Fokus von Mietwohnungssuchenden geraten, welche bis anhin zu weit vom Arbeitsplatz entfernt lagen. Mit der Verbreitung des Homeoffice wächst die Bereit-

«Die S-Bahn-Verbindungen rund um Zürich sorgen für eine hervorragende Anbindung an den Zürcher Arbeitsmarkt.»

schaft zum Pendeln. Um zu ermitteln, welche Gebiete in der neuen Normalität am meisten profitieren können, haben wir untersucht, wie sich die Erreichbarkeit von Büroarbeitsplätzen durch mehr Homeoffice an jeder ÖV-Haltestelle in der Schweiz verändern würde. Dafür haben wir einen Vergleich zwischen dem vor der Pandemie weitverbreiteten Arbeitsalltag im Büro und drei möglichen Szenarien mit ein, zwei oder drei Tagen Homeoffice gemacht. Wer seltener fährt, kann mit der eingesparten Zeit an den Bürotagen länger pendeln.

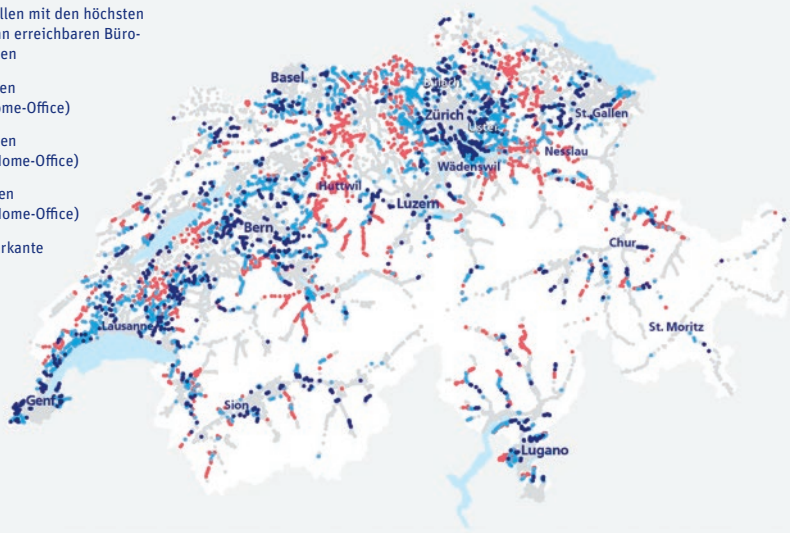
Nehmen wir für einen typischen Büroangestellten Pendelzeiten von 30 Minuten pro Weg an, ergeben sich 5 Stunden pro Woche. Bei einem Tag Arbeit von zu Hause, kann der Büroangestellte mit 5 Stunden Pendelzeit pro Woche bereits 38 Minuten zur Arbeit pendeln. Bei zwei Tagen sind es 50 Minuten und bei drei Tagen 75. Dabei sind regional unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. Der Grossraum Basel dürfte aufgrund seiner geografischen Lage insgesamt etwas weniger vom



Ursina Kubli, Leiterin Immobilien Research Zürcher Kantonalbank
Ursina Kubli stiess 2017 zur Zürcher Kantonalbank. Sie verfasst regelmässig Publikationen zum Immobilienmarkt, ist u.a. verantwortlich für die Weiterentwicklung des internen hedonischen Bewertungsmodells sowie die Erstellung räumlicher Analysen im Bereich Immobilienmarkt. Ursina Kubli besitzt einen Master in Wirtschaftswissenschaften (lic.oec.publ) und trägt den Titel Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA).

ÖV-Haltestellen mit den höchsten Zunahmen an erreichbaren Büroarbeitsplätzen

- 38 Minuten
(1 Tag Home-Office)
- 50 Minuten
(2 Tage Home-Office)
- 75 Minuten
(3 Tage Home-Office)
- Keine markante Zunahme



Homeoffice-Booster: Diese Regionen profitieren.

