

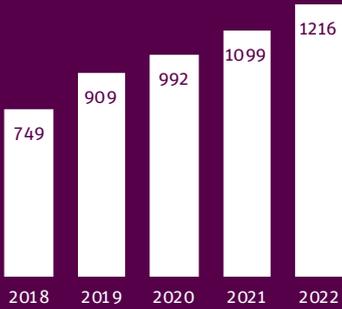
2022 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
DATEN UND FAKTEN
ZUM GESCHÄFTSJAHR

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



LEERSTAND

periodenbezogen

1.6%

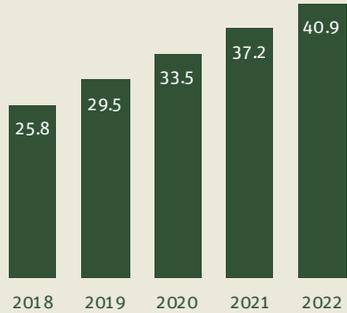
WOHNANTEIL

am Netto-Ist-Mietertrag

94%

NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

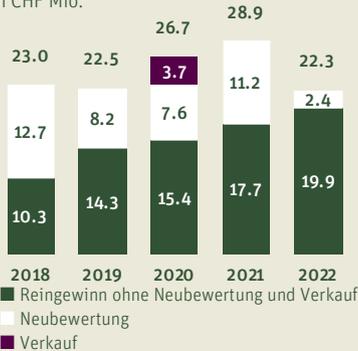
		2022	2021	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%
Liegenschaften	Anzahl	76	69	+7
Wohneinheiten	Anzahl	2 123	1 997	+126
Leerstandsquote	%	1.6	2.5	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter gb.fundamentarealestate.ch

HIGHLIGHTS FINANZEN

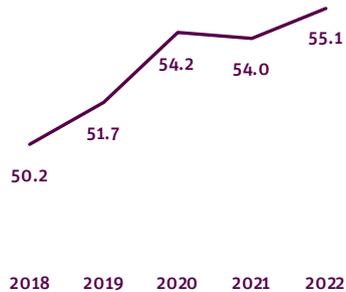
REINGEWINN

in CHF Mio.



OPERATIVE EBT-MARGE

ohne Neubewertung und Verkauf, im Verhältnis zum Betriebsergebnis, in %



ECKDATEN FINANZIERUNG

0.8%

Ø ZINSSATZ DER FINANZ-
VERBINDLICHKEITEN (PERIODE)

6.2 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

41.4%

EIGENKAPITALQUOTE

54.7%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

FINANZKENNZAHLEN

		2022	2021	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	40 929	37 221	+10.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	TCHF	3 864	15 281	-74.7%
Reingewinn	TCHF	22 267	28 943	-23.1%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.6	6.5	
Reingewinn ohne Neubewertung	TCHF	19 875	17 684	+12.4%
Eigenkapital	TCHF	506 675	500 942	+1.1%
Eigenkapitalquote	%	41.4	45.0	
Loan-to-value (LTV)	%	54.7	51.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	0.8	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	%	1.1	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	Jahre	6.2	8.0	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter gb.fundamentarealestate.ch

HIGHLIGHTS AKTIE

REINGEWINN PRO AKTIE

Ø ausstehende Aktien gewichtet, in CHF



AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

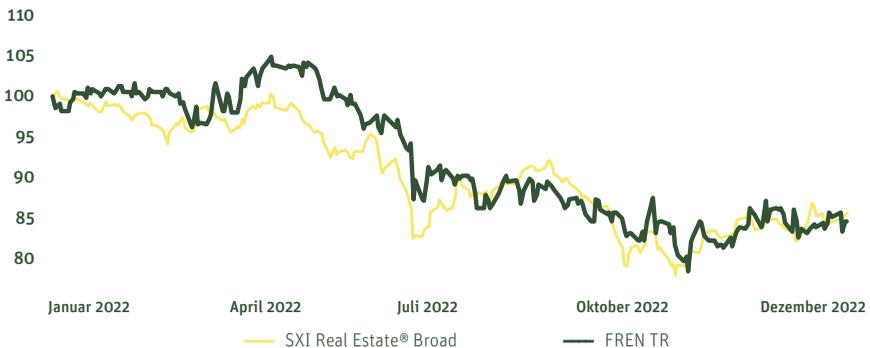
3.4%

BASIS AKTIENKURS 31.12.2022

0.55

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG
(CHF/AKTIE)

AKTIENPERFORMANCE (TR) indiziert, 01.01.2022 = 100



AKTIENKENNZAHLEN

		2022	2021	Δ
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	484	585	-17.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.10	19.45	-17.2%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	16.85	16.66	+1.1%
Discount/Prämie	%	-4.5	16.7	
Ausschüttung pro Aktie ¹	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Reingewinn pro Aktie	CHF	0.74	1.02	-27.5%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung	CHF	0.66	0.62	+6.5%

1 Geschäftsjahr 2022: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 5. April 2023

Aktionärsbrief	2
Highlights 2022	6
Aussensicht: Produktion vs Nachfrage im Wohnungsmarkt: ein Miteinander ist gefragt	8
Innensicht: Das oft verkannte Potenzial für mehr Wohnraum	12
Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell	16
Nachhaltigkeit	18
Überblick Immobilienportfolio	20
Vor Ort: Immobilien Asset Management: Aktiv und am Puls der Zeit	22
Vor Ort: Verdichtung – es wird gemütlich	26
Bilanz (Swiss GAAP FER)	30
Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)	31

Starke Ertragsentwicklung in einem herausfordernden Marktumfeld

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäft der Fundamenta Real Estate entwickelte sich im Geschäftsjahr 2022 solide, obwohl das Marktumfeld mit Verwerfungen an den Finanz- und Rohstoffmärkten kämpfte und die Inflation und die damit verbundene Zinsentwicklung für Verunsicherung bei Anlegern und Konsumenten sorgte. Ungeachtet des veränderten Marktumfeldes konnten wir das Portfolio durch Zukäufe und Entwicklungen auf über CHF 1.2 Mrd. ausbauen.

STABILITÄT ANGESICHTS VOLATILER MARKTBEDINGUNGEN

Nach den grossen Unsicherheiten und den damit verbundenen Marktvolatilitäten im vergangenen Jahr beginnen die Massnahmen der Notenbanken langsam Wirkung zu zeigen und die hohen Inflationsraten reduzieren sich schrittweise. So war auch die Bauwirtschaft von den gestiegenen Preisen an den Rohstoffmärkten betroffen. Die markante Erhöhung der Leitzinsen und damit der Finanzierungskosten für Immobilienanlagen beeinflussten auch unser Geschäft. Demgegenüber steht eine nach wie vor robuste Schweizer Wirtschaft mit einer rekordhohen Zuwanderung, welche die Nachfrage nach Wohnraum auf einem sehr hohen Niveau hält. Gleichzeitig waren die Baubewilligungen in den letzten Jahren rückläufig und beeinflussten das knappe Wohnungsangebot. Die Nachfrageindikatoren dürften auch im kommenden Jahr für einen robusten Wohnungsmarkt sprechen.

