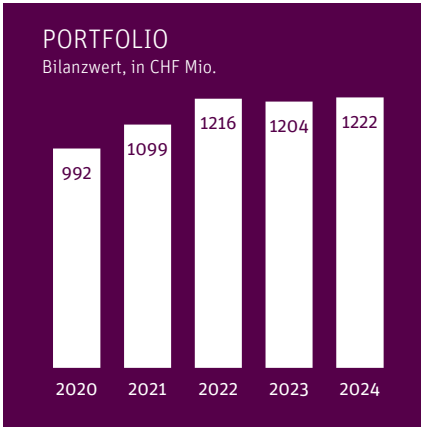


2024 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
DATEN UND FAKTEN
ZUM GESCHÄFTSJAHR



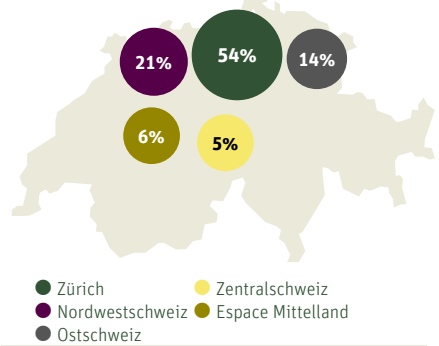
WOHNANTEIL
am Netto-Ist-Mietertrag

94%

LEERSTAND
periodenbezogen

1.3%

REGIONALE DIVERSIFIKATION
nach BFS-Regionen, in % vom Bilanzwert



IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

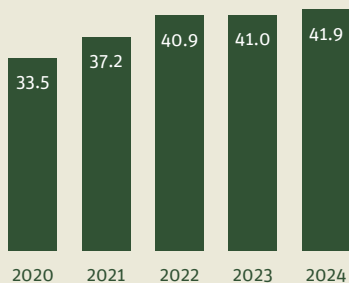
		2024	2023	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 222 170	1 204 259	+1.5%
Liegenschaften	Anzahl	69	73	-4
Wohneinheiten	Anzahl	2 029	2 099	-70
Leerstandsquote	%	1.3	1.3	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealestate.ch](https://www.gb.fundamentarealestate.ch)

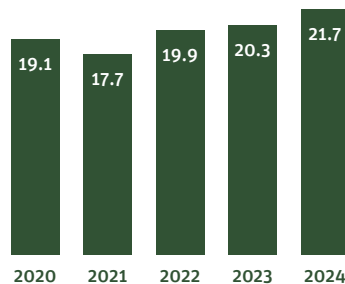
HIGHLIGHTS FINANZEN

NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



REINGEWINN ohne Neubewertung in CHF Mio.



ECKDATEN FINANZIERUNG

per 31. Dezember 2024

1.15%

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

6.5 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

per 31. Dezember 2024

41.6%

EIGENKAPITALQUOTE

53.9%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

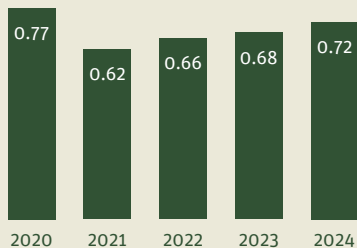
FINANZKENNZAHLEN

		2024	2023	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	41 851	41 016	+2.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	TCHF	10 896	-10 041	
Reingewinn	TCHF	30 493	8 306	+267.1%
Reingewinn ohne Neubewertung	TCHF	21 735	20 327	+6.9%
Eigenkapital	TCHF	512 405	498 447	+2.8%
Eigenkapitalquote	%	41.6	41.0	
Loan-to-value (LTV)	%	53.9	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.4	1.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	%	1.2	1.4	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	Jahre	6.5	7.3	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealestate.ch](https://www.gb.fundamentarealestate.ch)

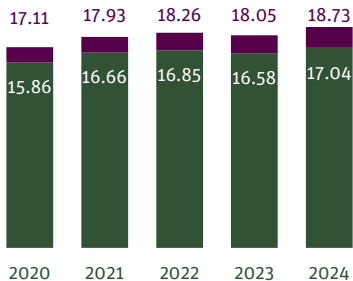
HIGHLIGHTS AKTIE

REINGEWINN ohne Neubewertung
pro Aktie, Ø ausstehende Aktien gewichtet
in CHF



NET ASSET VALUE (NAV)

nach & vor latenten Steuern pro Aktie, in CHF



AUSSCHÜTTUNG

0.60

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG
(CHF/AKTIE)

9.1%

DIVIDENDENERHÖHUNG

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE*

3.6%

* Basis Aktienkurs per 31.12.2024 und
beantragte Ausschüttung von CHF 0.60.

AKTIENKENNZAHLEN

		2024	2023	Δ
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	505	+0.0%
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.80	+0.0%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	17.04	16.58	+2.8%
Prämie / Discount (-)	%	-1.4	+1.3	
Ausschüttung pro Aktie ¹	CHF	0.60	0.55	+9.1%
Reingewinn pro Aktie	CHF	1.01	0.28	+260.7%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung	CHF	0.72	0.68	+5.9%

¹ Geschäftsjahr 2024: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2025

Aktionärsbrief	2
Highlights 2024	6
Aussensicht: Die Wohnraumnachfrage in der Schweiz wächst weiter	8
Innensicht: Preisanstieg und Regulierungen – Immobilienmarkt im Spannungsfeld	12
Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell	18
Nachhaltigkeit	20
Überblick Immobilienportfolio	22
Vor Ort: Nachhaltiges Bauen in Wallisellen – ein Leuchtturmprojekt für die Zukunft	24
Bilanz (Swiss GAAP FER)	30
Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)	31

Erfreuliches Jahresergebnis dank aktiver Portfoliomassnahmen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Wohnimmobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG konnte im verbesserten Marktumfeld seinen operativen Reingewinn nochmals steigern. Dazu beigetragen haben insbesondere die gezielten Portfoliomassnahmen mit dem Verkauf von vier älteren Liegenschaften, dem Zukauf der Nachbarliegenschaft an bestehender Lage in Kilchberg (ZH) und der Fertigstellung der Repositionierungen in Glattbrugg (ZH) und Dietikon (ZH). Die Leitzinssenkungen, die wir im Verlaufe des Jahres erleben durften, und die Signale für mögliche weitere Zinsschritte haben Immobilienanlagen erneut attraktiv gemacht. Das anhaltend knappe Wohnangebot stützt die steigenden Mietpreise auch bei Bestandsliegenschaften, während das aktuelle Marktumfeld zur Höherbewertung unseres Immobilienportfolios führt.

IMMOBILIENINVESTITIONEN GEWINNEN DEUTLICH AN ATTRAKTIVITÄT

Mit den stark gefallen Zinsen und dem anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Mieten wurden Immobilieninvestitionen für viele Investoren erneut attraktiv. Zudem geben die Aussichten auf mögliche weitere Leitzinssenkungen Hoffnung für weiteres Potenzial.

Die Gewinnerwartungen haben sich im positiven Zinsumfeld erneut verbessert und liegen nun wieder deutlich über den Renditen von festverzinslichen Obligationen. Gleichzeitig stellen wir steigende Marktpreise fest, welche die Ausschüttungsquoten etwas schmälern. Die Renditedifferenz zu den 10-jährigen Staatsanleihen ist bereits wieder beachtlich und spricht für Immobilienanlagen.

Die Verknappung von Wohnraum hat sich im vergangenen Jahr von den Agglomerationen bis in die ländlichen Gebiete verlagert. Darüber hinaus hat sich die ohnehin angespannte Lage in den städtischen Zentren weiter verschärft.