Quelle: ZKB

Homeoffice profitieren. Währenddessen sorgen die sternförmigen S-Bahn-Verbindungen rund um Zürich für eine hervorragende Anbindung an den Zürcher Arbeitsmarkt. Standorte der Fundamenta Real Estat wie zum Beispiel Winterthur und Dietikon sowie einzelne Gemeinden im Zürcher Oberland oder Männedorf dürften durch tageweises Arbeiten im Homeoffice an Attraktivität gewinnen. Das Umland von Bern wird ebenfalls profitieren können. Doch da muss man realistisch sein. Berner Gemeinden wie zum Beispiel Huttwil, welche aufgrund ihrer Leerstandsproblematik in Negativschlagzeilen geraten sind, dürften auch im Homeoffice nicht die Lösung ihrer Probleme finden. Vom Homeoffice-Trend kann der Immobilienmarkt profitieren, doch an den Grundfesten wird die neue Arbeitswelt nicht rütteln. Mit der Empfehlung «Lage, Lage, Lage» werden auch in Zukunft vor allem die stadtnahen Standorte gemeint sein.

Der Miet- wohnungsmarkt funktioniert

Da 60% aller schweizerischen Wohnungen gemietet werden, haben die Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern ein hohes Gewicht. Wichtigstes Qualitätskriterium ist die Mieterzufriedenheit.

INNENSICHT



Quelle: Getty Image

Der schweizerische Wohnungsmarkt hat mit rund 40% die tiefste Eigentumsquote in Europa. Rund 60% der Bevölkerung leben somit in einem Mietverhältnis mit Eigentümern, die Wohnraum zur Verfügung stellen, betreiben und unterhalten. Der Wohnungsbestand gehört vor allem Privatpersonen und institutionellen Investoren. Speziell in den Städten sind auch genossenschaftliche und subventionierte Wohnungen verbreitet.

Die existenzielle Bedeutung des Wohnens bringt es mit sich, dass sich Mieter und Vermieter in verschiedenen Spannungsfeldern bewegen, in denen sich alle irgendwie zurechtfinden

«Da die Wohneigentumsquote im urbanen Raum sehr tief ist, haben die Mieterinnen und Mieter ein hohes politisches Gewicht.»

müssen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass das Thema Wohnen seit Jahrzehnten politisch immer wieder auf der Agenda steht. 1972 entstand der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. 1990 wurde das Mietrecht ausgebaut und dabei insbesondere der Schutz von missbräuchlichen Mietzinsen sowie der Kündigungsschutz verstärkt. Der seinerzeitige Aufschrei aus Vermieterkreisen ist über die letzten drei Jahrzehnte nahezu verklungen. Verschiedene wegweisende Gerichtsurteile haben zu einer gewissen Rechtssicherheit geführt. Inzwischen hat man sich arrangiert und kann im Regelfall gut mit den mietrechtlichen Risiken umgehen.

Trotzdem sind verschiedene Themen wie Orts- und Quartierüblichkeit, Mietzinsherabsetzungsbegehren (z. B. bei einem Bauvorhaben des Nachbarn oder Anfangsmietzinsanfechtungen) mit Unsicherheiten behaftet. Zudem werden den Vermietern strenge formelle Auflagen gemacht wie zum Beispiel Kündigungssformular, Anfangsmietzinsformular (in einzelnen Kantonen), Vertragsgestaltung betreffend Nebenkosten, Rügepflicht bei Wohnungsrückgaben und vieles mehr.

WOHNUNGSMIETER GRÖSSTENTEILS ZUFRIEDEN

Entgegen dem Eindruck, den ein Teil der Medien mit grosser Beharrlichkeit immer wieder erweckt, ist eine überragende Mehrheit mit dem geltenden Mietrecht zufrieden und sieht keinen Bedarf für Verschärfungen. Dies geht aus einer 2021

veranlassten Evaluation des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) hervor. Für die Erhebung wurde durch das Forschungsinstitut gfs zuerst eine breit angelegte Online-Umfrage bei Interessenverbänden und Fachkreisen (z. B. Schlichtungsbehörden, Gerichten und Wissenschaft) sowie Mietern und Vermietern durchgeführt. Im Anschluss fanden vertiefende Interviews mit Experten der diversen Anwenderkreise des Mietrechts statt.

VERMIETER KÖNNEN VIEL BEWIRKEN

Dass die grundsätzliche Zufriedenheit der Mieterschaft hoch ist und bleibt, können die Vermieter wesentlich beeinflussen. Es beginnt damit, dass sie Mieterinnen und Mieter wie Kundinnen und Kunden behandeln und mit ihnen einen fairen, transparen-

«Dass die grundsätzliche Zufriedenheit der Mieterschaft hoch ist und bleibt, können die Vermieter wesentlich beeinflussen.»

ten Umgang pflegen. Da schweizerische Mietverhältnisse bei Wohnungen durchschnittlich sieben Jahre dauern, bedeutet jede Neuvermietung den Beginn einer längerfristigen Partnerschaft. Eine hohe Servicequalität, die stets zuverlässig, stilvoll und auf Augenhöhe erfolgt, kann wesentlich dazu beitragen, dass diese Partnerschaft für beide Seiten angenehm verläuft. Die namentliche Benennung von Ansprechpartnern und persönliche Kontakte wirken sich auf die Beziehungsqualität meistens positiv aus.