Ungeachtet der aktuell nach wie vor bestehenden Marktunsicherheiten bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf die operative Geschäftsentwicklung. Die operative Ertragskraft konnte im Geschäftsjahr 2022 sogar weiter gesteigert werden.

GEZIELTER PORTFOLIOAUSBAU

Mit sechs neuen Bestandsliegenschaften und einer attraktiven Baulandparzelle hat die Fundamenta Real Estate im Geschäftsjahr 2022 ihr Portfolio in der Stadt und Agglomeration Zürich gezielt ausgebaut und damit ihren Portfoliobestand am Wirtschaftsstandort Zürich gestärkt. Auf der neu erworbenen Baulandparzelle in Wallisellen soll attraktiver und nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich bestätigte sich auch mit dem Abschluss der Bauarbeiten per Ende Mai 2022 an der Mutschellenstrasse. Das Entwicklungsprojekt konnte vollvermietet in unser Portfolio übernommen werden.



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

Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 auch vertieft mit der Weiterentwicklung mehrerer Bestandsliegenschaften beschäftigt und den Startschuss zu den Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für eine Sanierung oder einen Ersatzneubau erteilt. Wir werden auch zukünftig unsere eingeschlagene Strategie weiterverfolgen und gezielt Liegenschaften durch Repositionierungen den modernen Erfordernissen anpassen und den ökologischen Fussabdruck verbessern.

TEILWEISE DEUTLICHE RISIKO- ADJUSTIERUNGEN TRAGEN VERÄNDERTEM UMFELD RECHNUNG

Der Verwaltungsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 sowohl mit den externen marktbezogenen als auch mit den internen unternehmensspezifischen Risiken ausführlich beschäftigt und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit analysiert. Das veränderte Markt- und Zinsumfeld haben den Verwaltungsrat schon frühzeitig veranlasst, die veränderten Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Risikoparameter gezielt in den Entscheidungsprozess miteinfließen zu lassen.

WERTVOLLER PERSÖNLICHER AUSTAUSCH

Am 7. April 2022 konnten wir die Aktionärinnen und Aktionäre nach den Pandemie Jahren wieder persönlich an der ordentlichen Generalversammlung begrüßen. Sie genehmigten alle Anträge des Verwaltungsrats. Dazu gehörte die Schaffung von genehmigtem Kapital für die Weiterentwicklung des Portfolios sowie die Ausschüttung einer stabilen Dividende von CHF 0.55 pro Aktie.

Wir danken den Aktionärinnen und Aktionären herzlich für die zahlreiche Teilnahme und den persönlichen Austausch, den wir sehr schätzen.

NACHHALTIGKEIT IM ZENTRUM DER AKTIVITÄTEN

Unsere klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie hat zum Ziel, das Raumangebot an der Nachfrage mit möglichst geringen Umweltbelastungen auszurichten. Dies zeigt sich auch in einem ökologischeren Portfolio mit möglichst geringer Energie- und CO₂-Intensität. Darüber hinaus möchte der Verwaltungsrat zusammen mit dem Asset Manager mit gezielten Eingriffen alle Nachhaltigkeitsdimensionen im Portfolio verbessern und den gesellschaftlichen Anforderungen für nachhaltigen Wohnraum schrittweise nachkommen

FOKUSSIERUNG AUF OPERATIVE GESCHÄFTS ENTWICKLUNG

Die Reaktionen der Finanzmärkte auf die schnellen Zinserhöhungen der Notenbanken zur Bekämpfung der Inflation und das Ausschlagen der Energie- und Rohstoffpreise aufgrund der grossen Lieferprobleme führten zu beachtlichen Kurskorrekturen an den Börsen. Auch der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG (FREN) war von den Marktturbulenzen betroffen.

Der Verwaltungsrat wird sein Augenmerk auch künftig auf die Erzielung eines soliden, operativen Geschäftsergebnisses richten. Wir wollen damit unsere langjährige Dividendenpolitik sicherstellen, die von Kontinuität und Verlässlichkeit geprägt ist. Im aktuellen Umfeld beurteilen wir den Wohnungsmarkt trotz den vielen Herausforderungen als widerstandsfähig und sehen uns mit unserem Anlagefokus strategisch gut aufgestellt, um die avisierten Ziele auch im Jahr 2023 zu erreichen.



Dr. Andreas Spahn
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des Verwaltungsrats



REDUZIERTE CO₂-INTENSITÄT

Die im Geschäftsjahr 2022, getreu der definierten Nachhaltigkeitsstrategie und dem CO₂-Absenkpfad ersetzten fossilen Heizsysteme, resultieren in jährlichen CO₂-Einsparungen, welche 260 Flugreisen von Zürich nach New York entsprechen. Durch diese angewandte Strategie können neu zusätzlich 187 Wohnungen mit klimafreundlichen Erdsonden-Wärmepumpen oder Holzpellets beheizt werden.

Leerstand auf Rekordtief

Die periodenbezogene Leerstandsquote verringert sich dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios erneut und sinkt von einem bereits sehr tiefen Vorjahresniveau (2.5%) auf rekordtiefe 1.6%.

>1 200 000 000

Der Wert des Immobilienportfolios erhöht sich auf CHF 1 216 Mio. Das Wachstum ist das Resultat aus der Akquisition von sechs Bestandsliegenschaften, einem Entwicklungsprojekt, der Fertigstellung und Überführung eines Entwicklungsprojektes in den Bestand sowie auf positive Neubewertungseffekte im Portfolio. Der Wert des Portfolios erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 117 Mio.

Operativer Gewinn auf neuer Bestmarke

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertung) erhöht sich von CHF 17.7 Mio. um 12.4% auf CHF 19.9 Mio. Im Vergleich zum Mietertrag steigert sich diese Kennzahl überproportional und bedeutet gleichzeitig einen neuen Rekordwert.

> CHF 40 MIO.

Der Netto-Ist-Mietertrag übersteigt im Geschäftsjahr 2022 erstmals die 40-Millionen-Marke. Der Betrag erhöht sich von CHF 37.2 Mio. im Vorjahr um 10.0% auf neu CHF 40.9 Mio.

ATTRAKTIVE DIVIDENDE

Der operative Reingewinn pro Aktie erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.5% von CHF 0.62 auf neu CHF 0.66. Der Verwaltungsrat beantragt an der ordentlichen Generalversammlung 2023 erneut eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 0.55 pro Aktie. Die Dividende kann vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnommen werden, wodurch sie verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann.