Der Markt spricht eine deutliche Sprache: Wohnraum ist knapp und es braucht dringend Lösungsansätze, um dem entgegenzuwirken. Wir bauen mit Repositionierungen und Ersatzneubauten unser Angebot mit zeitgemäsem und neuwertigem Wohnraum stetig aus und können an den verschiedenen Standorten unsere Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte frühzeitig zu attraktiven und marktnahen Preisen vermieten.

ERFOLGREICHE BESTANDSENTWICKLUNGEN UND PORTFOLIOUMSCHICHTUNGEN

Nachdem wir im vergangenen Jahr die umstrukturierten Liegenschaften in Glattbrugg und Dietikon sehr erfolgreich und vollvermietet abschliessen konnten, stehen für das erste Halbjahr 2025 der Abschluss der Umbauarbeiten am Claragraben in Basel und die Finalisierung des Ersatzneubaus am Feldblumenweg in Zürich an, in welchem wir ab Mitte 2025 statt bisher 24 neu 52 moderne Wohnungen mit einem zeitgemässen ökologischen Fussabdruck anbieten werden. Zudem laufen die Bauarbeiten für den Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon planmässig.

Die Repositionierung der Zürcher Stadtliegenschaft an der Hallwylstrasse startet im Februar 2025, und der Baustart für das bewilligte Neubauprojekt in Wallisellen (ZH) mit 48 geplanten Wohnungen ist für das zweite Quartal 2025 anberaunt. Die Baubewilligung für den Ersatzneubau an der Rigistrasse in Zürich ist noch ausstehend.



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

Der Verkauf von ausgesuchten Liegenschaften zugunsten der anstehenden Repositionierungen und Neubauten konnte im vergangenen Jahr erfolgreich umgesetzt werden. So konnte die Liegenschaft in Berikon (AG) bereits im Januar gewinnbringend am Markt veräussert werden. Die drei auf Ende Jahr verkauften Liegenschaften in Bern, Wald (ZH) und Kreuzlingen (TG) konnten deutlich über den Bilanzwerten abgewickelt werden und bestätigen die bestehenden Bewertungen und die positive Marktnachfrage. Mit diesen Transaktionen konnten wir ältere und sanierungsbedürftige Liegenschaften, die nicht mehr in unsere Strategie passten, zu attraktiven Preisen verkaufen, um uns auf die Repositionierungen und die

Neubauprojekte im Grossraum Zürich und Basel zu konzentrieren.

Der Verwaltungsrat plant auch im kommenden Jahr weitere Portfolioumschichtungen. Einerseits sollen die frei werdenden Mittel in die sehr attraktiven Neubauprojekte in Dietikon, Wallisellen und Zürich fliesen, andererseits ergeben sich Chancen für Neuinvestitionen mit besseren Renditeerwartungen.

NACHHALTIGKEIT WEITER VERBESSERT

Mit unseren Aktivitäten verfolgen wir eine sukzessive Verbesserung unserer Nachhaltigkeitskriterien. Mit

den abgeschlossenen Repositionierungen in Glattbrugg und Dietikon und dank der bald fertiggestellten Sanierungsarbeiten in Basel kommen wir unseren gesetzten Zielen stetig näher und verifizieren diese gegenüber den wichtigsten Benchmarks. Die Ersatzneubauten werden nach hohen Standards entwickelt und tragen in den kommenden Jahren wesentlich zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele bei.

Das Fundamenta Real Estate Portfolio ist bereits heute in einem hohen Masse zukunftsfähig sowie werterhaltend und wird den steigenden Ansprüchen unserer Gesellschaft gerecht. Zur Vergleichbarkeit werden wir uns künftig mit anerkannten Benchmarks messen, damit unsere Investoren eine Vergleichbarkeit haben und die Resultate neutral validieren können.

Im Dialog mit unseren Investoren bauen wir unter Berücksichtigung der Best-Practices-Vorgaben ein widerstandsfähiges, effizientes und finanziell attraktives Portfolio für langfristigen Erfolg auf.

OPERATIVES GESCHÄFT AUSGEBAUT

Das operative Geschäft trug erneut wesentlich zum erfreulichen Gesamtergebnis bei. Die Mieterträge konnten leicht gesteigert werden, obwohl die laufenden und die anstehenden Repositionierungen und der Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon und am Feldblumenweg in Zürich das Mietertragsvolumen belasten. Das operative Geschäft liegt über Vorjahresniveau und wir konnten, unter Berücksichtigung der vier Liegenschaftsverkäufe, das Ergebnis deutlich verbessern.

Die unerwartet schnellen Zinssenkungen der Notenbank sowie die signifikante Verbesserung des Saron veranlassten uns dazu, von weiteren langfristigen

Fremdfinanzierungen abzusehen, insbesondere da die Bankmargen im langfristigen Bereich nach wie vor sehr hoch sind. Mit dem Verkauf der Liegenschaften konnten wir die ausstehenden Geldmarkthypotheken reduzieren. Die Fundamenta Real Estate AG hatte Ende Jahr einen im Marktumfeld attraktiven durchschnittlichen Zinssatz aller Verbindlichkeiten von 1.15% bei einer Duration von 6.5 Jahren, basierend auf einer sehr ausgeglichenen Finanzierungsstruktur.

Das operative Geschäft wird auch zukünftig im Fokus unserer Geschäftstätigkeit stehen. Wir werden die Ertragsstärke des Fundamenta Real Estate Portfolios mit gezielten Portfolioumschichtungen zugunsten attraktiver Neuentwicklungen und renditestarker Liegenschaftskäufe verbessern.

DIVIDENDENERHÖHUNG DANK OPERATIVER STÄRKE

Das nachhaltige operative Ergebnis mit einem deutlichen Mehrwert von den Liegenschaftsverkäufen erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Dividendenausschüttung um 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie vorzuschlagen. Wir sind zuversichtlich, dass unsere aktive Portfoliostrategie auch künftig ein stabiles operatives Ergebnis ermöglicht und weiteres Potenzial eröffnet. Gleichzeitig soll stets ein Teil des operativen Erfolgs in Neubauten und Entwicklungen investiert werden, um das Portfolio weiter zu stärken und auszubauen.

WACHSTUMSSTRATEGIE IM FOKUS

Wir konnten in den letzten Jahren in einem von Unsicherheiten geprägten Marktumfeld unsere Ertragsstärke immer wieder unter Beweis stellen. Aufgrund der weiterhin ausbaufähigen Marktkapitalisierung plant der Verwaltungsrat in den kommenden Jahren

gezielte Wachstumsschritte, um insbesondere die Marktliquidität und die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie weiter zu steigern. Die marktbedingten Unsicherheiten der letzten Jahre verzögerten den angestrebten Ausbau und die weitere Stärkung des Fundamenta Real Estate Portfolios.

Die Wachstumsstrategie bedingt nicht nur die Aufnahme von neuen Mitteln, sondern auch die schrittweise Stärkung der Eigenkapitalbasis mit einem klaren Augenmerk auf die Erhöhung der Marktliquidität. Zusätzlich wollen wir mit gezielten Portfoliomassnahmen die Ertragsstärke verbessern.

Die relativen Renditen von Immobilienanlagen sind nach den deutlichen Zinssenkungen der Notenbank wieder attraktiver, und die hohe Nachfrage nach Wohnraum ermöglicht langfristig stabile Erträge.