Bei Neuvermietungen innerhalb einer Bestandsliegenschaft ist bei der Auswahl der Mietpartei auf die Zusammensetzung der bestehenden Mieterschaft zu achten. Nicht berücksichtigte Bewerbungen sind korrekt über die Absage zu informieren. Bei notwendigen Entmietungen soll den Mietparteien genügend Zeit, aber auch Flexibilität bei einem allfällig vorzeitigen Auszug angeboten werden. Zudem sollte den Parteien aktive Unterstützung bei der Suche nach einem Ersatzobjekt angeboten werden.

ANGEBOTSKNAPPHEIT PRIMÄR IN STÄDTEN

Der Wohnungsmarkt kann nur gut funktionieren, wenn sich Angebot und Nachfrage die Waage halten. Diese Voraussetzungen sind zur Zeit nur bedingt erfüllt. Gesamtschweizerisch haben wir historisch gesehen zwar einen sehr hohen Leerwohnungsbestand; die hauptsächliche Nachfrage ist jedoch in den

Städten und deren Agglomerationen zu verzeichnen. Da die Wohneigentumsquote im urbanen Raum sehr tief ist, haben die Mieter ein hohes politisches Gewicht. Dies kann zu Fehlentwicklungen mit fatalen Folgen führen. Das beste Negativbeispiel ist die Stadt Genf, wo die regulatorischen Auflagen so weit gehen, dass sinnvolle und nachhaltige Investitionen in Bestandsimmobilien kaum mehr stattfinden. In der Stadt Basel wurde am 28. November 2021 die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» mit 53% Ja-Stimmen angenommen. Die Initianten wollen unter dem Titel «Wohnschutz und Wohnraumförderung» die gesetzlichen Eingriffe in den Markt massiv ausbauen.

PERSÖNLICHE ERFAHRUNGEN ALS MITGLIED DER SCHLICHTUNGSBEHÖRDE

Als ehemaliger Schlichter am Bezirksgericht Zürich habe ich einen vertieften Einblick in die Sorgen und Nöte der Vermieter und der Mieter erhalten. Dabei stellte ich fest, dass es auf beiden Seiten schwarze Schafe gibt. Grundsätzlich finde ich diese Institution sehr gut, obwohl sich meistens jede Partei bei einem Vergleich ein bisschen als Verlierer sieht. Das Ziel einer Schlichtung ist nicht, Recht zu sprechen, sondern Lösungen zur Beilegung eines Streitfalls zu erarbeiten. Ich habe diese Behörde stets als pragmatisch und frei von Ideologie empfunden. Als störend empfand ich hingegen die Tatsache, dass es sich bei mindestens 80% der Verfahren um Bagatellfälle handelte, welche mit gesundem Menschenverstand einvernehmlich und aussergerichtlich gelöst werden sollten.

Am stärksten hat mich jedoch die Beobachtung irritiert, dass die Missbrauchsgesetzgebung in der Regel nicht von denjenigen Menschen in Anspruch genommen wird, für welche die Gesetzgebung ursprünglich gedacht war – nämlich Personen mit tieferen Einkommen, gesellschaftlich Benachteiligte und ältere Menschen mit langjährigen Mietverhältnissen –, sondern von Bessersituierten und zum Teil sogar Topverdienern.



Herbert Stoop ist Mitglied des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG und Inhaber der Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Präsident des Verwaltungsrats der Stoop Immobilien AG sowie Mitglied des Verwaltungsrats der immoSTEG AG. Er ist dipl. oek. Betriebsökonom und eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT Schweiz).

Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Fundamenta Real Estate fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz.

Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes strebt die Gesellschaft an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen. Dazu kombiniert sie ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung.

Ein auf die Nachfrage ausgerichtetes Wohnportfolio zeichnet sich durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturresistenz und folglich durch nachhaltige Mieteinnahmen aus. Stetige Ertragsströme sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine hohe Kontinuität der Ausschüttungen an die Aktionäre.

