

Nachhaltigkeitsbericht

EINLEITUNG

Für die Fundamenta Group Investment Foundation ist Nachhaltigkeit eine zentrale Leitlinie, die fest in unserer Geschäftsstrategie und unserem täglichen Handeln verankert ist. Dieses Selbstverständnis prägt sämtliche Prozesse, welche die Stiftung selbst oder unseren Asset Manager, die Swiss Prime Site Solutions AG, bei der Wahrnehmung der im Rahmen des Management- und Beratungsmandats übertragenen Aufgaben betreffen. In der operativen Umsetzung orientieren wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitsstandards sowie am strukturierten ESG-Ansatz mit den Dimensionen Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Unternehmensführung).

Die gegenwärtige Nachhaltigkeitsstrategie für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate deckt den Zeitraum von 2021 bis 2025 ab. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Nachhaltigkeitsstrategie einem Review unterzogen und überarbeitet. Die finale Freigabe der Nachhaltigkeitsstrategie für die Periode 2026 bis 2030 erfolgt zu Beginn des Geschäftsjahres 2025/2026. Bei der Überarbeitung wurden politische, regulatorische und branchenspezifische Rahmenbedingungen sowie Aspekte aus Nachhaltigkeitsinitiativen und -trends mitberücksichtigt. Mit diesem Schritt werden wir die Nachhaltigkeitsperformance auf Portfolioebene weiter verbessern können. Wir freuen uns in diesem Zusammenhang sehr darüber, dass wir bei der zweiten Teilnahme am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) den Score für das Bestandsportfolio (Standing Investment) gegenüber dem Jahr 2024 deutlich von 60 auf 77 Punkte – bei maximal 100 möglichen Punkten – steigern konnten. Dies resultierte in einem GRESB Rating von zwei Sternen. Diese Verbesserung ist einerseits auf die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene zurückzuführen. Andererseits konnten wir auf Managementebene von den Organisationstrukturen und dem Know-how unseres Asset Managers profitieren.

VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eine verantwortungsvolle Geschäftsführung bildet den Kern unserer Verhaltenskultur innerhalb der Anlagestiftung. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an Compliance und Ethik und gewährleisten dadurch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage und deckt folgende Inhalte ab:

- Übereinstimmung mit Recht und Gesetz: Einhaltung von Gesetzen in den Bereichen Wettbewerb, Geldwäsche, Bestechung und Korruption, Berichterstattung
- Achtung und Respekt: Antidiskriminierung, Chancengleichheit, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Nachhaltigkeit, Risiko, Konfliktmineralien, Lieferanten
- Eigentum und Schutz von vertraulichen und persönlichen Daten: Unternehmenseigentum, Privatnutzung von geschäftlichem Eigentum, Schutz von persönlichen Daten, Schutz von vertraulichen Daten, Urheber- und Patentrechte
- Regeln für den Umgang mit Interessenkonflikten: restriktiver Informationsaustausch (Chinese Walls), ausserberufliche Tätigkeiten, Insidergeschäfte

Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult. Zudem besteht die Möglichkeit, Vorfälle anonym über die Plattform eines externen Dienstleisters zu melden.

ANSPRUCHSGRUPPEN

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

Die Landschaft der Anspruchsgruppen ist vielfältig und verändert sich in Abhängigkeit von internen und externen Strukturen sowie im Kontext des Wertschöpfungsprozesses über die Zeit hinweg dynamisch. Als Stiftung, welche für Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen zum Zweck der beruflichen Vorsorge offensteht, stellen insbesondere die Anleger eine zentrale Anspruchsgruppe dar, die nicht zuletzt mit dem vorliegenden Jahresbericht transparent über den Geschäftserfolg und die Geschäftsentwicklung der Fundamenta Group Investment Foundation informiert werden.