AKTIE FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

3.4%

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE
Basis Aktienkurs 31.12.2022

Produktion vs Nachfrage im Wohnungsmarkt: ein Miteinander ist gefragt

AUSSENSICHT

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt und gleichzeitig wird nicht genügend gebaut. Die Ursachen für diese Disbalance und wie dem entgegengewirkt werden kann, werden hier aufgezeigt

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz ist in der letzten Zeit kontinuierlich gestiegen. Ein Grund dafür ist das dynamischere Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2022 stieg die Bevölkerungszahl in der Schweiz schätzungsweise um über 150'000 Personen. Davon entfielen etwa die Hälfte auf die ständige Wohnbevölkerung und die andere Hälfte auf die nicht ständige Wohnbevölkerung, wie Kurzaufenthalter und Asylsuchende.

Dieser Anstieg ist zum einen auf den hohen Bedarf an Arbeitskräften aus dem Ausland zurückzuführen. Insbesondere Menschen aus Deutschland, Italien, Frankreich, Portugal und Spanien haben in den letzten beiden Jahren hierzulande eine Stelle angetreten. Zum anderen kamen im letzten Jahr viele ukrainische Flüchtlinge in die Schweiz, von denen sich ein Teil dauerhaft hier

niederlassen dürfte. Dies könnte dazu beitragen, den Fachkräftemangel in bestimmten Sektoren wie dem Gastgewerbe, Gesundheitswesen, IT und Kommunikation zu mildern. Gleichzeitig wird dadurch auch die Nachfrage nach Wohnraum steigen.

JE ÄLTER DIE BEVÖLKERUNG WIRD, DESTO MEHR WOHNUNGEN SIND NÖTIG

Die fortlaufend wandelnde Altersstruktur der Bevölkerung hat auch immer stärkere Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum. Ältere Personen ab 55 Jahren leben wesentlich häufiger nur zu zweit oder alleine, weshalb diese Altersgruppe auf eine überdurchschnittliche Anzahl von Wohnungen verteilt ist. Je grösser der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbevölkerung wird, desto geringer ist die durchschnittliche Belegungsdichte in den Wohnungen und folglich steigt der Bedarf an Wohnungen für die ansässige Bevölkerung.

ANHALTEND HOHE UMZUGSAKTIVITÄTEN

Nicht nur das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, sondern auch die Umzugsaktivitäten bestehender Haushalte generieren einen Bedarf an verfügbaren Mietwohnungen. Laut dem «Immo-Barometer» 2022, einer seit 2002 jährlich von Wüest Partner durchgeführten repräsentativen Umfrage bei über 1000 Haushalten, möchten rund 27 Prozent der Schweizer Mieterinnen und Mieter sofort oder gelegentlich umziehen. Die häufigsten Gründe, die von den Befragten für den Wunsch nach einer neuen Wohnung genannt wurden, waren eine Veränderung ihrer Lebenssituation, eine aktuell zu kleine Wohnung sowie eine allgemeine Unzufriedenheit mit ihrer aktuellen Wohnsituation.

HOHES POTENZIAL FÜR IMMOBILIENINVESTOREN

Der derzeitige hohe Bedarf an Mietwohnungen bietet ein grosses Potenzial für Immobilieninvestoren, die nach rentablen Anlagemöglichkeiten mit stetigen Einnahmen suchen. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum führt zu niedrigen Leerstandsrisiken und attraktiven Nettocashflowrenditen. Gleichzeitig stabilisiert der hohe Bedarf an Wohnraum auch die Preise für Renditeobjekte in Zeiten steigender Zinsen.

VIelfältige AUSLÖSER

Trotz der vielversprechenden Ausgangslage für Immobilieninvestoren wird derzeit nicht genügend gebaut, um der gestiegenen

Nachfragedynamik gerecht zu werden. Hierfür gibt es gleich fünf Gründe. Erstens dürfte die bis 2020 spürbar gestiegene Anzahl an Leerständen einige Investoren dazu bewegt haben, beim Neubau zurückhaltender zu sein. Zweitens wird das Bauland aufgrund der Umsetzung der revidierten Raumplanung immer knapper. Vor allem an zentralen Standorten müssen oft zuerst Objekte abgerissen werden, bevor neue gebaut werden können, wodurch der Nettozugang an Wohnraum bei gleich bleibender Neubautätigkeit abnimmt.

Drittens erschweren die steigende Anzahl an Regulierungen (Brand- und Lärmschutz, Umweltvorschriften, Sicherheitsanforderungen, Baurecht usw.) in vielen Fällen die Schaffung von neuem Wohnraum. Viertens haben die Veränderungen auf den Finanzmärkten zu einem Anstieg der Finanzierungskosten geführt, was sich ebenfalls negativ auf die Neubautätigkeit auswirkt. Und fünftens dämpfen die zuletzt stark gestiegenen Baukosten, die durch den Anstieg von Löhnen, Material- und Energiepreisen verursacht wurden, die Neubautätigkeit.

DIE MEISTEN REGIONEN SIND BETROFFEN

Eine Disbalance zwischen hoher Nachfrage nach Wohnraum und beschränktem Wohnungsangebot ist in der Schweiz keine neue Entwicklung. Allerdings konzentrierte sich die Übernachfrage nach Mietwohnungen noch vor einigen Jahren vor allem auf die urbanen Gebiete wie Zürich, Genf und Lausanne. Inzwischen ist diese Entwicklung auch in vielen ländlichen Gebieten und Bergregionen zu beobachten.

Wenn man davon ausgeht, dass das Bevölkerungswachstum in den nächsten beiden Jahren höher sein wird als in den letzten fünf Jahren und dies mit den eingereichten Baugesuchen und erteilten Baubewilligungen der letzten Monate vergleicht, deutet alles darauf hin, dass die Wohnraumerstellung in einigen Kantonen besonders knapp sein wird (jeweils in Relation zur Grösse des Kantons): Zug, Graubünden, Obwalden, Zürich, Schwyz und Genf. Grundsätzlich zeigt sich die Übernachfrage aber auch in den anderen Kantonen, mit Ausnahme des Jura und des Tessins.

ENTSPANNUNG BEI DER BAUPREISTEUERUNG

Derzeit gibt es noch keine Anzeichen für eine Abkühlung der Nachfrage nach Wohnraum. Zukünftige oder bereits realisierte Neubauprojekte dürften daher auf eine hohe Nachfrage seitens der Mieter treffen. Dies bietet Investoren die Möglichkeit, in den Bau neuer Wohnimmobilien zu investieren oder vorhandene Immobilienbestände zu erweitern, um von der hohen Nachfrage zu profitieren.

Es gibt auch Anzeichen für eine gewisse Entspannung bei einem der bremsenden Faktoren, den steigenden Baupreisen. Der Höhepunkt der Baupreissteigerung dürfte bereits seit einigen Monaten überschritten sein und es ist mit einer deutlich stabileren Entwicklung in den kommenden Monaten zu rechnen. Darüber hinaus haben sich die Lieferengpässe bei vielen Baumaterialien mittlerweile gelockert.