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen ist Fundamenta Real Estate in ein ausgesprochen marktnahes und nachfrageorientiertes Portfolio investiert. Angesichts des gesellschaftlichen Trends zu Individualisierung und damit verbunden zu Single- und Kleinhaushalten fokussiert sich die Gesellschaft auf kompakte Wohnungen mit geringer Zimmerzahl. Rund 75% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft verfügen über maximal drei Zimmer. 89% der Wohnungen haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

Die Liegenschaften der Fundamenta Real Estate sind über die ganze Deutschschweiz verteilt. Neben einer breiten geografischen Diversifikation achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2021 verteilte sich das Portfolio auf 69 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 1 099.1 Mio.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr. Der Delegierte des Verwaltungsrats verantwortet 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 verbundene Aufgaben der Fundamenta Group (FGCH) übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die rund 40 Expertinnen und Experten der Fundamenta Group bieten ihren Kunden integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen an: von der Akquisition über die Immobilienentwicklung bis hin zur Objekt- und Portfoliobewirtschaftung. Über einen ganzheitlichen Managementansatz und die gelebte Bestellertkompetenz setzt das Unternehmen seine Expertise gezielt ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.

FUNDAMENTA GROUP

Finanz- und Immobiliendienstleistungen
aus einer Hand

TRANSAKTION

Sourcing, Beratung und Unterstützung bei Investitionen und Devestitionen sowie den damit verbundenen Prozessen bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss

FINANZEN

Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance Reporting sowie Investor Relations



ENTWICKLUNG

Übergeordnete und aktive Steuerung bei Entwicklungs- und Bauprojekten, von der strategischen Lösungsdefinition bis zur Erstellung und Überführung in das Portfolio

MANAGEMENT

Umfassendes Management (strategisch, methodisch und operativ) von Immobilien über deren ganzen Lebenszyklus

TRANSAKTION

Der Transaktionsbereich umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifizierung geeigneter Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen sind für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass das Immobilienportfolio der Anlagegruppe strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Verwaltungsrat.

ENTWICKLUNG

Die Kernaufgabe des Bereichs Entwicklung sind die aktive Steuerung und zielführende Umsetzung von nachhaltigen Entwicklungsvorhaben (Neubau, Ersatzbau oder Umbau sowie Renovierung und Modernisierung). Aus einer Hand wird ein ganzheitliches Projektmanagement – von der strategischen Planung bis zur Fertigstellung – gewährleistet.

MANAGEMENT

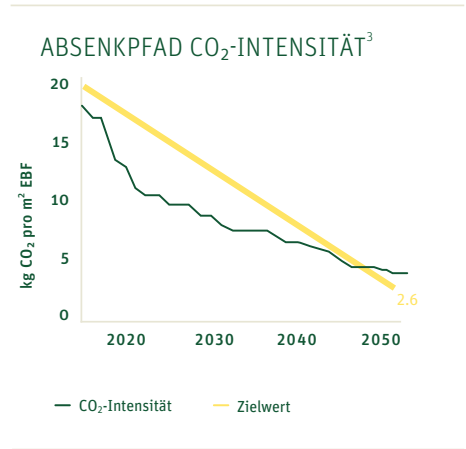
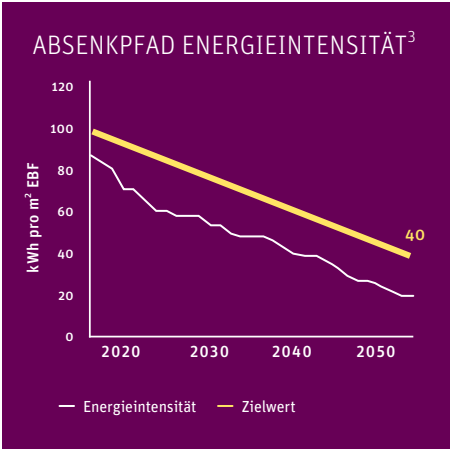
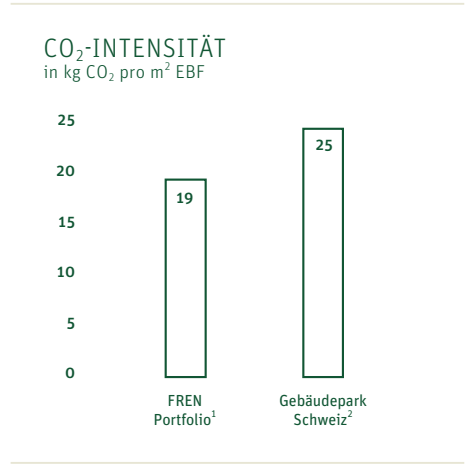
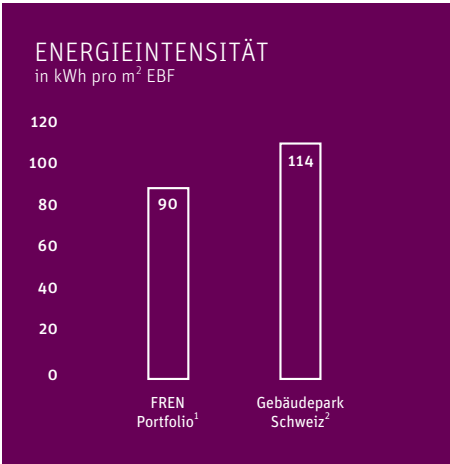
Der Bereich Management umfasst sämtliche Aufgaben eines strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagements. Durch ein aktives Management auf Portfolio- und Objektebene wird eine dynamische Wertschaffung angestrebt. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung sind externe Partner beauftragt, wobei eine enge Führung und Begleitung gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf die Renditeentwicklung aus.