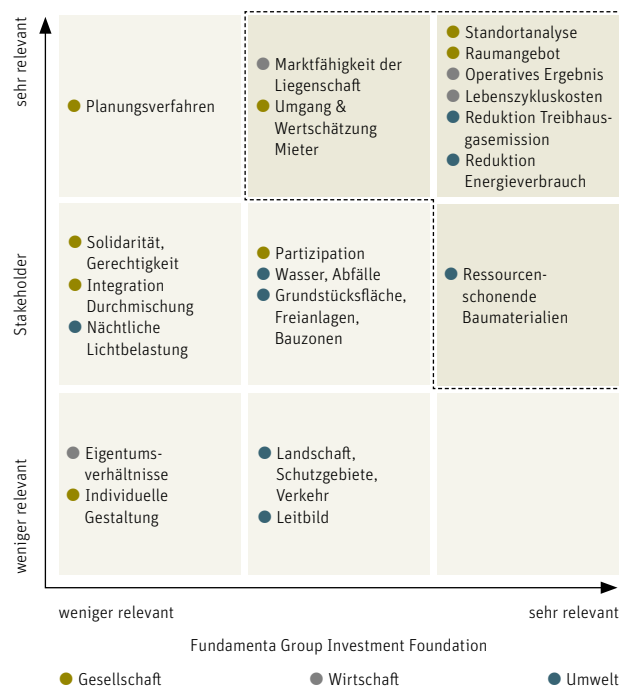
Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass die Geschäftsführung sowie das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass die Fundamenta Group Investment Foundation über keine eigenen Mitarbeitenden verfügt. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachkompetenz auch durch ihre Persönlichkeit überzeugen und bereit sind, unser Leistungsversprechen aktiv mitzutragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers – unabhängig des Geschlechts, der Nationalität, der religiösen Zugehörigkeit, der sexuellen Orientierung, des Alters oder anderer Eigenschaften – gewährleistet ist.

Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements. Das Reglement deckt unter anderem folgende Inhalte ab:

- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreier Tage
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlohnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

PORTFOLIOSTRATEGIE

Basierend auf einer Wesentlichkeitsanalyse definierten wir eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate. Diese deckt die relevanten Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beziehungsweise auf die Sicht der externen und internen Stakeholder ab.



Im Rahmen eines ganzheitlichen und aktiven Asset- und Investment-Managements fließt die Nachhaltigkeitsstrategie in unsere Analyse- und Entscheidungsprozesse ein. Mit diesem integrativen Ansatz stellen wir sicher, dass die Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich optimiert wird. Die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung dieser Strategie sind an unseren Asset Manager delegiert.

GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrößen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, welche als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfließen.

Als Kunden unserer Produkte und Dienstleistungen kommt der Mieterschaft eine besondere Bedeutung zu. In enger Zusammenarbeit mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen direkten und engen Kontakt zur Mieterschaft. Somit wird gewährleistet, dass deren Bedürfnisse erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit garantiert ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Kommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheidungen im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten bestmögliche Lösungen zu finden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/2025 führten wir unter den Wohnungsmietern erstmalig eine umfassende Zufriedenheitsumfrage durch. Die Erkenntnisse aus der Umfrage werden wir nutzen, um die Beziehungen zu unseren Mietern und die Qualität des Wohnerlebnisses auf dem hohen Zufriedenheitsniveau zu halten und – wo nötig – laufend zu verbessern.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Anlagerendite zugunsten der Anleger zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheiden miteinfließen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die an die am Standort vorliegende Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT

KLIMA UND ENERGIE

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. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO₂- und Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Bei unseren entsprechenden Aktivitäten können wir auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmaßnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO₂-Absenkpades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen.

Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und in die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

RESSOURCENMANAGEMENT UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO₂-Emissionen hoch, sondern auch in der effizienten Nutzung von Baumaterialien und der Vermeidung von Bauabfällen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen für das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Designphase bis hin zum Reverse Engineering. Die Branche steht hier noch am Anfang. Wir werden uns künftig noch verstärkt diesem Themenbereich widmen und neue Ansätze der Kreislaufwirtschaft in die Projekte einfließen lassen.

Bereits jetzt sind wir bei den Auftragserteilungen an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, dass bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung zu achten und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien zu fördern ist sowie unsere natürlichen Ressourcen zu schonen sind.

UMWELTKENNZAHLEN

BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE

Wir orientieren uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen an der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 19. September 2022 sowie an der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Kreditorenrechnungen der Energielieferanten, Verbrauchsmengen aus Kundenportalen, Lagerbeständen sowie Heizkostenabrechnungen erhoben. Die gesammelten Rohdaten wurden durch den Asset Manager auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft und anschliessend auf Liegenschaftenebene konsolidiert.