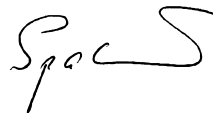
BESTÄNDIGE KURSENTWICKLUNG TROTZ MODERATEM HANDEL

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich auf Ende Jahr leicht erholt und schloss mit CHF 16.80 auf Vorjahresniveau. Der unter dem Jahr herrschende Preisdruck war getragen von kleinen Handelsvolumina ohne klaren Trend und steht im Widerspruch zum stabilen operativen Geschäft der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat ist sich der fehlenden Marktliquidität bewusst und arbeitet an Wachstums- und Ertragsstrategien zugunsten der Investoren. Wir sind zuversichtlich, dass der Wachstumspfad der Gesellschaft die Ertragskraft und die Eigenkapitalbasis stärken wird, was wiederum die Marktkapitalisierung und die Handelsfähigkeit der Fundamenta Real Estate Aktie für unsere Investoren erhöhen wird.

IM INTERESSE UNSERER INVESTOREN

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG sieht die aktuellen Entwicklungen als Chancen für das Wachstum der Gesellschaft. Wir arbeiten an gezielten Massnahmen für eine Stärkung der Kapitalbasis mit gleichzeitiger Verbesserung der laufenden Ertragskraft. Wir sind überzeugt, dass unsere strategischen Massnahmen und die kontinuierliche Anpassung an das Marktumfeld zu einer positiven Wertentwicklung führen werden.

Im Interesse unserer Investoren werden wir weiterhin auf Nachhaltigkeit, eine attraktive Ertragsausschüttung und eine solide Kapitalbasis setzen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die nächsten Schritte zu gehen.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des Verwaltungsrats



REDUZIERT EMISSIONEN

Im Geschäftsjahr 2024 konnten sowohl der Energiebedarf des Portfolios als auch der CO₂-Ausstoss erneut reduziert werden. Der Energieverbrauch sank um 7.7% und die CO₂-Emissionen um 30.1%. Damit liegen beide Werte unterhalb des festgelegten Absenkpfad-Soll-Werts.

Aktive Bewirtschaftung

Die tiefe periodenbezogene Leerstandsquote von 1.3% aus dem Vorjahr konnte dank einer aktiven Bewirtschaftung erfolgreich gehalten werden. Dies unterstreicht zugleich die anhaltend hohe Nachfrage nach unseren Wohneinheiten am Markt.

CAPITAL RECYCLING

Der im Jahr 2023 initiierte Capital-Recycling-Prozess wurde konsequent fortgeführt: Im 2024 wurden vier Liegenschaften deutlich über dem jeweiligen Buchwert veräussert. Der Bilanzwert lag per 31. Dezember 2024 trotz der Devestitionen mit CHF 1 222.2 Mio. um 1.5% über dem Vorjahresniveau (CHF 1 204.3 Mio.).

Reingewinn auf Rekordniveau

Der Reingewinn ohne Neubewertung konnte von CHF 20.3 Mio. um 6.9% auf CHF 21.7 Mio. gesteigert werden. Dieses herausragende Ergebnis in der Geschichte der Fundamenta Real Estate AG ist das Resultat eines seit Jahren konsequent umgesetzten, ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes.

GESTEIGERTER MIETERTRAG

Trotz der Repositionierungen sowie der Ersatzneubauten an der Bollenhofstrasse in Dietikon und am Feldblumenweg in Zürich, die das Mietertragsvolumen belasten, konnte der Netto-Ist-Mietertrag dank der erfolgreich abgeschlossenen Repositionierungen in Glattbrugg und Dietikon gegenüber dem Vorjahr um 2.0% auf CHF 41.9 Mio. gesteigert werden.

ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNG BEANTRAGT

Der operative Reingewinn pro Aktie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.9% von CHF 0.68 auf neu CHF 0.72. Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses sowie der positiven Einschätzung der künftigen Entwicklung, beantragt der Verwaltungsrat an der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 um 5 Rappen bzw. 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie.

Die Wohnraum- nachfrage in der Schweiz wächst weiter

Die Schweiz steht vor erheblichen demografischen Veränderungen. Einerseits wird die Bevölkerung in den nächsten 30 Jahren stark altern.

Der Altersquotient – die Anzahl der älteren Menschen (65 Jahre und älter) gemessen an 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) – liegt aktuell bei 32. Bis ins Jahr 2050 wird er aber auf 49 ansteigen. Andererseits prägen die niedrige Geburtenrate und eine potenziell rückläufige Migration die künftige Bevölkerungsentwicklung.

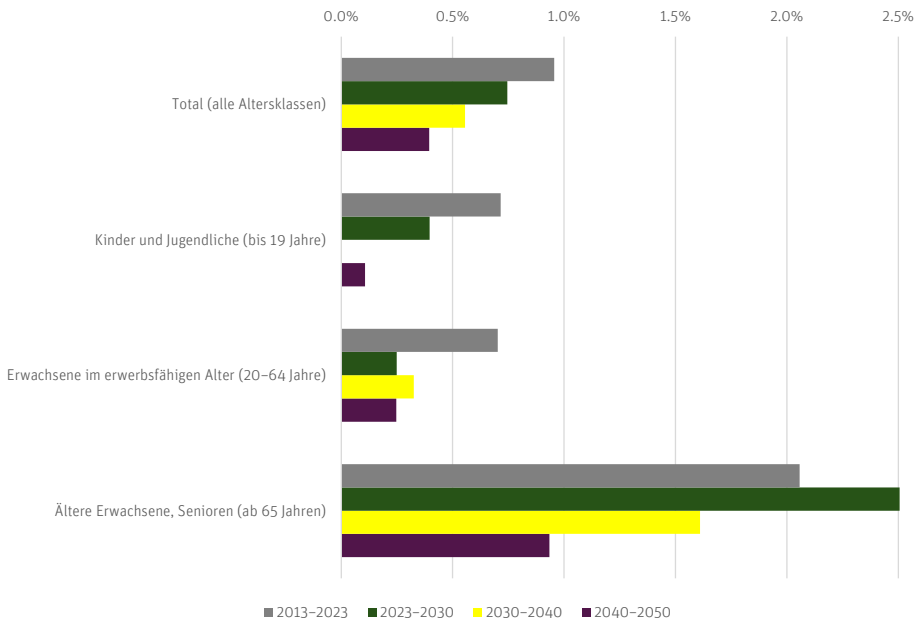
Dies hat weitreichende Auswirkungen auf Gesellschaft und Wirtschaft. Dazu gehören auch sich wandelnde Bedürfnisse im Wohnungsmarkt.

Im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit dürfte sich das Bevölkerungswachstum in der Schweiz in den nächsten Dekaden etwas abschwächen. Während die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt um 0.9% pro Jahr wuchs, werden es in den nächsten 30 Jahren nur noch knapp 0.6% sein. Denn die Alterung der Bevölkerung und die niedrige Geburtenrate führen zu einem Rückgang des Geburtenüberschusses. Dieser betrug in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt +17 000 Personen pro Jahr. Zwischen 2024 und 2030 wird er jedoch auf +11 000 Personen sinken und ab 2039 sogar negativ werden. Parallel dazu wird die Alterung der Bevölkerung in den grossen Nachbarländern Frankreich, Deutschland und Italien die Erwerbsbevölkerung dort, und damit potenziell auch die Migrationsströme in die Schweiz, verringern.

Gemäss Prognosen von Wüest Partner dürfte die Schweiz im Jahr 2050 rund 10.4 Millionen Einwohner zählen, verteilt auf 4.7 Millionen Haushalte. Davon werden voraussichtlich 2.8 Millionen über 65 Jahre alt sein – gut eine Million mehr als heute. Im Gegensatz dazu dürfte die Bevölkerung im Erwerbsalter lediglich um gut 300 000 Personen zunehmen.