EIN MITEINANDER VON MARKT UND STAAT IST GEFRAGT

Die Disbalance zwischen Angebot und Nachfrage wird die Schweiz noch eine Weile begleiten. Um wieder mehr Investitionen in Neubautätigkeit seitens privater und institutioneller Investoren zu fördern, könnte der Staat die Rahmenbedingungen verbessern. Zum Beispiel könnte mehr Wohnraum durch die Lockerung einzelner Bauvorschriften oder durch höhere Ausnutzungsziffern geschaffen werden.

Zusätzlich kann der Staat auf der Kostenseite für Entlastung sorgen, indem er Förderprogramme ausweitet oder steuerliche Anreize schafft, um die Errichtung von klimaneutralen oder erschwinglichen Wohnungen zu fördern. Nur durch eine Zusammenarbeit von Markt und Staat wird das Ungleichgewicht zwischen Wohnungsbedarf und -angebot abnehmen können.



Dr. Robert Weinert

Robert Weinert ist Partner in der Division «Data, Analytics and Technology» von Wüest Partner und Co-Leiter des Teams «Markt, Research und Immo-Monitoring». Er ist verantwortlich für die Erstellung von Markteinschätzungen und -prognosen sowie für Spezialstudien zu unterschiedlichsten Themen im Bereich Immobilien. Darüber hinaus ist er auch für internationales Research mitverantwortlich. Robert Weinert hat in Wirtschaftswissenschaften promoviert (Dr. oec. HSG).

Das oft verkannte Potenzial für mehr Wohnraum

In der Schweiz liegen aktuell rund 18 Mio. m² ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen brach – die meisten davon an attraktiver Lage und gar im beliebten Kanton Zürich. Deren Entwicklung kommt aber meist nur sehr schleppend oder gar nicht voran und das in Zeiten starker Zuwanderung und grosser Wohnungsnot. Die Gründe dafür sind zwar oft vielfältig, aber eine Nutzung dieser Flächen ist alternativlos.

INNENSICHT



Europaallee – Quelle: iStock

Die Schweiz erfährt seit den 1950er Jahren eine stetig hohe Zuwanderung und damit einhergehend ein Bevölkerungswachstum, welches in Europa seinesgleichen sucht. Seit 1960 hat die Wohnbevölkerung um 65% auf aktuell rund 8.8 Mio. zugenommen und wird gemäss Schätzungen des Bundesamtes für Statistik (BFS) bis im Jahr 2050 weiter auf rund 10.5 Mio. anwachsen. Dieses Bevölkerungswachstum, die gestiegene Pro-Kopf-Wohnfläche und die bereits heute zu geringe Bautätigkeit führt zu einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes und das nicht nur in grossen Ballungszentren. Das zeigt sich in der seit Jahren fallenden und mittlerweile sehr niedrigen schweizweiten Leerstandquote.

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

Dies sind alles Entwicklungen, die zwangsläufig zu noch mehr Zielkonflikten führen werden. Im Grunde stellen sie das Wirtschaftsmodell der Schweiz als Einwanderungsland, welches händierend nach Fachkräften in sämtlichen Bereichen sucht, auf die Probe. Das Problem der zunehmenden Flächenversiegelung und somit des Schwundes von Naturflächen ist bekannt und dessen Bekämpfung zeigt sich zum einen durch den Beginn der systematischen Erfassung von Brachflächen durch den Bund Anfang der 2000er und in neuerer Zeit durch das deutliche Ja der Stimmbevölkerung zur Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013. Dieses dürfte zu einer spürbaren Verdichtung des Wohnraumes führen; was aber auch nur ein Tropfen auf den heissen Stein zu sein scheint und schon gar keinen Ausweg aus dem Dilemma aufzeigt. Im Grunde ist bereits seit 1969 in der Bundesverfassung ein achtsamer Umgang mit Flächen verankert und Art. 75 der heutigen Verfassung verlangt explizit eine «haushälterische Nutzung des Bodens». Alternative Lösungen sind hier deshalb gefragt – und zwar besser früher als später.

Die Gesamtfläche an Industrie- und Gewerbebrachen schätzt der Bund auf rund 18 Mio. m². Inkludiert man ehemalige Militär-, Gleis- und Hafенflächen steigert sich diese gar auf 25 bis

35 Mio. m². Flächen, die zu rund 80% an den Hauptverkehrsachsen in den Agglomerationen des Mittellandes liegen und gar oft an zentraler Innenstadtlage. Auf den Kanton Zürich entfällt ein Gros dieser Flächen. Gerade die Industrie- und Gewerbebrachen besitzen ein unfassbares Potenzial und würden bei einer durchschnittlichen Ausnutzung Platz für ca. 13 000 Unternehmen mit rund 140 000 Arbeitsplätzen und Wohnungen für rund 190 000 Personen bieten. Somit würde eine effiziente Nutzung dieser Flächen eine erhebliche Entlastung des Wohnungsmarktes in der Schweiz und vor allem in gefragten Lagen bedeuten. Zugleich geht mit solchen Projekten oft ein erheblicher strukturel-

«Ein Strukturwandel, der eine effiziente Nutzung von Industrie- und Gewerbebrachflächen anstrebt, würde erheblich zur Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen.»

ler Wandel in Bezug auf die Konzeption von Wohn- und Arbeitsraum einher. So stellen gerade Brachflächen aufgrund ihrer Grösse und der zentralen Lage ein Experimentierfeld für eine neue Art des Zusammenlebens und -arbeitens dar. Dies resultiert zunehmend in hybriden Wohn- und Arbeitsquartieren mit abgestimmten Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Es entsteht ein eigenes Ökosystem, sozusagen eine «Stadt in der Stadt». Damit einher geht, gerade in Ballungszentren, ein stärkerer Fokus auf die vertikale Expansion des Wohnraumes und somit die dringend notwendige Verdichtung dessen.

Soweit die Theorie. Die Praxis hinkt jedoch hinterher. Diesem Strukturwandel stehen eine Vielzahl von Hindernissen im Weg, welche die Entwicklung von Brachflächen meist zu einer komplexen und langwierigen Aufgabe machen, vor der Investoren oft zurückschrecken. Deshalb gibt es auch nur wenige Akteure im Markt, die überhaupt das notwendige Know-how und die Erfahrung für die Entwicklung solcher Projekte aufweisen. Gerade die langwierigen Planungsverfahren mit unzähligen Stakeholdern und zugleich potenziellen Einsparungen bergen eine ebenso grosse Unsicherheit wie die Altlasten, welche auf einem grossen Teil der Brachen vorhanden sind. Deren Beseitigung muss meist mitfinanziert werden.