FINANZEN

Zum Finanzbereich gehören Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting. Das eigene Investor-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Anlegern und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Nachhaltigkeit

NACHHALTIGKEIT



¹ Stand 2020; Datenbasis: Nebenkostenabrechnung

² Daten aus dem FM-Monitor 2020 für die Nutzung «Wohnen» von 3300 Liegenschaften

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

Fundamenta Real Estate verfolgt seit Jahren eine Strategie, die eine Wertschöpfung unter Berücksichtigung von breit abgestützten Nachhaltigkeitskriterien begünstigt. Der verfolgte integrale Asset-Management-Ansatz schafft dabei optimale Voraussetzungen, um die Potenziale der ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie zu ermitteln, zu quantifizieren und nach Prioritäten umzusetzen.

Zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes hat Fundamenta Real Estate Absenkpfade für die Energieintensität und die CO₂-Intensität festgelegt. Per Stichtag erreicht das Immobilienportfolio 90 kWh/m² EBF und 19 kg CO₂ pro m² EBF. Diese Werte liegen rund 21% unter dem Schweizer Durchschnitt und konnten gegenüber dem Vorjahr um rund 5% gesenkt werden.

OBJEKTBEISPIELE

Die Versorgung mit Holzpellets bei der Liegenschaft an der Gumpenwisenstrasse/Alte Poststrasse in Niederweningen (Baujahr 2016) erfolgt praktisch klimaneutral. Die Energieintensität von 13 kWh/m² EBF ist der tiefste Wert aller Portfolio-Liegenschaften.

Die Liegenschaft an der Blattenstrasse in Guntenswil wird mit Biomasse beheizt. Dabei wird nicht mehr CO₂ freigesetzt, als zuvor von den Pflanzen aufgenommen wurde. Das drittgrösste Objekt im Portfolio leistet mit seinen ausgesprochen tiefen Treibhausgasemissionen von 1 kg CO₂/m² EBF und einer Energieintensität von 73 kWh/m² EBF einen bedeutsamen Beitrag zur Zielerreichung.

Nachhaltigkeitsstandards und labels werden auch bei der Immobilienakquisition berücksichtigt. Die Liegenschaft an der Haini-Rennhas-Strasse in Goldach wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt und weist eine Energieintensität von 36 kWh/m² EBF und CO₂-Emissionen von 5 kg CO₂/m² EBF auf. Langfristig ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, womit die Energieintensität weiter sinken wird.