Bevölkerungswachstum nach Altersklassen (Jahreswachstumsraten)

Stand der Prognose: 1. Quartal 2024 / Quelle: Wüest Partner – Erstellt mit Datawrapper



Ob sich diese Prognosen bestätigen, hängt in hohem Mass auch von internationalen Entwicklungen ab. So spielt die relative Attraktivität des Schweizer Arbeitsmarkts im Vergleich zum Ausland eine wichtige Rolle beim Zuzug von Arbeitskräften. Ausserdem haben Kriege und der Klimawandel einen grossen Einfluss auf Flüchtlingsströme. Was den Geburtenüberschuss betrifft, stellt sich die Frage, ob der starke Geburtenrückgang der letzten Jahre nur ein vorübergehendes Phänomen darstellt oder ob er langfristiger Natur sein könnte. Schliesslich wirkt sich auch die Migrations-, Wohnungs-, Familien- und Baupolitik massgeblich auf die Entwicklung der Bevölkerung aus.

Um abzuschätzen, was dies für die zukünftige Wohnungsnachfrage bedeutet, ist nicht nur die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern vor allem die damit verbundene Haushaltsentwicklung entscheidend.

ANZAHL HAUSHALTE WÄCHST STÄRKER ALS BEVÖLKERUNG

Das Bevölkerungswachstum und die Zunahme der Anzahl Haushalte sind naturgemäss eng miteinander verknüpft. Sie können sich jedoch in ihrer Dynamik unterscheiden. Die Entwicklung der Lebensstile und die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung prägen die Art und Weise, wie Menschen zusammenleben, und somit auch ihre Entscheidungen zur Haushaltsbildung. Zwischen 2012 und 2022 wuchs die Bevölkerung um durchschnittlich 0.9% pro Jahr. Gleichzeitig stieg die Zahl der Haushalte um 1.3% pro Jahr – und damit gut 40% schneller als die Bevölkerung.

Dieser Unterschied fiel in den Jahren 2022 und 2023 vorübergehend geringer aus, da die aktuelle Wohnungsknappheit die Bevölkerung dazu drängt, vermehrt grössere Haushalte zu bilden. Langfristig bleibt jedoch der Trend zur Individualisierung und zur Bildung kleinerer Haushalte bestehen, sodass das Haushaltswachstum das Bevölkerungswachstum zukünftig weiterhin deutlich übertreffen wird. So werden zwischen 2023 und 2050 die Einpersonenhaushalte am stärksten wachsen (+28%), dicht gefolgt von den Zweipersonenhaushalten (+24%). Zum einen ist dies eine Folge der Alterung der Bevölkerung, da die meisten Menschen über 65 Jahre in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung deutlich steigen wird. Zum anderen begünstigt der relative wirtschaftliche Wohlstand in der Schweiz die Entstehung kleiner Haushalte.

Insgesamt dürfte die Anzahl der Haushalte in der Schweiz bis 2050 um 800 000 Einheiten wachsen (ein Plus von 20% gegenüber 2023). Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0.7%, was rund ein Viertel höher ist als das Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass 80% des Haushaltswachstums durch das Bevölkerungswachstum begründet ist, wenn die Bevölkerungsstruktur unverändert bliebe. Die übrigen 20% sind dagegen auf die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (insbesondere der Alterung) und auf die zunehmende Individualisierung (unabhängig vom Alter) zurückzuführen.

INSBESONDERE ALTERSWOHNUNGEN GEFRAGT

Aus der Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte lässt sich die ungefähre zukünftige Wohnungsnachfrage ableiten. Die grösste Zunahme ist bei den Personen über 65 Jahren zu erwarten. Daher dürfte insbesondere die Nachfrage nach kleineren, altersgerechten Wohnungen in den nächsten Jahrzehnten deutlich steigen. Zum einen nimmt die Zahl älterer Menschen spürbar zu, zum anderen möchte ein wachsender Anteil möglichst lange selbstständig leben. Sie bevorzugen Wohnformen mit einem hohen Mass an Autonomie – sei es in der eigenen Wohnung oder in betreuten Wohnformen. Der Eintritt in eine Pflegeeinrichtung erfolgt tendenziell immer später, was durchlässige Wohnformen mit flexiblen Unterstützungsangeboten erfordert, die sich agil an veränderte Bedarfssituationen anpassen lassen. Die typische Alterswohnung in einem Alterszentrum, das solche Unterstützung bietet, ist mit 2.5 Zimmern in der Regel klein.

Gleichzeitig zeichnet sich ein wachsender Trend zu gemeinschaftsorientierten Wohnformen ab, in denen ältere Menschen mit anderen Generationen oder Gleichaltrigen zusammenleben. Diese Konzepte fördern soziale Interaktion und beugen Isolation vor. Somit ist künftig auch eine stärkere Nachfrage nach grösseren Wohnungen mit individuellen Rückzugsbereichen zu erwarten.



Marco Schmid ist als Senior Economist bei Wüest Partner AG tätig. Er hat an der Universität Zürich promoviert und davor in Zürich und Berkeley Volkswirtschaft studiert. Seine Themenschwerpunkte sind die demografische Entwicklung, der Schweizer Arbeits- und Wohnungsmarkt sowie die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen. Er ist als Gastdozent an verschiedenen Schweizer Hochschulen tätig.

Preisanstieg und Regulierungen – Immobilienmarkt im Spannungsfeld

Seit der Einführung des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes und der revidierten Raumplanungsverordnung im Jahr 2014, welche Massnahmen gegen die Zersiedelung vorsehen, stagniert die Einzonung von Bauland. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung kontinuierlich an. Raumplanerisch sind Verdichtung und das Bauen in die Höhe vorgesehen, doch in der Praxis führen Diskussionen, Einsprachen und längere Bewilligungsprozesse zu Verzögerungen. Besonders in den Städten kann das Angebot die steigende Nachfrage nicht mehr decken, was zu überdurchschnittlichen Preissteigerungen führt. Dies schürt Ängste und verstärkt die Rufe nach Regulierungen. Doch können neue Bestimmungen die Probleme lösen? Volkswirtschaftlich betrachtet, müsste entweder die Nachfrage gesenkt oder das Angebot erhöht werden.



Zürich, Badenerstrasse 79

STEIGENDE BEVÖLKERUNGSDICHTE AUF BEGRENZTEM PLATZ

Blicken wir zurück und betrachten die Entwicklung der Wohnsituation in der Schweiz der letzten 15 Jahre. Was hat sich grundlegend verändert? Nur 5% der helvetischen Gesamtfläche sind als Bauzonen ausgewiesen. Der Grossteil des Landes besteht aus Wald, Wasser, landwirtschaftlich genutztem Kulturland, Felsen, Geröll und Gletschern. Seit dem Jahr 2012 ist die Einwohnerzahl in den Bauzonen laut Bundesamt für Raumentwicklung von 7.4 Millionen auf 8.3 Millionen angestiegen, was einem Zuwachs von 12% entspricht. Dies bedeutet, dass immer mehr Menschen auf nahezu gleichbleibender Fläche leben. Infolgedessen hat sich die

durchschnittliche Bauzonenfläche pro Einwohner von 309 m² auf 282 m² verringert.

AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN DER STADTPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Diese Entwicklungen der letzten Jahrzehnte stellen die Stadtplanung und Raumordnung vor grosse Herausforderungen. Dazu zählen die Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete, die Förderung nachhaltiger Bauprojekte und die Entwicklung effizienter Flächennutzungskonzepte. Eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren, wie Gemeinden, Investoren und der Bevölkerung, ist notwendig, um Lösungen zu finden, die sowohl den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung als auch den ökologischen Anforderungen gerecht werden.

«In der Praxis zeigt sich jedoch, dass Bauen durch Nachverdichtung und Bauen in besiedeltem Gebiet viel aufwendiger geworden sind.»

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass Bauen durch Nachverdichtung und Bauen in besiedeltem Gebiet viel aufwendiger geworden sind. Bewilligungsprozesse dauern länger und Einsprachen führen zu erheblichen Verzögerungen.