Eines dieser Negativ-Beispiele ist das Areal «Spinnerei Schönau» in Wetzikon, dessen Bebauungsplanung eine 10-jährige Odyssee an Einsprachen und Gerichtsverfahren darstellt. Ein Ende ist aktuell nicht absehbar. Dass aber ebensolche Projekte wichtig und gar wegweisend sind, zeigen Paradebeispiele wie das Quartier «Europaallee» der SBB in Zürich oder das «Feldmühle-Areal» in Rorschach. Letzteres wird nichts Geringeres als der neue Stadtkern Rorschachs werden. Von den wirtschaftlichen und steuerlichen Potenzialen solcher Entwicklungen ganz zu schweigen.

EIN UMDENKEN MUSS STATTFINDEN

Um an den bisherigen Erfolg des Wirtschaftsstandortes Schweiz weiter anknüpfen zu können, bedarf es nichts weniger als eines fundamentalen Umdenkens; vor allem in Bezug auf das Bevölkerungswachstum und den Umgang damit. Die schon philosophisch anmutende Frage nach den Grenzen des Wachstums hat sich bereits in den 1970er Jahren auf eine damals visionäre Art der «Club of Rome» gestellt: Eine der Autorinnen konkludierte passend: «Running the same system harder or faster will not change the pattern as long as the structure is not revised.» Ein klarer Aufruf zum Handeln! Folglich bedarf es für eine nachhaltige Nutzung der Industrie- und Gewerbebrachflächen einiger Veränderungen: 1) Die Politik muss Planungsverfahren vereinfachen und beschleunigen, 2) derartige Vorhaben bzw. die Übernahme der Altlasten-Risiken müssen gefördert werden und 3) Projektentwickler und Investoren müssen visionärer und lösungsorientierter denken. Frei nach der alten Lebensweisheit: Wer wagt, gewinnt.



Frédéric de Boer ist Vizepräsident des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG und Gründungsmitglied sowie Partner der Zetra AG. Er ist lic.oec. HSG, hat einen MBA von INSEAD und über 30 Jahre Erfahrung in Corporate Finance/M&A. Er hält auch verschiedene VR-Mandate nicht-kotierter Gesellschaften.

Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Die Fundamenta Real Estate fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-gesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz.

Unsere Anleger profitieren von einem ganzheitlichen und aktiven Managementansatz, der darauf abzielt, nachhaltige Werte zu schaffen. Dazu kombinieren wir ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung.

Das auf die Marktbedürfnisse ausgerichtete Wohnportfolio zeichnet sich durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturre-sistenz 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 investieren wir in ein ausgesprochen marktnahes und nachfrageorientiertes Portfolio. Das bedingt eine stetige Auseinandersetzung mit Aspekten wie beispielsweise der Veränderung der Nutzerbedürfnisse oder gesellschaftlichen Trends. Rund 75% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft verfügen über maximal drei Zimmer. 87% der Wohnungen haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000.

Geografisch sind unsere Liegenschaften über die ganze Deutschschweiz verteilt. Dazu achten wir auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen. Ende 2022 verteilte sich das Portfolio auf 76 Liegen-schaften mit einem Bilanzwert von CHF 1 216.4 Mio.

Während der Verwaltungsrat als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung unserer Ge-sellschaft wahrnimmt, verantwortet der Delegierte des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung. Dabei und bei weiteren mit der Betreuung der Immo-bilienanlagen verbundenen Aufgaben unterstützt uns die Fundamenta Group. Dies, um eine effiziente, pro-fessionelle und schlanke Organisationsstruktur zu ge-währleisten. Die mehr als 40 Expertinnen und Exper-ten der Fundamenta Group (Schweiz) AG bieten uns integrale Asset Management-Leistungen und massge-schneiderte Lösungen. Dazu gehören Dienstleistun-gen von der Akquisition über die Immobilienentwick-lung bis hin zur Objekt- und Portfoliobewirtschaftung. Gemeinsam schaffen wir durch interdisziplinäres, in-tegrales und individuelles Handeln nachhaltige Werte für unsere Anleger.

FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Ganzheitliche Kompetenz

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 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.

Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist ein unabhängiger Immobilien Asset Manager. Das Unternehmen betreut kollektive Anlagegefässe und begleitet institutionelle und private Immobilieneigentümer entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich auf CHF 3 Milliarden.

Nachhaltigkeit

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

Aus Sicht des Risikomanagements stehen in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Dabei handelt es sich in erster Linie um transitorische Risiken, die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO₂-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX, CO₂-EMISSIONEN

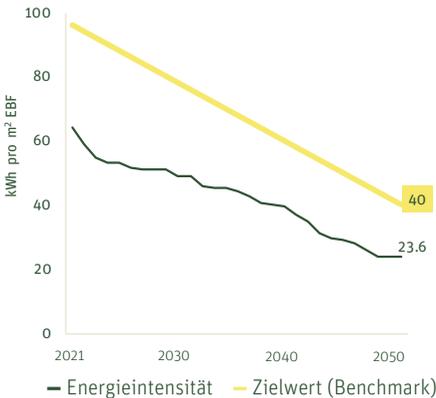
Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertiggestellten Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode

14 325 MWh. Die kumulierten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 2 825 t, davon 2 153 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biogas, Biomasse) und 671 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO₂-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

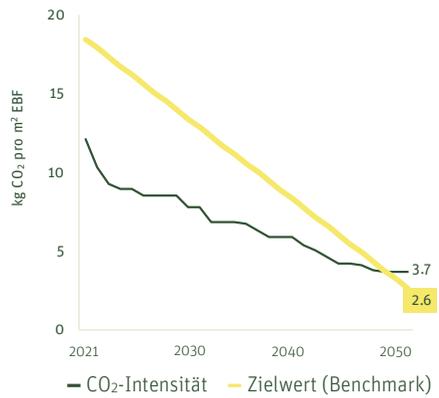
ABSENKPFAD CO₂- UND ENERGIEINTENSITÄT

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

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT



Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 71 kWh/m² EBF und bei 14 kg CO₂/m² EBF. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (75 kWh/m² EBF bzw. 15 kg CO₂/m² EBF) dar. Ebenso bewegen sich die Ist-Werte der Energie- und CO₂-Intensitäten unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade.

NACHHALTIGE BAUPROJEKTE

ZÜRICH, MUTSCHELLENSTRASSE 65

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

ZÜRICH, SIHLFELDSTRASSE 141

Auf dem Dach der Liegenschaft wurde im Mai 2022 die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe anstelle einer Gasheizung in Betrieb genommen. Die Realisierung dieser Lösung in der innerstädtischen Lage erforderte Kreativität und Innovation. Für die Leitungsführung konnte der bestehende Kamin genutzt werden. Um die statischen Herausforderungen der bestehenden Dachkonstruktion in Holzbauweise zu meistern, konnte für

die Installation der Wärmepumpeanlagen der Liftschacht bzw. die Liftüberfahrt als stabilisierendes Element miteinbezogen werden. Im Rahmen der umfassenden Gesamtanierung wurden nebst dem neuen Heizsystem auch energieeffiziente Fenster eingebaut.