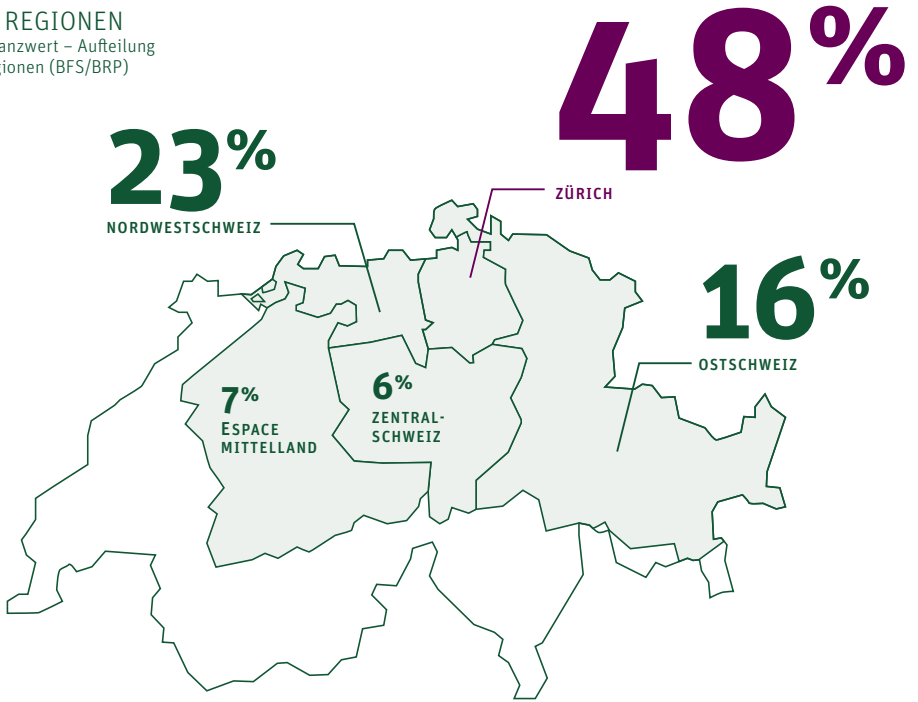
Weitere nachhaltigkeitsrelevante Daten und Fakten sind im Nachhaltigkeitsbericht enthalten, der als Teil des Geschäftsberichts 2021 (Komplettbericht) veröffentlicht wird.



Überblick Immobilienportfolio

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

IMMOBILIENPORTFOLIO



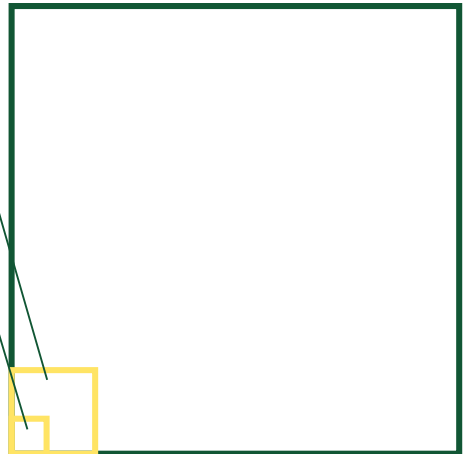
4.1%

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

1.5%

DURCHSCHNITTLICHE GRÖSSE
PRO OBJEKT IM PORTFOLIO

Objektgrösse in % des Marktwerts der
Bestandsliegenschaften



STRATEGIE-MATRIX

Scoring-Modell der Fundamenta Group (Schweiz) AG, im Verhältnis zum Bilanzwert.

65%

AKTIV HALTEN

27%

AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN

2%

REPOSITIONIEREN

6%

ENTWICKELN

REPOSITIONIERUNGEN UND ENTWICKLUNGS-
PROJEKTE (LAUFENDE VORHABEN)¹

KURZ-
FRISTIG

MITTEL-
FRISTIG

LANG-
FRISTIG

GLATTBRUGG (TALACKERSTRASSE)

BASEL (CLARAGRABEN)

ZÜRICH (MUTSCHELLENSTRASSE)

ZÜRICH (FELDBLUMENWEG)

BIS SPÄTESTENS ENDE Q2 2022



IMMOBILIENPORTFOLIO

¹ INDIKATIVER ZEITPLAN

Lebensqualität inklusive

Ende August 2021 hat Fundamenta Real Estate das Entwicklungsprojekt im Lerchenfeld in St. Gallen erfolgreich abgeschlossen. Die 25 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen wurden vom Markt problemlos absorbiert und sind per 31. Dezember 2021 vermietet.

Wenn die 25 Wohnungen des Neubaus an der Zürcherstrasse 210 restlos vermietet sind, hat dies verschiedene Gründe. Zu den Wichtigsten zählen hier die Lage und die Objektqualität. Schon der Name Lerchenfeld sagt viel über die Attraktivität des Standorts aus. Lerchenfeld steht nämlich stellvertretend für vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten. In der warmen Jahreszeit lockt vor allem das 50 Meter lange Schwimmbekken. Und im Winter wird das Lerchenfeld zum gern besuchten Eissportzentrum.