Diese Diskrepanz zwischen Bevölkerungswachstum und begrenzt verfügbaren Bauzonen erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum wird weiter steigen, was zu höheren Immobilienpreisen und verstärkter Konkurrenz um verfügbare Fläche führt. Ein Dach über dem Kopf ist essenziell für unser Sicherheitsbedürfnis und widerspiegelt auch unseren gesellschaftlichen Status. Je ausgeprägter das Narrativ der Wohnungsknappheit, desto wahrscheinlicher sind Verschärfungen im Mietrecht. Ein Blick auf die Entwicklung des Schweizer Mietrechts in den letzten 100 Jahren zeigt, dass in Zeiten akuter Wohnungsknappheit – zum Beispiel während der und nach den beiden Weltkriegen – strenge Mietpreisbremsen durch Notverordnungen eingeführt wurden. 1972 wurde eine Regelung «Orts- und Quartierüblichkeit» eingeführt, die besagt, dass Mietpreise als fair gelten, wenn sie dem Durchschnitt der Gegend entsprechen. Diese Massnahme sollte Mieter in Zeiten von Wohnungsknappheit vor überhöhten Mieten schützen. Grossstädte nehmen hierbei oft eine Vorreiterrolle ein, da dort niedrige Medianeinkommen auf die

höchsten Mieten in der Schweiz treffen und der Wohnraum tendenziell begrenzt ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorzeichen wird die Zahl politischer Initiativen zur Mietmarktregulierung voraussichtlich steigen. Die zunehmende Zuwanderung verschärft die Wohnungsknappheit, während wachsende Bürokratie und Bauvorschriften die Kosten für Sanierungen und Neubauten in die Höhe treiben. Diese Tatsachen bremsen die Schaffung neuen Wohnraums. Mietrechtsverschärfungen verringern zudem die Anreize für Investoren, in den Wohnungsbau zu investieren, was das Bild eines Marktversagens verstärkt und den Druck auf weitere Regulierungsmassnahmen fördert.

STRENGERE MIETREGULIERUNGEN UND IHRE FOLGEN

Der Kanton Basel-Stadt hat mit dem Wohnraumfördergesetz von 2013 und der Verordnung über den Schutz von Wohnraum von 2022 bereits strengere Mietregulierungen eingeführt, während in Zürich ähnliche Vorstösse erst noch vor das Stimmvolk kommen werden. Die langfristigen Folgen für Investoren und Mieter sind schwer abzuschätzen. Ein Blick nach Genf, wo seit Jahrzehnten eines der strengsten Mietgesetze der Schweiz gilt, könnte aufschlussreich sein.

Das 1983 eingeführte Genfer Gesetz über den Abbruch, Umbau und die Renovation von Wohnhäusern (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) kurz LDTR, zielt darauf ab, das Wohngebiet und die Lebensbedingun-

«Nach über 40 Jahren zeigt sich, dass die Mieten in Genf stark gestiegen sind, obwohl das strenge Wohnschutzgesetz in Kraft ist.»

gen zu erhalten sowie Mieter zu schützen. Es gibt 3- und 5-jährliche Mietpreiskontrollen für renovierte, abgerissene oder neu gebaute Wohnungen, wobei die Kosten nur teilweise bis zu einer gesetzlich festgelegten Maximalmiete übertragen werden dürfen. Nach über 40 Jahren zeigt sich, dass die Mieten in Genf stark gestiegen sind, obwohl das strenge Wohnschutzgesetz in Kraft ist. Das hat einen einfachen Grund: Genfer Vermieter haben Strategien entwickelt, um mit den Vorschriften zu leben. Sie warten, bis die Wohnung aus der Mietzinskontrolle fällt – was nach spätestens fünf Jahren der Fall ist – und dann wird die Miete stark

erhöht. Das Fazit nach 40 Jahren Wohnschutz: Sobald der Vermieter kann, holt er die «Jahre des Wartens» nach. Die Leerstandsquote liegt in Genf bei rund 0.5%, was auf einen ausgetrockneten Wohnungsmarkt hinweist. Interessant ist, dass sich institutionelle Anleger beim Neubau von Wohnungen in Genf über die letzten 25 Jahre hinweg eher zurückgezogen haben, während der Kanton mehr Geld für den Neubau von Wohnungen ausgibt. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zum Trend im Kanton Zürich, wo die Ausgaben des Kantons im Verhältnis zu denen der Investoren minimal sind.

NEGATIVE AUSWIRKUNGEN VON MIETPREISREGULIERUNGEN AUF IMMOBILIENWERTE

Mietpreisbremsen, die Mieterhöhungen nach Sanierungen oder Neubauten verhindern, senken die Immobilienwerte erheblich. In Genf, Waadt und Basel-Stadt haben solche Regulierungen bereits Wertkorrekturen von 10 bis 15% verursacht. Experten von UBS erwarten in Zürich noch grössere Korrekturen, da die Mieten in der Wirtschaftsmetropole der Schweiz nach Sanierungen höher sind.

Aufwendige Sanierungen sind oft unrentabel, wenn Umbaukosten nicht auf die Mieter überwälzt werden können und die Mieten nicht an den Markt angepasst werden dürfen. Dies führt dazu, dass institutionelle Anleger eher Objektverkäufe in Betracht ziehen, anstatt langfristig zu vermieten. Ausbleibende Renovations gefährden den Zustand der Immobilie und die Nachhaltigkeitsziele. In Basel-Stadt ziehen Investoren in weniger regulierte Regionen wie Basel-Landschaft oder den Aargau, wo Marktpreise noch gelten und die Rendite besser ist.

Entwicklungsprojekte bleiben in regulierten Märkten oft eine rentable Option, da Neubauten zu Marktmieten vermietet werden dürfen. In den Zentren sind jedoch häufig nur Verdichtungen bestehender Areale durch Umbauten oder Neubauten möglich, was mit zusätzlichen Auflagen verbunden ist.

Immobilieninvestoren sollten künftige Regulierungen in ihre Strategien einbeziehen. Denn in gefragten Märkten ohne Mietpreisbremsen, die nahe am Marktniveau vermieten, sind die Auswirkungen gering. Bei sanierungsbedürftigen Objekten empfiehlt es sich, Renovationen vor der Einführung von Mietpreisbremsen vorzuziehen, um die Mieten anheben zu können. Andernfalls könnte ein früher Verkauf sinnvoll sein, um den Preis zu maximieren.



Ramona Lindenmann ist Mitglied des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG. Sie verfügt über einen Executive MBA der Universität St. Gallen (HSG). Des Weiteren hat sie einen Abschluss als eidg. dipl. Immobilien-treuhänderin und als dipl. Ing. Bauprozessmanagement der Berner Fachhochschule BF. Sie ist CEO der smeyers Immobilien AG.

Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Fundamenta Real Estate fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft 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 marktorientiertes Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung.

Das auf die Marktbedürfnisse ausgerichtete Wohnportfolio zeichnet sich durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturreisistenz 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 der gesellschaftlichen Trends. Rund 76% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft verfügen über maximal drei Zimmer. 81% 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 2024 verteilte sich das Portfolio auf 66 Liegenschaften und drei Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 1 222.2 Mio.

Während der Verwaltungsrat als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung unserer Gesellschaft wahrnimmt, verantwortet der Delegierte des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung. Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur haben wir das Asset Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der der Fundamenta Group (Schweiz) AG übertragen. Dies, um eine effiziente, professionelle und schlanke Organisationsstruktur zu gewährleisten. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS).