ERSATZ VON FOSSILEN HEIZSYSTEMEN

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

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

Mit der Heizungssanierung werden neu 187 Wohnungen und ein Restaurantbetrieb – total 16 885m² EBF - mit einer klimafreundlichen Wärmepumpe oder Holzpellets beheizt. Mit dem Ersatz der Heizungsanlage an der Klosterfeldstrasse in Muri konnte bei einer der grössten Liegenschaften im Portfolio der Fundamenta Real Estate AG frühzeitig auf einen nicht-fossilen Heizungsbetrieb gewechselt werden. Die jährlich eingesparten CO₂-Emissionen resultierend aus den oben aufgeführten fossilen Heizsystemersätzen (inkl. Sihlfeldstrasse, Zürich) entsprechen 260 Passagierflügen von Zürich nach New York – also nahezu einem vollständig besetzten Flugzeug.

Überblick Immobilienportfolio

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

21%

NORDWESTSCHWEIZ

52%

ZÜRICH



IMMOBILIENPORTFOLIO



3.7%

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

Objektgrösse in % des Marktwerts der
Bestandsliegenschaften

STRATEGIE-MATRIX

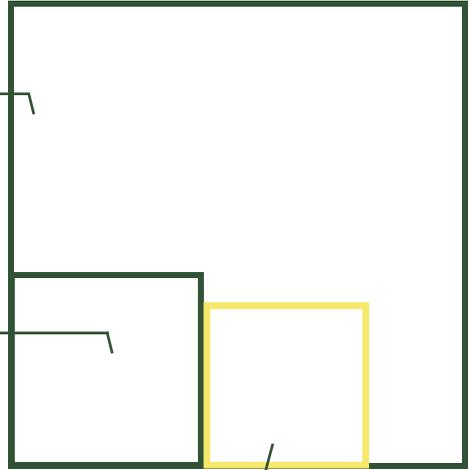
Scoring-Modell der Fundamenta Group (Schweiz) AG, im Verhältnis zum Bilanzwert

69%

AKTIV HALTEN

16%

AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN



IMMOBILIENPORTFOLIO

15%

REPOSITIONIEREN UND ENTWICKELN

REPOSITIONIERUNGEN UND ENTWICKLUNGEN (BESTAND/NEUBAU)
LAUFENDE VORHABEN

- GLATTBRUGG (TALACKERSTRASSE)
- DIETIKON (OBERDORFSTRASSE)
- ZÜRICH (FELDBLUMENWEG)
- BASEL (CLARAGRABEN)
- ZÜRICH (HALLWYLERSTRASSE)
- DIETIKON (BOLLENHOFSTRASSE)
- WALLISELLEN (OPFIKONERSTRASSE)

KURZ-
FRISTIG

MITTEL-
FRISTIG

LANG-
FRISTIG



Immobilien Asset Management: Aktiv und am Puls der Zeit

Unverzichtbar für Immobilieneigentümer ist ein aktives Asset Management ihrer Immobilien. Was es damit auf sich hat und welche Faktoren für eine Werterhaltung unverzichtbar sind, verrät dieser Artikel.

Im Laufe ihres Lebenszyklus stellen Immobilien ihre Eigentümerinnen und Eigentümer vor zahlreiche Herausforderungen. Leerstände, Unterhalt, Instandsetzungen, Ansprüche und Bedürfnisse der Stakeholder, Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, um nur einige zu nennen. Wie bewältigt man all diese Aufgaben am sinnvollsten, um die Werterhaltung zu gewährleisten oder sogar eine Wertsteigerung der Immobilien zu erreichen? Die mit dem Asset Management beauftragte Fundamenta Group (Schweiz) gewährt einen Blick hinter die Kulissen und zeigt, was es genau mit dem Asset Management auf sich hat und wie sich dieses, sofern ganzheitlich angewandt, als Segen für jeden Immobilieneigentümer entpuppt.

EIN ÜBERBLICK

All die einzelnen Aufgaben aufzulisten, um die sich ein Asset Manager kümmert, würde hier zu weit führen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Einsatz des Asset Managements während der gesamten Wertschöpfungszeit aktiv ist. Es ist als eine Art Prozess zu verstehen, der am Ende ein Ergebnis liefert – den Werterhalt resp. im Idealfall die Wertsteigerung der Immobilie. Die Tätigkeiten umfassen sämtliche Aufgaben eines strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagements.

Im Fokus stehen dabei die Identifikation und Nutzung von Potenzialen, die wirtschaftliche Optimierung sowie eine gezielte Risikominimierung der Liegenschaften.

Speziell erwähnenswert sind die Themen, die in den letzten Jahren stark an Gewichtung gewonnen haben. Dies ist u.a. die Integration und Umsetzung der ESG-Strategie, die Notwendigkeit von Photovoltaikanlagen und die Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Abrechnungssystemen zur Optimierung des Ertrages aus der Stromproduktion. Und nicht zu vergessen das Thema Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität. Hier stellen sich diverse Fragen; wie werden diese ausgebaut? Wie funktioniert die Abrechnung? Wie bleibt es skalierbar? Diese Themen haben auch den schönen Nebeneffekt, dass ein Asset Manager immer am Puls der Zeit ist.



VOR ORT



Liegenschaft
Clarastrasse 54 /
Clarahofweg 47

KLARE VORTEILE FÜR IMMOBILIENBESITZER

Die Asset Manager der Fundamenta Group (Schweiz) stellen durch ihr gelebtes aktives Asset Management auch sicher, dass durch gezielte Massnahmen entlang des gesamten Wertschöpfungsprozesses einer Immobilieninvestition Handlungen zur Wertsteigerung der Immobilie ergriffen werden, um eine risikoadjustierte Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erreichen. Anders gesagt, Immobilieninvestments sind dann erfolgreich, wenn sie aktiv gemanagt werden.

EIN FACHJARGON IN DIE PRAXIS UMGESETZT

Damit Sie sich gar nicht die Frage stellen müssen, wie denn die Fundamenta Group (Schweiz) «aktives Asset Management» in der Praxis anwendet, gewährt sie einen Einblick in Theorie und Praxis: die theoretische Kurzerklärung lautet, dass die Umsetzung mittels eines ganzheitlichen, systematisch-methodischen, messbaren Immobilienmanagements erfolgt, das die Wirtschaftlichkeit, das Risikomanagement wie auch die Verbindung zwischen Eigentümer, Wertschöpfung und Markt im Fokus hat.