Im Osten grenzt das neue Wohngebäude an das Einkaufszentrum Lerchenfeld mit Coop und Pfister als Ankermieter. Die Versorgung könnte näher nicht sein. Im Westen befinden sich eine kleine Waldpartie und ein Bächlein. Trotz der Nähe zur Natur ist die Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

MIT OPTIMIERUNGEN NÄHER ZUM MARKT

Die 25 Wohnungen, von denen die meisten über 1.5 und 2.5 Zimmer verfügen, zeichnen sich aus durch intelligent geschnittene Grundrisse aus, was die individuelle Einrichtung der Zimmer durch die Mieterschaft erleichtert. Weitere Pluspunkte sind grosse Nasszellen, raumhohe Fenster und eine anspruchsvolle Materialisierung. Fundamenta Real Estate hatte das baubewilligte Projekt im Frühjahr 2020 erworben und anschliessend im Hinblick auf eine langfristig gute Vermietbarkeit optimiert.





VOR ORT


Moderne Architektur mit
grosszügigen Fensterflächen

Grosszügige und helle Nasszellen



VOR ORT





Die hochwertige Materialisierung erzeugt viel Mehrwert



Raumhohe Fenster, grosszügige Loggias mit Blick auf die Natur

Ihre Flexibilität und Expertise in der Ausführungsphase zeigte Fundamenta Real Estate, indem sie für eine Mietpartei diverse bauliche Anpassungen für ein invalidengerechtes Wohnen vornahm. Hier erwies es sich als vorteilhaft, dass dank eines frühen Starts der Vermarktung rechtzeitig ein direkter Kontakt zur Mietpartei bestand. Zusätzlich zu den Wohnungen wurden im Erdgeschoss zwei Geschäftsräume mit je rund 40 m² errichtet. Sie eignen sich als Flächen für Dienstleistungen oder Büro- und Ateliernutzung. In der unterirdischen Einstellhalle stehen 13 Plätze für Autos und Motorräder zur Verfügung.

FRÜHE VERMARKTUNG ALS ERFOLGSFAKTOR

Den Bau hat Fundamenta Real Estate einem Totalunternehmer übertragen, mit dem sie bereits andere Projekte erfolgreich realisierte. Eine sorgfältige Planung und Koordination bildeten die Voraussetzung für eine Ausführung, die trotz erschwerender COVID-Massnahmen planmässig verlief. Als richtiger Entscheid hat sich rückblickend auch der frühe Vermarktungsstart erwiesen. Anfängliche Befürchtungen, wonach kleinere Wohnungen aufgrund der pandemiebedingten Nachfrage nach grösseren Flächen (Homeoffice) weniger gefragt sein würden, erwiesen sich als unbegründet.

Urbanes Schmuckstück

In wenigen Monaten hat Fundamenta Real Estate die 1893 erstellte Liegenschaft beim Stauffacher in Zürich umfassend renoviert. Die zehn charmanten Wohnungen waren noch vor Abschluss der Arbeiten im November 2021 vermietet.

Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 79 in Zürich mit Baujahr 1893 wurde 2018 erworben und 2021 in unbewohntem Zustand umfassenden Sanierungsmassnahmen unterzogen, um die Wohnungen noch gezielter auf das dynamische Marktumfeld auszurichten. Nachdem die Stadt Zürich das 2019 eingereichte Baugesuch bewilligt hatte, konnten die Arbeiten im Mai 2021 beginnen.

Zusammen mit den Fallsträngen wurden alle Küchen und Nasszellen der zehn Wohnungen erneuert. Die Grundrisse der beiden Dachgeschosswohnungen wurden optimiert. Weitere Arbeiten wie zum Beispiel der Ersatz morscher Holzbanken beim Dach dienten der Erhaltung der Bausubstanz und der Einhaltung von Vorschriften oder behördlichen Auflagen.


Die Liegenschaft steht zwar nicht unter Denkmalschutz, doch war Fundamenta Real Estate bestrebt, einen möglichst hohen Anteil der historischen Materialien zu erhalten. Dazu gehören das Fischgrät- und Kassettenparkett, die Wandvertäfelungen und die Deckenstuckaturen. So bleiben der einzigartige Charme der Wohnungen und die Erinnerungen an das Baujahr wach. 1893 war nämlich das Jahr, in dem Zürich durch die Eingemeindung der Nachbargemeinden Aussersihl, Enge, Fluntern, Hirslanden, Hottingen, Oberstrass, Riesbach, Unterstrass, Wiedikon, Wipkingen und Wollishofen zur grössten Stadt der Schweiz wurde. Die Einwohnerzahl hatte sich per 1. Januar 1893 über Nacht von 90 000 auf rund 120 000 erhöht.