Die Expertinnen und Experten der Fundamenta Group (Schweiz) AG bieten uns integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Dazu gehören Dienstleistungen von der Akquisition über die Immobilienentwicklung bis hin zur Objekt- und Portfoliobewirtschaftung. Gemeinsam schaffen wir durch interdisziplinäres, integrales 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



MANAGEMENT

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

ENTWICKLUNG

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

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 die 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 Swiss Prime Site Solutions AG, inklusive ihrer Tochtergesellschaft Fundamenta Group (Schweiz) AG, ist ein führender unabhängiger Immobilien-Asset-Manager. Das Unternehmen betreut sowohl kollektive Anlagegefässe als auch institutionelle und private Immobilieneigentümer in sämtlichen Phasen der Wertschöpfungskette. Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich auf über CHF 13 Mrd.

Nachhaltigkeit

Die umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG wurde basierend auf einer Wesentlichkeitsanalyse definiert. Darin wurden die relevanten Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, bezugnehmend auf die Sicht der externen und der internen Stakeholder, behandelt.

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 UND CO₂-EMISSIONEN

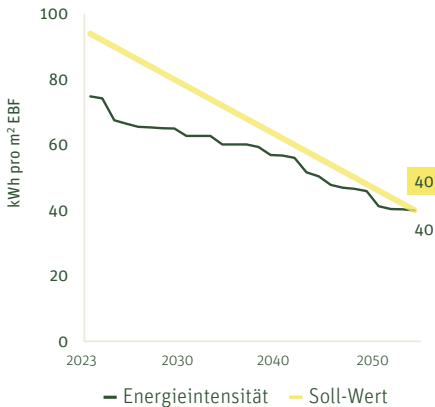
Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertiggestellten Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode

17 004 MWh. Die kumulierten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 1 624 t, davon 1 316 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biomasse) und 308 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme) anfallen. 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.

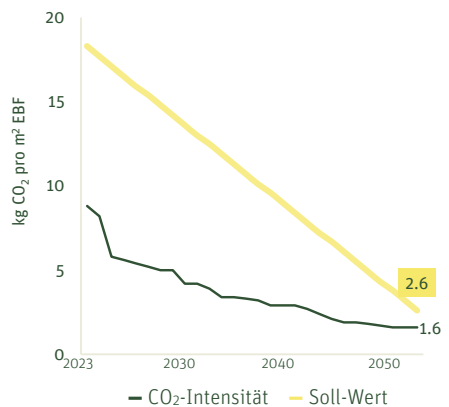
ABSENKPFAD CO₂- UND ENERGIEINTENSITÄT

Wir streben bei den CO₂-Emissionen in Anlehnung an das 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 Energiebezugsfläche (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,

ENERGIE-EFFIZIENZPFAD



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT



sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 91.9 kWh/m² EBF (Vorjahr: 99.6 kWh/m² EBF) und bei 8.8 kg CO₂/m² EBF (Vorjahr: 12.6 kg CO₂/m² EBF). Gegenüber dem Vorjahr konnte somit bei der Energieintensität mit -7.7% wie auch bei der CO₂-Intensität mit -30.1% eine deutliche Verbesserung der Ist-Werte realisiert werden. Die Reduktion der Intensitäten ist in erster Linie auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiter verbessert. Dank dieser Strategie werden auch die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel mittel- und langfristig erfüllt.

Basierend auf einer umfassenden Datengrundlage nahmen wir auch im Jahr 2024 am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Wir freuen uns, dass unser Portfolio den Benchmark, welcher 78 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 222 Mrd. vereint, erneut deutlich übertreffen konnte.

NACHHALTIGE BAUPROJEKTE – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

DIETIKON, OBERDORFSTRASSE 19/21

Die Liegenschaft an der Oberdorfstrasse 19/21 wurde im Jahr 1955 erbaut. Die Wärmeversorgung und -verteilung wurde, wie zu dieser Zeit üblich, mit einer Ölheizung und Radiatoren realisiert. Auch die Dämmstärke der Gebäudehülle entsprach dem damaligen wenig effizienten Baustandard. Mit der Totalsanierung, welche im September 2024 abgeschlossen

wurde, konnten die CO₂-Emissionen der Liegenschaft an der Oberdorfstrasse gemäss der definierten Objektstrategie erheblich verbessert werden. Die gesamte Gebäudehülle wurde umfassend saniert und mit einer energieeffizienten Dämmung sowie modernen Fenstern ausgestattet, was zu einer markanten Reduktion der Heizleistung sowie des Raumwärmebedarfs führt. Ebenso konnte die Beleuchtung auf die energiesparende LED-Technologie umgerüstet werden. Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz des Regiowerks Limeco erfolgt der Umstieg von einer fossilen auf eine zeitgemässe Wärmeversorgung, welche die Räumlichkeiten über eine Fussbodenheizung mit Wärme bedient. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 22 kWp installiert. Der erzeugte Eigenstrom wird die Gebäudetechnik und die Mietwohnungen mit einem günstigen Solarstromtarif versorgen.

BASEL, CLARAGRABEN 82/84

Im beliebten multikulturellen Kleinbasel wird mit einer Totalsanierung am Claragraben ein attraktives Wohnangebot mit 60 neuen Wohnungen geschaffen. Die verbesserte Aussendämmung und ein vollumfänglicher Fensterersatz tragen zu einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz bei. Nebst der Erneuerung der Beleuchtung wurden in den Mietwohnungen die bestehenden Gasherde zurückgebaut und durch Elektroherde ersetzt. Die Wärme wird über das Fernwärmenetz der Industriellen Werke Basel bezogen und innerhalb des Gebäudes anstelle von Radiatoren neu über ein Fussbodensystem verteilt. Auf dem extensiv begrünten Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 49 kWp installiert. Die lokale Nutzung des eigenerzeugten Solarstroms wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht. Der Erstbezug der neuen Wohnungen erfolgt im Frühling 2025.

Überblick Immobilienportfolio

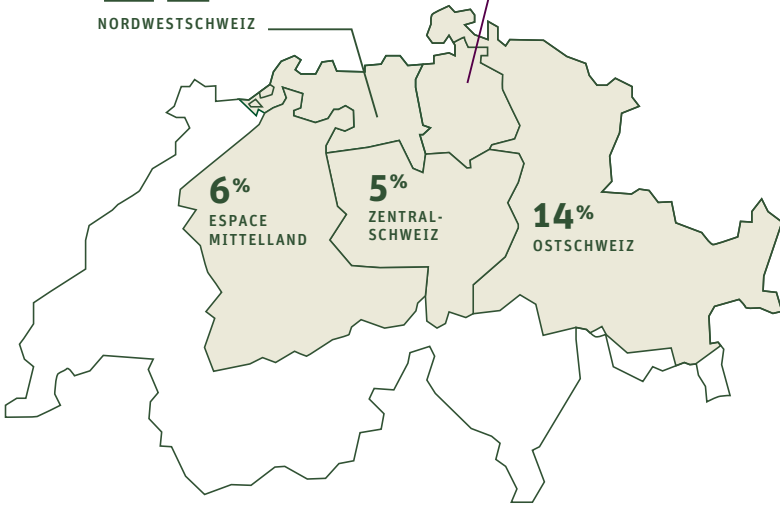
NACH REGIONEN
Nach Bilanzwert – Aufteilung
Grossregionen (BFS/BRP)