Die Energiebezugsflächen (EBF) werden gemäss den methodischen Grundlagen des REIDA CO₂-Reports aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%¹. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 124 446 m².

Alle im Jahresbericht publizierten Energie- und CO₂-Kennzahlen entstammen dem REIDA CO₂-Report und entsprechen dem Bilanzierungsansatz «Location-Based»². Die Berechnung, Überprüfung und Plausibilisierung des Absenkpades erfolgte durch die pom+Consulting AG.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX UND CO₂-EMISSIONEN

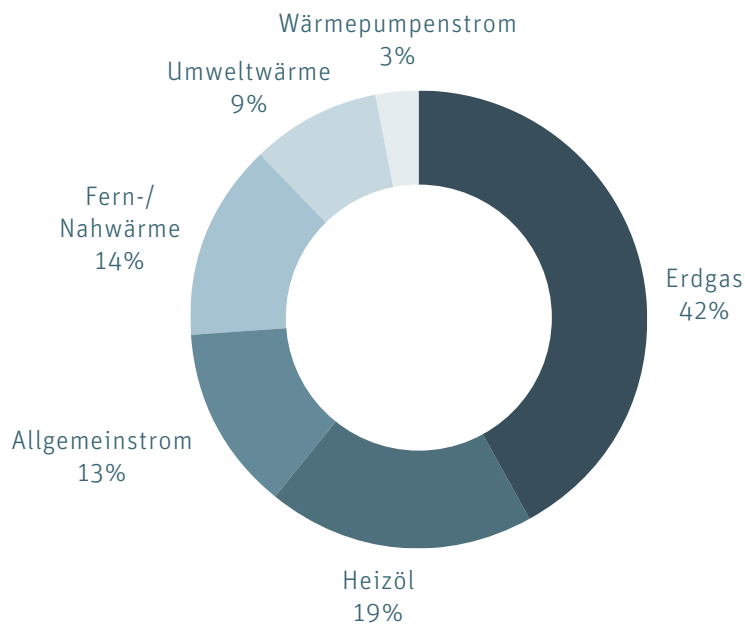
KENNZAHLEN	Einheit	2024
Anzahl Liegenschaften	Stück	37
Energiebezugsfläche	m ²	124 446
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	7.6
CO ₂ -Emissionen	kg	1 536 393
Scope 1	kg	1 387 357
Scope 2	kg	149 036
Gesamtenergieverbrauch	kWh	11 088 220
Allgemeinstrom	kWh	1 425 667
Heizöl	kWh	2 090 683
Erdgas	kWh	4 722 562
Fernwärme	kWh	1 499 889
Umweltwärme	kWh	963 871
Strom Wärmepumpe	kWh	385 548
PV Eigenverbrauch	kWh	148 682
PV Netzeinspeisung	kWh	235 498
Wasser	m ³	86 166

Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertigen Bauten der Anlagegruppe Swiss Real Estate beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt³ 11 088 MWh. Die kumulierten CO₂eq-Emissionen belaufen sich auf 1 536 t, davon 1 387 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl) und 149 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO₂-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischen Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

¹ Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 01.01.2024 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2024 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.

² Beim Bilanzierungsansatz «Location-Based» wird der Biogasanteil der jeweiligen Gasprodukte nicht separat ausgewiesen, weshalb der Energieträger Biogas in der Tabelle «Kennzahlen» nicht aufgeführt wird.

³ Nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD)

ENERGIEMIX**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 3 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.