VOR ORT





VOR ORT

 Architektonisches Schmuckstück an zentraler Stadtlage



Verbindung von alten
und neuen Materialien



Charmante Dachwohnung
mit direktem Dachausstieg.



Erhalt des bestehen-
den Kassettenparketts
sowie der Wandstuck-
aturen





Die einmalige Dachzinne mit Sicht über die Dächer von Zürich



HERAUSFORDERNDES PROJEKT ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Die Umsetzung des Projekts erwies sich erwartungsgemäss als anspruchsvoll und erforderte einen intensiven Austausch sowie eine sorgfältige Koordination zwischen den beteiligten Partnern. Dass die Geschäftsmieter ihren Betrieb während des Umbaus weiterführten, erschwerte die Baustellenlogistik zusätzlich. Dank dem professionellen Baumanagement der verantwortlichen Fundamenta Group konnten die Arbeiten pünktlich und ohne nennenswerte Zwischenfälle abgeschlossen werden.

Für die Vermietung der zehn Wohnungen war ein lokaler Vermarktungspartner zuständig. Noch vor Abschluss der Arbeiten im November 2021 waren alle Objekte vermietet. Entscheidende Kriterien für den Vermietungserfolg waren die gelungene Kombination von hohem Ausbaustandard und historischer Substanz sowie die hervorragende Lage beim Stauffacher.

Der Stauffacher ist Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr mit Haltestellen mehrerer Tram- und Buslinien. Sie bieten nahtlose Umsteigemöglichkeiten Richtung Osten zum Hauptbahnhof, zum See und zur Altstadt sowie in Richtung Westen nach Wiedikon und Altstetten. Auch die Vielfalt der umliegenden Geschäfte, Restaurants und Freizeitangebote trägt zur Attraktivität der Liegenschaft bei.

Ein wahres Highlight dieser Liegenschaft ist die hochwertig erneuerte und grosse Dachzinne, welche für die beiden Dachwohnungen zugänglich ist. Die Dachzinne bietet eine einzigartige Rundschau und lädt zum Verweilen ein.

Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	9 077	2 270
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 841	4 720
Sonstige Forderungen	1 549	1 482
Aktive Rechnungsabgrenzung	171	293
UMLAUFVERMÖGEN	14 638	8 765
Anlageimmobilien	1 072 700	948 300
Entwicklungen	26 380	43 640
Aktive latente Ertragssteuern	325	-
ANLAGEVERMÖGEN	1 099 405	991 940
AKTIVEN	1 114 043	1 000 705
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 549	1 130
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8 946	12 491
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7 502	7 401
Passive Rechnungsabgrenzung	810	1 080
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	18 806	22 102
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	555 993	549 834
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	38 302	31 513
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	594 295	581 347
FREMDKAPITAL	613 101	603 449
Aktienkapital	180 377	150 314
Kapitalreserven	161 736	112 797
Gewinnreserven	158 830	134 145
EIGENKAPITAL	500 942	397 256
PASSIVEN	1 114 043	1 000 705

Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

in TCHF	2021	2020
Netto-Ist-Mietertrag	37 221	33 474
Andere betriebliche Erträge	54	10
BETRIEBSERTRAG	37 274	33 484
Liegenschaftenaufwand	-4 991	-4 605
Verwaltungsaufwand	-7 534	-6 452
BETRIEBSAUFWAND	-12 525	-11 057
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	15 281	11 173
Erfolg aus Verkauf von Renditelienschaften	-	3 845
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)	40 030	37 445
Finanzergebnis	-4 623	-4 280
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)	35 407	33 165
Ertragssteuern	-6 464	-6 473
REINGEWINN	28 943	26 692
Reingewinn pro Aktie in CHF	1.02	1.07

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK

Diesen Kompaktbericht und den umfassenden Geschäftsbericht (Komplettbericht) gibt es auch online: Entdecken Sie animierte Grafiken und spannende Informationen zum Geschäftsjahr 2021 auf einen Klick unter gb.fundamentarealestate.ch



Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a
6300 Zug | Schweiz
Telefon +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