Um dem Fachjargon ein praxisnahes Beispiel folgen zu lassen, lässt sich dies am Thema «Leerstand» wie folgt illustrieren: eine zentrale Aufgabe des aktiven Asset Managements zeigt sich in der Vermietung aller Wohn- und Gewerbeeinheiten in einem bestehenden Portfolio mit dem Ziel der Vollvermietung. Leerstände sind in der Regel mit negativen Folgen für die Immobilie verbunden. Szenarios wie nebst dem offensichtlichen Mietzinsausfall eine Schädigung der Bausubstanz, das Auftreten von Feuchtigkeit bzw. Schimmel, hätten einen Wertverlust zur Folge.

Die Liegenschaft Clarastrasse 54/Clarahofweg 47 in Basel, die wir am 1. Juni 2021 erworben haben, wies einen hohen Leerstand von 26% auf. Dies bedeutete 11 von insgesamt 33 Wohneinheiten waren ungenutzt. In Zahlen ausgedrückt zeigte sich ein monatlicher Ertragsausfall in 5-stelliger Höhe. Für eine erfolgreiche und nachhaltige Positionierung der Liegenschaft wurden erforderliche Massnahmen bereits im Rahmen des Due Diligence-Prozesses identifiziert mit dem Resultat, dass sich der Leerstand innert kürzester Zeit auf 2.4% reduzierte.

Damit noch nicht genug. Um diese Quote weiter zu reduzieren und eine Vollvermietung zu erreichen, gehörten Massnahmen wie Anpassungen für eine optimalere Nutzung des Attikageschosses, ein Rebalancing der Mietpreise, der Relaunch des Vermarktungskonzepts mit digitalem Home Staging, ein Update der Vermarktungshomepage inkl. ansprechender Inserate usw. In anderen Worten; die Anwendung einer ganzheitlichen Betrachtungsweise führte zu den genannten Resultaten.

ZEICHEN DER ZEIT

Auch der Lebenszyklus einer Immobilie bestimmt die Herausforderungen, mit denen sich das Asset Management konfrontiert sieht. Nicht nur im gegenwärtigen Marktumfeld stellt attraktiver und günstiger Wohnraum eine Herausforderung dar. Dazu gesellen sich Leerstände, bau- sowie mietrechtliche Regularien und die generelle Berücksichtigung sowie der nachhaltige Umgang in Bezug auf die Dimension Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Das Letztgenannte hat in den letzten Jahren grössere Beachtung bekommen. Auch hier – als Beispiel – erfasst die Fundamenta Group (Schweiz) bereits seit 2017 die Verbrauchsdaten und hat Ende 2020 die Nachhaltigkeitsstrategie mit konkretem Absenkpfad und Massnahmenkatalog ausgearbeitet, die erstmals im Geschäftsbericht 2020 publiziert wurde.

Aktives Asset Management ist unbestritten von grossem Wert. Das gegenwärtige Marktumfeld unterstreicht diese Tatsache und bringt dazu Themen wie Bauteuerung, die Zinswende, den demografischen Wandel, die steigende Nachfrage nach Wohnraum, das Mietpreisniveau wie auch den Umgang mit grauer Energie vermehrt in den Fokus.

FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

Für die Asset Manager der Fundamenta Group (Schweiz) ist unbestritten, dass ein interdisziplinäres und aktives Management die Voraussetzung ist, allen Belangen gerecht zu werden. Sie sehen die Tatsache als Wettbewerbsvorteil, dass sie viele Disziplinen, die ein aktives Immobilienmanagement verlangen und die eingangs erwähnt wurden, firmenintern anbieten können. Durch gezielte Massnahmen entlang des gesamten Wertschöpfungsprozesses einer Immobilie können somit Massnahmen zur Wertsteigerung der Immobilie ergriffen werden, um eine risikoadjustierte Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erreichen. Dadurch ist der Asset Manager der Fundamenta Real Estate AG, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, ideal aufgestellt, um auch zukünftige Herausforderungen im Sinne der Investoren ideal meistern zu können. Die Zukunft kann kommen.

Verdichtung – es wird gemütlich

Eine Entwicklung nach innen birgt viele Möglichkeiten, ohne dabei auf Wohnqualität zu verzichten. Ein Beispiel einer Liegenschaft in Zürich zeigt Zeitgemässes auf sowie Ansätze, wie ein Umdenken stattfinden kann, um zukunftsfähig zu bleiben.

Es ist ein Fakt. In der Schweiz wird zwar immer dichter gebaut, doch gleichzeitig möchte jede und jeder immer mehr Wohnraum. Es gibt immer mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und weniger grosse Familien; somit steigt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen und die Wohnfläche pro Kopf nimmt stetig zu. Bis zum Jahr 2050 rechnet das Bundesamt für Statistik je nach Szenario mit einem Bevölkerungszuwachs zwischen rund 0.8 und 2.6 Millionen Menschen. Dies bedingt einen sparsamen und überlegten Umgang mit dem verfügbaren Bauland. Das Zauberwort heisst «Verdichtung». Wir haben uns mit einem Experten des Asset Managers Fundamenta Group (Schweiz) zusammengesetzt, um zu erfahren, wie dies in der Praxis umgesetzt werden kann und was nächste Schritte sein könnten.

EIN AKTUELLES THEMA

Wie alles im Leben, sind auch die Ansprüche an das Bauen einem stetigen Veränderungsprozess ausgesetzt. Wie uns der Experte versichert, ist die Thematik «Verdichtung» schon seit einigen Jahren aktuell. Mittels einer Volksabstimmung, die mit 63% Zustimmung auf breite positive Resonanz in der Bevölkerung traf, wurde 2013 das Raumplanungsgesetz revidiert. Dieses hatte zum Ziel, die Zersiedelung einzudämmen und die Verschwendung von Kulturland einzuschränken.

Die Maxime lautete also: kompakteres Bauen auf derselben Fläche. Die Vorteile des dichten Bauens sind allgemein anerkannt, insbesondere im Hinblick

auf die Erhaltung von Kulturland und die Vermeidung der Zersiedelung. Doch Fragen rund um die Dichte geben viel Diskussionsstoff. Offensichtlich ist, dass die Entwicklung nach innen die Möglichkeit eröffnet, das Wohnungsangebot dort zu erweitern, wo auch Arbeitsplätze und Dienstleistungen vorzufinden sind.

EIN BEISPIEL BRINGT KLARHEIT

Die Theorie ist klar. Doch wie sieht dies in der Praxis aus? Der Asset Manager veranschaulicht dies mit folgendem Beispiel: Im Dezember 2020 hat die Fundamenta Real Estate eine stark sanierungsbedürftige Bestandsliegenschaft aus dem Jahr 1948 am Feldblumenweg in Zürich mit drei Vollgeschossen und einem nicht genutzten Estrich erworben. In Bezug auf die Nutzungsdichte zeigte sich ein sehr unausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbefläche mit 1 826m² gegenüber einer Grundstücksfläche von knapp 3 100m², was einem Verhältnis von 0.6 entspricht.