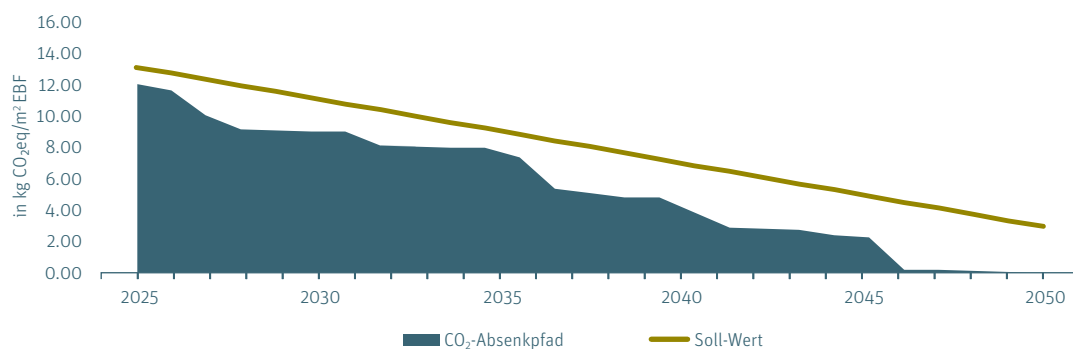
Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 89.1 kWh/m² EBF und bei 12.3 kg CO₂/m² EBF¹. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (80.8 kWh/m² EBF bzw. 10.7 kg CO₂eq/m² EBF) sowohl einem Anstieg bei der Energieintensität wie auch bei der CO₂-Intensität². Der Anstieg der Energieintensität kann mitunter darauf zurückgeführt werden, dass die im Jahr 2023 akquirierten Liegenschaften bezüglich Energieeffizienz gegenüber den bereits im Portfolio enthaltenen Liegenschaften energieintensiver sind und nun im Berichtsjahr 2024 erstmals wirksam werden. Der Energiemix erfuhr durch die akquirierten Liegenschaften einen Anstieg des Erdgasanteils, was aufgrund des höheren CO₂eq-Konversionsfaktors für Erdgas gegenüber Strom und in Kombination mit der höheren Energieintensität des Gesamtportfolios in einem vorübergehenden Anstieg der CO₂-Intensität resultierte.

Die Ist-Werte der Energieintensitäten³ sowie der CO₂-Intensitäten liegen in jedem Zeitpunkt unter den Soll-Werten der Absenkpfade. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiterverbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel jederzeit erfüllt.

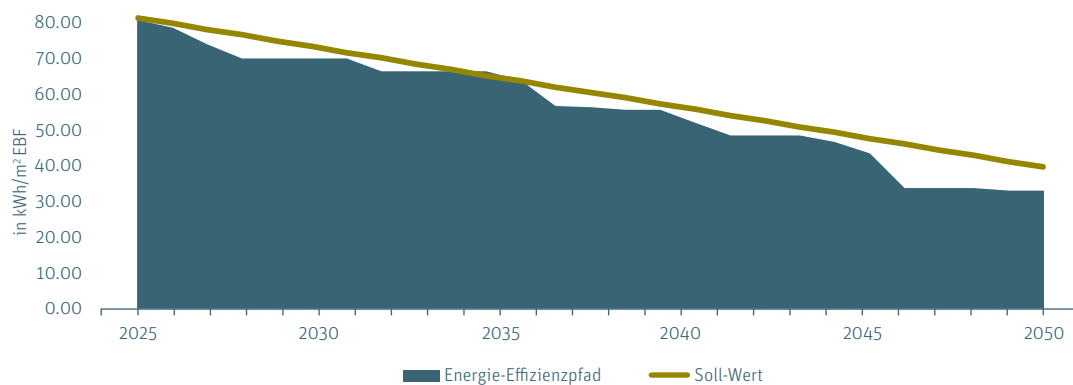
¹ Die Energieintensitäten werden im REIDA CO₂-Report inkl. der Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet.

² Die CO₂-Energieintensitäten aus dem Jahresbericht 2023/24 (80.5 kWh/m² EBF bzw. 10.8 kg CO₂eq/m² EBF) wurden aufgrund rückwirkender Anpassungen von Umrechnungsfaktoren nachträglich geringfügig korrigiert.

³ Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der prognostizierte Absenkpfad mit den Soll-Werten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht.

ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



NACHHALTIGKEIT BEI BAUPROJEKTEN UND IM BESTAND – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE**ZUG, INDUSTRIESTRASSE 31**

Die 60-jährige Wohnliegenschaft wurde entsprechend dem Lebenszyklus einer klassischen Gesamterneuerung unterzogen. Die bestehende Tragwerkkonstruktion wurde hinsichtlich der Erdbebensicherheit ertüchtigt. Mit Blick auf eine energetische Verbesserung wurden die Gebäudehülle mit einer neuen Dämmung ausgestattet und die bestehenden Fenster wurden ersetzt. Ebenso konnte die Beleuchtung auf die effiziente LED-Technologie umgerüstet werden. Die Wärmeversorgung wurde so vorbereitet, dass auf Fernwärme gewechselt werden kann, sobald die Liegenschaft am Netz angeschlossen wird. Ein entsprechender Anschlussvertrag mit dem lokalen Energieversorger konnte bereits unterzeichnet werden. Die Erschliessung der aussenliegenden Abstellplätze mit Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität ist mittels Leerrohren und Reserven in der Hauptverteilung sichergestellt. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 18 kWp installiert. Der erzeugte Eigenstrom versorgt die Gebäudetechnik und die Mietwohnungen mit günstigem Solarstrom. Der Erstbezug der Wohnungen erfolgte im August 2025.

ZÜRICH, ROTACHSTRASSE 4

Die Altbauliegenschaft mit dem Baujahr 1938 wurde umfassend saniert und per Ende September 2025 fertiggestellt. Im Sinne der inneren Verdichtung konnte das Dachgeschoss um eine zusätzliche Etage in Holzbauweise aufgestockt werden. Als Bestandteil des Bauprogramms wurden die Aussenhülle gedämmt, die Fenster ersetzt und LED-Leuchtmittel eingebaut, was sich im Betrieb positiv auf die Energieeffizienz auswirken wird. Die Wärmeversorgung erfolgt anstelle von Heizöl neu über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Die Indach-Photovoltaikanlage bedient die Gebäudetechnik und die Mieterschaft im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) mit dem eigenproduzierten Solarstrom.

STEINHAUSEN (ZG), ZUGERSTRASSE 5

Im Sommer 2025 startete das Bauprojekt zur Repositionierung der Zugerstrasse 5 in Steinhausen. Die Liegenschaft erfährt im Rahmen der Totalsanierung eine Modernisierung der Grundrisse sowie eine Verbesserung des Schallschutzes. Die Erneuerung der Aussendämmung und der Fenster erfüllt den Energienachweis für erhöhte Anforderungen. Mit dem Wechsel der Wärmeversorgung von einer Gasheizung zu einer Erdsonden-Wärmepumpe werden der CO₂-Ausstoss und die Gesamtenergieeffizienz im Betrieb zukünftig deutlich verbessert werden. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 30 kWp installiert. Die lokale Nutzung des eigenproduzierten Solarstroms wird den gebäudeinternen Verbrauchern über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht. Die Grundinstallation für E-Mobilität (Power to Building) erschliesst sämtliche sechs Garagenboxen im Aussenbereich und kann bedarfsgerecht fortlaufend mit Ladestationen ausgebaut werden. Der Abschluss des Bauprojekts erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2026.

ZÜRICH, WILDBACHSTRASSE 20

Die Gesamtsanierung an der Wildbachstrasse im beliebten Zürcher Seefeldquartier wird mit einer behutsamen Eingriffstiefe realisiert. Im Rahmen der bestehenden Tragwerkstruktur wird nach innen verdichtet, woraus zwei zusätzliche Wohneinheiten resultieren. Die privaten Aussenräume erfahren eine Aufwertung, indem auf die maximal mögliche Balkonfläche ausgebaut wird. Aus energetischer Sicht werden das Dachgeschoss und die Kellerdecke gedämmt, die bestehenden Fenster ersetzt und LED-Leuchtmittel installiert. Die Gasheizung wird zurückgebaut und durch eine Wärmepumpe mit drei Erdsonden ersetzt. Die gesamtsanierte Liegenschaft wird voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2026 bezugsbereit sein.

HUNZENSCHWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19

Das Ersatzneubauprojekt im aargauischen Hunzenschwil befindet sich zentral gelegen in Gehdistanz zum Bahnhof und zu Einkaufseinrichtungen. Die kommunale Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hunzenschwil definiert die Regelbauweise in Zentrumsanlagen anhand von Bauabständen und -höhen. Diese Vorgaben bieten die Möglichkeit, die Flächen effizient zu nutzen. Gegenüber dem vormals bestehenden Baukörper wird die Ausnützungsziffer mit dem Ersatzneubau von rund 0.6 auf einen Wert von 1.4 gesteigert. Die Liegenschaft wird nach MINERGIE-Standard zertifiziert und mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Photovoltaikanlage mit einer geplanten Leistung von 35 kWp produziert nachhaltigen Strom, welcher lokal über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) genutzt wird. Die Grundinstallation für E-Mobilität (Power to Parking) deckt 100% der Einstellplätze in der Tiefgarage ab und kann bei Bedarf fortlaufend mit Ladestationen nachgerüstet werden. Der Erstbezug der Liegenschaft ist auf Mitte 2026 terminiert.