21%

NORDWESTSCHWEIZ

54%

ZÜRICH



IMMOBILIENPORTFOLIO



3.9%

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

Objektgrösse in % des Marktwerts der
Bestandsliegenschaften

STRATEGIE-MATRIX

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

72%

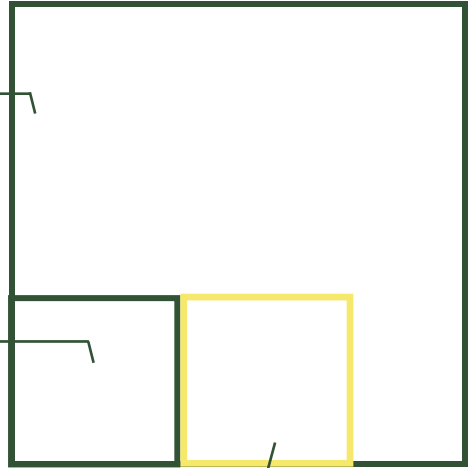
AKTIV HALTEN

13%

AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN

15%

REPOSITIONIEREN UND ENTWICKELN



IMMOBILIENPORTFOLIO



Entwicklungsprojekt einer Wohnliegenschaft an der Ländernachstrasse in Widnau (SG)

Nachhaltiges Bauen in Wallisellen – ein Leuchtturmprojekt für die Zukunft

VOR ORT

Im zürcherischen Wallisellen entsteht derzeit ein modernes Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung. Durch interdisziplinäre Zusammenarbeit und nachhaltige Planung soll 2025 eine zeitgemässe Wohnsiedlung geschaffen werden, die sowohl ökologischen als auch sozialen Anforderungen gerecht wird. Von der Vision bis zur Realisierung zeigt dieses Vorhaben die Innovationskraft und das Engagement im Bereich des nachhaltigen Bauens auf.

Es ist uns eine Freude, Ihnen einen Einblick hinter die Kulissen des Entwicklungsprojekts in Wallisellen zu gewähren. Dieses spannende Vorhaben wird uns einige Jahre begleiten und steht exemplarisch für unsere Arbeitsweise als Asset Manager. Es soll Ihnen aufzeigen, wie wir durch fachübergreifende Zusammenarbeit, nachhaltige und visionäre Planung sowie exzellentes Stakeholder-Management umfassende Immobilienprojekte erfolgreich umsetzen.

VOM ERWERB ZUR VISION:

EIN NACHHALTIGES LEUCHTTURMPROJEKT

Die 4 292 m² grosse Parzelle in Wallisellen bietet die Basis für ein nachhaltiges Wohnquartier und unsern Nährboden für eine umfassende Vision. Unser Ziel war von Beginn an klar: ein Wohnquartier zu schaffen, das modernen Bedürfnissen gerecht wird und dabei höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit, Design und Funktionalität erfüllt. Das Ergebnis ist eine moderne Überbauung mit 48 komfortablen Wohnungen, die sowohl für Familien als auch für Paare und Einzelpersonen ideale Lebensbedingungen bieten.

Die Parzelle befindet sich an der Opfikonerstrasse am nordwestlichen Stadtrand von Wallisellen und ist un-

gebaut. Ein kleines Einfamilienhaus und ein Schuppen, welche früher auf der Parzelle standen, wurden bereits zurückgebaut. Die typische Ausfallstrasse mit heterogener Strassenbebauung wird von Vorgärten, Gartenzäunen, befestigten Flächen und Parkplätzen flankiert. Das Bauland hat eine leicht Südwesthanglage, von welcher man eine Fernsicht ins Glattal, über Schwamendingen bis zum Zürichberg geniesst. Die Ausrichtung begünstigt eine optimale Besonnung des Grundstücks, mit einer langen Sonnenscheindauer. Dank einer intensiven Zusammenarbeit mit Architekten, Fachplanern und Behörden können wir das Projekt als Arealüberbauung realisieren. Dieses rechtliche Instrument ermöglicht uns eine stärkere Verdichtung gegenüber der Regelbauweise bei zugleich erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Funktionalität.

INTERDISZIPLINÄRE KOMPETENZ ALS FUNDAMENT

Unser interdisziplinäres Team vereint Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilien. Eine übergeordnete und aktive Steuerung bei Entwicklungs- und Bauprojekten gewährleistet, dass wir in jeder Phase eines Projekts – von der Konzeption bis zur Realisierung – zielgerichtet und effizient agieren.

Dank klarer Zuständigkeiten und kurzer Entscheidungswege können wir die Planung effizient steuern. Besonders in der aktuellen Design-to-Cost-Phase zeigt sich die Stärke dieses Ansatzes: Durch die enge Kooperation mit Architekten und dem Totalunternehmer optimieren wir nicht nur die Kostenstruktur, sondern stimmen technische, finanzielle und rechtliche Anforderungen perfekt aufeinander ab.



Die Parzelle befindet sich ausserhalb des Stadtkerns an der Opfikerstrasse und war früher mit einem Einfamilienhaus und einem Schuppen bebaut. Beide Gebäude wurden mittlerweile zurückgebaut.

Besonders hervorzuheben ist unsere interne Kompetenz in der Kostenplanung. Bereits zu Beginn jedes Projekts legen wir grossen Wert darauf, die Kosten präzise zu kalkulieren und während der gesamten Laufzeit im Griff zu behalten. Dies ermöglicht es uns, flexibel auf Herausforderungen zu reagieren und dennoch die gesetzten finanziellen Rahmenbedingungen einzuhalten.

NACHHALTIGKEIT ALS KERN UNSERER PHILOSOPHIE

Nachhaltigkeit ist mehr als ein Ziel – sie ist der Leitfaden unseres Handelns. Für das Projekt in Wallisellen bedeutet dies:

- **CO₂- und Energieeffizienz:** Der Einsatz von hochwertigen Dämmkonzepten, Wärmepumpen und smarter Gebäudetechnik reduziert die CO₂-Emissionen und fördert dadurch die Energieeffizienz.
- **Flächenoptimierung:** Durch effizient gestaltete Bauprojekte wird die Verdichtung urbaner Gebiete gefördert. Die Infrastruktur kann optimal ausgenutzt und Verkehrswege verkürzt werden. So wird zudem unnötige Bodenversiegelung vermieden und natürlicher Lebensraum bewahrt.
- **Grüne Gestaltung:** Ausgedehnte Dachbegrünungen und grosszügige Grünflächen fördern die Biodiversität und schaffen Erholungsräume für die Bewohner.
- **Mobilität:** Fahrradstellplätze und Ladestationen für Elektrofahrzeuge setzen Standards für nachhaltige Mobilitätskonzepte.

STAKEHOLDER-MANAGEMENT UND ENGAGEMENT

Der Schlüssel zu einem erfolgreichen Projekt liegt in einem fundierten Stakeholder-Management. Bereits in der frühen Phase des Projekts, optimalerweise geschieht dies bereits vor dem Kauf einer Liegenschaft, haben wir einen offenen und transparenten Austausch mit den lokalen Behörden etabliert. Dank dem frühzeitigen Austausch mit den Behörden konnten Genehmigungen effizient eingeholt werden. Auch erlaubten uns klug verhandelte Nutzungsrechte, wie zum Beispiel Näherbaurechte und ein Durchleitungsrecht, das Projekt systematisch aufzuwerten. Die Optimierungen umfassen sowohl Qualitätsverbesserungen als auch ein gezieltes Kostenmanagement, insbesondere im Bereich der gemeinsamen Kanalisation.

Ebenso wichtig wie der frühzeitige Austausch mit den Behörden war der Kontakt zur Nachbarschaft. Durch konstruktive Gespräche konnten wir Bedenken aufnehmen und sie bei der Planung berücksichtigen. Ein gutes Stakeholder-Engagement stellt sicher, dass Projekte nicht nur technisch und wirtschaftlich, sondern auch sozial erfolgreich sind.

HERAUSFORDERUNGEN ALS CHANCE

Die Realisierung eines Projekts in dieser Grössenordnung bringt stets Herausforderungen mit sich. In Wallisellen waren insbesondere die parallel laufende Revision der Nutzungsplanung, die enge Abstimmung mit der Kommission für Ortsbild und Architektur sowie notwendige Verhandlungen mit der Nachbarschaft anspruchsvoll.