Die Antwort auf die Frage, wie die Rendite zu optimieren war – und gleichzeitig der Thematik Verdichtung gerecht zu werden – war schnell gefunden. Durch einen Ersatzneubau anstelle einer Sanierung konnte die Fläche optimaler und nachhaltiger genutzt werden.

Die Rechtsordnungen hatten sich seit der Erstellung des Bestandes weiterentwickelt und die Liegenschaft befindet sich heute in der sog. Wohnzone 4. Diese Zone lässt zu, dass nunmehr das 1.2-fache der Grundstücksfläche auf 4 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss verteilt werden darf. Mit diesen Parametern gelang es dem Asset Manager, von ehemals 24 auf 52 Wohneinheiten auszubauen und dadurch die nutzbare Fläche von 1 826m² auf 3 717m² zu steigern.



Sanierungsbedürftige Bestandsliegenschaft
am Feldblumenweg in Zürich

EFFIZIENTE AUSNUTZUNG DURCH ZIELGERICHTETE ÜBERLEGUNGEN

Um den individuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden, wurde jeder Wohnungstyp kompakt geplant und somit einen ausgewogenen Mix von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen erstellt. Es ist ein Fakt, dass über die letzten Jahrzehnte die Wohnfläche pro Kopf immer weiter angestiegen ist. Die Bevölkerung ist heute durchschnittlich kaufkräftiger und möchte dadurch auch mehr individuellen Wohnraum. Dieser Trend setzt sich immer noch fort, steht aber im Gegensatz dazu, was angestrebt werden sollte. Eine Verdichtung. Das Ziel war es, effizientere und kompaktere Wohnflächen zu schaffen, in denen sich die Ideen des Gesetzes aus 2013 widerspiegeln.

Zudem befand sich die Liegenschaft auch energetisch in sehr unzeitgemäßem Zustand. Es wurde mit Öl geheizt und eine Dämmung war nicht vorhanden. Der Ersatzneubau setzt auf erneuerbare Energien und verfügt über eine Wärmepumpe und alle Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen bestückt. Diesem Nachhaltigkeitsbestreben wollten die Asset Manager auch im Bereich der Mobilität gerecht werden. Aufgrund der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich bestand ein Anrecht auf rund 40 Parkplätze. Im Sinne des Nachhaltigkeitsbestrebens und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu zwei Bushaltestellen wurde jedoch entschieden, das Angebot auf 25 zu reduzieren.



Visualisierung der zukünftigen
Überbauung am Feldblumenweg in Zürich

DIALOG SCHAFFT MEHRWERT

Zu guter Letzt galt es auch, den Aussenflächen die entsprechende Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Bei dem genannten Projekt zeigte sich dies in entsprechenden Auflagen der Stadt Zürich bezüglich besonders hoher Anforderungen an die Gestaltung des Aussenraums. Dem wurde mit einem aktiven Dialog mit der Grün Stadt Zürich und dem Amt für Städtebau begegnet, woraus eine deutliche Aufwertung der Umgebungsgestaltung resultierte. Das Resultat ist nicht nur etwas fürs Auge, sondern leistet auch einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität für die Bewohner und die Nachbarschaft.

DAS ZAUBERWORT ALS AUSLÖSER FÜR EIN NEUES MITEINANDER

Das limitierte Bauland fordert uns kontinuierlich auf, neue Wege der Optimierung zu finden, ohne dabei auf Wohnqualität zu verzichten. Was bedeutet dies für zukünftiges Bauen? Hellsehen können auch die Experten der Fundamenta Group nicht, doch sie sehen bereits Beispiele in verschiedenen Gemeinden zum Thema «Mindestausnutzung». Mindestausnutzung bedeutet, dass eine Minimumfläche vorgegeben wird, die auf einer Grundstücksfläche bebaut werden muss. Zum Beispiel hat die Gemeinde Unterschächen bestimmt, dass Grundstücke zu mind. $\frac{3}{4}$ des Maximalmasses ausgenutzt werden müssen. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung ist dies ein logischer nächster Schritt, der aber grosses Diskussionspotenzial birgt. Asset Manager sind entscheidende Akteure in der weiteren Entwicklung der Verdichtungsthematik und in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschaft und den Immobilienbesitzern kann ein entsprechendes Umdenken stattfinden. Wenn man die Herausforderungen als Chancen für die Entstehung von langfristigen Mehrwerten sieht, gewinnt jeder.

Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	1 347	9 077
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 631	3 841
Sonstige Forderungen	1 854	1 549
Aktive Rechnungsabgrenzung	245	171
UMLAUFVERMÖGEN	8 076	14 638
Anlageimmobilien	1 190 020	1 072 700
Entwicklungen	26 368	26 380
Aktive latente Ertragssteuern	331	325
ANLAGEVERMÖGEN	1 216 719	1 099 405
AKTIVEN	1 224 795	1 114 043
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616	1 549
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13 292	8 946
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8 441	7 502
Passive Rechnungsabgrenzung	1 675	810
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	24 024	18 806
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	651 596	555 993
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	42 499	38 302
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	694 095	594 295
FREMDKAPITAL	718 120	613 101
Aktienkapital	180 377	180 377
Kapitalreserven	145 201	161 736
Gewinnreserven	181 097	158 830
EIGENKAPITAL	506 675	500 942
PASSIVEN	1 224 795	1 114 043

Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

in TCHF	2022	2021
Netto-Ist-Mietertrag	40 929	37 221
Andere betriebliche Erträge	109	54
BETRIEBSERTRAG	41 039	37 274
Liegenschaftenaufwand	-5 183	-4 991
Verwaltungsaufwand	-8 109	-7 534
BETRIEBSAUFWAND	-13 292	-12 525
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	3 864	15 281
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)	31 610	40 030
Finanzergebnis	-5 151	-4 623
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)	26 459	35 407
Ertragssteuern	-4 192	-6 464
REINGEWINN	22 267	28 943
Reingewinn pro Aktie in CHF	0.74	1.02
Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung in CHF	0.66	0.62

ERFOLGSRECHNUNG

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:

Diesen Kompaktbericht und den umfassenden Geschäftsbericht (Komplettbericht) gibt es auch online: Entdecken Sie Grafiken und spannende Informationen zum Geschäftsjahr 2022 auf einen Klick unter gb.fundamentarealestate.ch



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

Ordentliche Generalversammlung | 5. April 2023 | Widder Hotel, Zürich

Publikation Halbjahresbericht 2023 | 5. September 2023

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

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG
8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG
8008 Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

Disclaimer

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, konstant sowohl die weibliche als auch die männliche Form oder Gendersternchen zu verwenden. Es wird entweder die weibliche oder die männliche Form verwendet, die jeweils stellvertretend für Menschen aller Geschlechtsidentitäten steht.

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 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