EIGENSTROMPRODUKTION, BETRIEBSOPTIMIERUNG UND E-MOBILITÄT

Im Jahr 2024 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 384 000 kWh. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Solarstromproduktion um rund 260 000 kWh gesteigert werden. Mit den Liegenschaften an der Industriestrasse in Zug und der Rotachstrasse in Zürich sowie den laufenden Bauprojekten kann die installierte Leistung des Portfolios weiter ausgebaut werden.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen neben baulichen Massnahmen insbesondere energetische Betriebsoptimierungen im Fokus. Prozesse in der Wärmeversorgung werden dabei durch den Einsatz von Mess-, Steuer- und Regeltechnik gezielt effizienter gestaltet. Im Frühjahr 2025 startete unser Asset Manager gemeinsam mit einem externen Partner ein Pilotprojekt mit dem Ziel, die Effizienz der installierten Wärmepumpen zu erhöhen. Hierfür werden Smart-Meter-Daten mittels Algorithmen ausgewertet und analysiert, um Optimierungspotenziale zu identifizieren. Bei Anlagen mit ermitteltem Einsparpotenzial werden die Betriebseinstellungen von einem Energieexperten überprüft und angepasst. Nach Abschluss der Heizperiode 2025/2026 erfolgt eine erneute Auswertung der Smart-Meter-Daten zur Bestimmung des tatsächlich realisierten Einsparpotenzials.

Die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur seitens der Mieterschaft entwickelt sich weiterhin moderat. Bei Bau- und Entwicklungsprojekten werden Parkieranlagen so vorbereitet, dass bei entsprechendem Bedarf kosteneffizient und mit geringem Aufwand Ladestationen nachgerüstet werden können. Im Bestandsportfolio erfolgt die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur punktuell und bedarfsgerecht. Im Berichtsjahr wurde zudem eine umfassende Evaluation von Zugangs- und Abrechnungslösungen für Ladestationen durchgeführt, um künftig eine einheitliche Lösung für das gesamte Portfolio sicherzustellen. Mit dem Roll-out der ausgewählten Lösung wird die Betriebseffizienz der Ladeinfrastruktur erhöht und eine verbrauchsabhängige Abrechnung des Strombezugs für die E-Mobilität gewährleistet.

AUSBLICK

Der Asset Manager, die Swiss Prime Site Solutions AG, wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Fundamenta Group Investment Foundation auch im kommenden Jahr konsequent weiterverfolgen. Nach dem erfolgten Review der Strategie und deren bevorstehender Genehmigung durch den Stiftungsrat zu Beginn des Geschäftsjahres 2025/2026 liegt der Fokus weiterhin auf der systematischen Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Steuerung der Portfolios sowie auf der Messbarkeit der erreichten Fortschritte.

Im Bereich der Bestandsentwicklung werden energetische Optimierungen und gezielte Repositionierungen weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Zahlreiche Projekte befinden sich in Planung oder Umsetzung, um die Energieeffizienz der Liegenschaften zu steigern und den CO₂-Fussabdruck des Portfolios weiter zu reduzieren. Parallel dazu wird der Asset Manager die Nutzung digitaler Instrumente und datenbasierter Analysen – etwa im Rahmen von Pilotprojekten zur Betriebsoptimierung – weiter ausbauen, um die Wirkung der Massnahmen transparent und vergleichbar zu machen.

Zudem ist vorgesehen, die Teilnahme am GRESB Assessment zu verstetigen und die erhobenen Kennzahlen gezielt zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements zu nutzen. Damit wird die Grundlage geschaffen, um die Performance des Portfolios in den kommenden Jahren weiter zu verbessern und die langfristigen Nachhaltigkeitsziele der Anlagestiftung wirkungsvoll zu unterstützen.