Auf der 4 292 m² grossen Parzelle entstehen drei Wohnhäuser mit 48 komfortablen Wohnungen, die sowohl für Familien als auch für Paare und Einzelpersonen ideale Lebensbedingungen bieten.



Nicht nur die Kommission «Ortsbild und Architektur» musste der gestalterisch und funktional hochwertigen Fassade zustimmen, auch die Nachbarschaft hatte ein Wort mitzureden.

Die beabsichtigten Änderungen in der Nutzungsplanung hätten nicht nur für unser Projekt gravierende Folgen gehabt. Auch für alle anderen Grundstückseigentümer in Wallisellen hätte dies bedeutet, dass künftig generell weniger auf den Grundstücken hätte gebaut werden dürfen. Durch den offenen Dialog mit der Gemeinde wurden die diskutierten Anpassungen schlussendlich nicht vorgenommen. Gleichzeitig musste das Projekt im Spannungsfeld der bestehenden und der zukünftigen Nutzungsplanung sowie des anspruchsvollen Blickes der Kommission «Ortsbild und Architektur» entwickelt werden. Für die Umsetzung der hochwertigen architektonischen Lösung war wiederum die Zustimmung zweier Nachbarn erforderlich.

So wird nun eine moderne und nachhaltige Überbauung aus drei Mehrfamilienhäusern mit 48 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Ziel war es, möglichst kompakt aber zugleich grosszügige Wohnungsgrundrisse zu gestalten. Dank der geschickten Grundrisskomposition verfügen grossmehrheitlich alle Wohneinheiten über ein internes Reduit und es können teilweise auch En-Suite-Bäder angeboten werden.

Auch auf die Umgebungsarbeiten legten wir ein besonderes Augenmerk. Eingebettet sind die Gebäude in einen üppig bepflanzten, parkähnlichen Grünraum, der neben privaten Bereichen für die Erdgeschoss-Wohnungen auch viel gemeinschaftlichen, barriere-

freien Freiraum bietet. Abgerundet wird die Überbauung mit einer auf Nachhaltigkeit abzielenden Ausstattung. Dazu zählen eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine PV-Anlage. Zudem garantiert die Ausrichtung der Baukörper parallel zum Hang eine optimale Durchlüftung und trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

EIN BEITRAG FÜR DIE GEMEINSCHAFT

Ein Entwicklungsvorhaben wie in Wallisellen leistet weit mehr als nur die Bereitstellung von Wohnraum. Es trägt mit folgenden Punkten aktiv zur Stärkung der lokalen Gemeinschaft bei:

- **Soziale Infrastruktur:** Es werden Spielplätze, grüne Erholungsräume und gemeinschaftliche Einrichtungen integriert.
- **Lokale Wertschöpfung:** Diese wird durch die Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen und Dienstleistern unterstützt.
- **Lebensqualität:** Es wird ein Ort geschaffen, der soziale Interaktion fördert und den Bewohnern Raum für Entfaltung bietet. Eine barrierefreie Gestaltung, angenehme Wohnbedingungen sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten fördern nicht nur das Wohlbefinden, sie dienen auch der Gemeinschaft. Ausserdem wird, dank der qualitätsvollen Verdichtung der Arealüberbauung, verantwortungsvoll mit der knappen Ressource Land umgegangen.

Unser Ansatz geht über die Immobilie hinaus und schafft langfristigen Mehrwert für die Gesellschaft.

PRÄZISION UND WEITSICHT

Mit Abschluss der Design-to-Cost-Phase stehen wir nun kurz vor dem Übergang von der Planung zur Umsetzung. Unser Ziel ist es, im Sommer 2025 mit dem

Bau zu beginnen und dabei weiterhin höchste Ansprüche an Qualität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu erfüllen.

Dieser Übergang erfordert nicht nur eine sorgfältige Abstimmung aller technischen und finanziellen Parameter, sondern auch ein starkes Engagement aller Beteiligten. Unser Team bleibt dabei der Garant für eine erfolgreiche Umsetzung.

ABSCHLUSS

Mit diesem Blick hinter die Kulissen der Entwicklung in Wallisellen wollen wir Ihnen aufzeigen, wie es dem Asset Manager gelungen ist, trotz zunehmend anspruchsvoller Anforderungen seitens der Behörden, innovative und nachhaltige Projekte voranzutreiben. Dank der engen Zusammenarbeit eines starken, interdisziplinären Teams und einem klaren Fokus auf Qualität und Nachhaltigkeit ist es uns möglich, Wohnräume zu schaffen, die den Bedürfnissen sämtlicher Altersgruppen gerecht werden und zugleich einen wertvollen Beitrag für die Gesellschaft zu leisten.

Diese Entwicklung steht beispielhaft für unsere Überzeugung, dass zukunftsweisendes Bauen nicht nur eine technische, sondern vor allem eine gesellschaftliche Verantwortung ist. Wir danken allen Beteiligten, die mit ihrem Engagement und ihrer Expertise diesen Meilenstein möglich gemacht haben. Bereits heute blicken wir voller Vorfreude auf die nächste Phase und laden Sie ein, uns im Rahmen der nächsten Berichterstattung bei einem weiteren Blick hinter die Kulissen der Realisierung zu begleiten. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft – nachhaltig, innovativ und lebenswert.



VOR ORT



Durch interdisziplinäre Zusammenarbeit und eine nachhaltige Planung soll 2025 eine zeitgemäße Wohnsiedlung geschaffen werden, die sowohl ökologischen als auch sozialen Anforderungen gerecht wird.

Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	1 203	2 260
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 800	5 851
Sonstige Forderungen	3 519	1 567
Aktive Rechnungsabgrenzung	105	171
UMLAUFVERMÖGEN	9 627	9 849
Anlageimmobilien	1 131 760	1 134 700
Entwicklungen	90 410	69 559
Aktive latente Ertragssteuern	-	1 929
ANLAGEVERMÖGEN	1 222 170	1 206 189
AKTIVEN	1 231 797	1 216 038
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	370	949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	21 125	22 086
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8 384	8 982
Passive Rechnungsabgrenzung	991	1 115
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	30 869	33 132
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	637 929	638 253
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	50 594	46 205
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	688 523	684 458
FREMDKAPITAL	719 392	717 591
Aktienkapital	180 377	180 377
Kapitalreserven	112 132	128 667
Gewinnreserven	219 896	189 403
EIGENKAPITAL	512 405	498 447
PASSIVEN	1 231 797	1 216 038

Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

in TCHF	2024	2023
Netto-Ist-Mietertrag	41 851	41 016
Andere betriebliche Erträge	112	120
BETRIEBSERTRAG	41 963	41 136
Liegenschaftenaufwand	-5 856	-5 730
Verwaltungsaufwand	-6 259	-6 440
BETRIEBSAUFWAND	-12 115	-12 170
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	10 896	-10 041
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	4 813	864
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)	45 556	19 789
Finanzergebnis	-8 266	-8 944
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)	37 290	10 845
Ertragssteuern	-6 797	-2 539
REINGEWINN	30 493	8 306
Reingewinn pro Aktie in CHF	1.01	0.28
Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung in CHF	0.72	0.68

ERFOLGSRECHNUNG

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:

Diesen Kompaktbericht und den umfassenden Geschäftsbericht «Komplett» gibt es auch online: Entdecken Sie Grafiken und spannende Informationen zum Geschäftsjahr 2024 auf einen Klick unter gb.fundamentarealestate.ch



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

Ordentliche Generalversammlung | 9. April 2025 | Widder Hotel, Zürich

Publikation Halbjahresbericht 2025 | 3. September 2025

Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.spssolutions.swiss

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

