

2020 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
DATEN UND FAKTEN
ZUM GESCHÄFTSJAHR

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO



NETTO-IST-MIETERTRAG

in CHF Mio.
nach Abzug von Leerständen
und Debitorenverlusten



WOHNANTEIL
vom Netto-Ist-Mietertrag

98%

NETTOMIETE < CHF 2000/MONAT
Anteil Wohneinheiten

89%

IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

		2020	2019	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	991'940	908'910	+9.1%
Liegenschaften	Anzahl	65	65	-
Wohneinheiten	Anzahl	1'910	1'902	+0.4%
Leerstandsquote	%	3.5	3.7	

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

HIGHLIGHTS FINANZEN



REINGEWINN OHNE
NEUBEWERTUNGSEFFEKT
in CHF Mio.

19.1

+33%

STEIGERUNG GEGENÜBER VORJAHR

EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

7.1%

ECKDATEN FINANZIERUNG

0.8%

Ø ZINSKOSTEN

7.7

Ø RESTLAUFZEIT IN JAHREN

FINANZKENNZAHLEN

		2020	2019	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	33 474	29 512	+13.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	TCHF	11 174	11 690	-4.4%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	3 845	-	
Reingewinn	TCHF	26 692	22 508	+18.6%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.1	6.2	
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	TCHF	19 102	14 334	+33.3%
Eigenkapital	TCHF	397 256	383 090	+3.7%
Eigenkapitalquote	%	39.7	41.8	
Loan to value (LTV)	%	56.7	54.6	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	0.8	0.9	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.7	6.3	

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

AUSSCHÜTTUNG

0.55

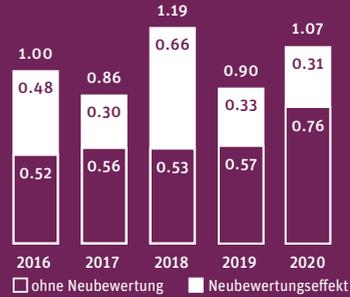
BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG (CHF/AKTIE)¹

+10%

DIVIDENDENERHÖHUNG

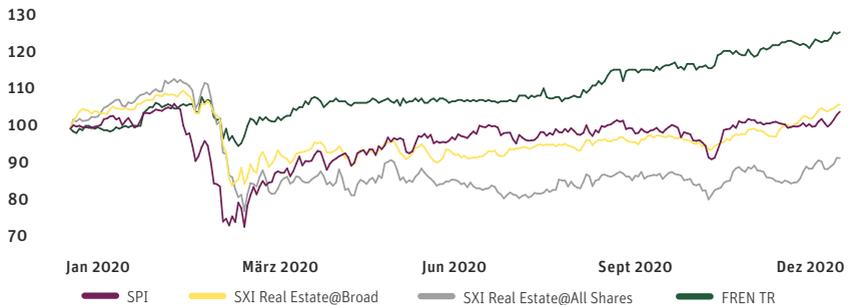
ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

Ø ausstehende Aktien gewichtet
in CHF/Aktie



AKTIENKURS 2020

Indiziert 31.12.2019 = 100



AKTIENKENNZAHLEN

		2020	2019	Δ
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	456	385	+18.6%
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	15.35	+18.6%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	15.86	15.29	+3.7%
Prämie/Discount	%	14.8	0.4	
Ausschüttung pro Aktie ¹	CHF	0.55	0.50	+10%
Ergebnis pro Namenaktie	CHF	1.07	0.90	+18.6%
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.76	0.57	+33.3%

¹ Geschäftsjahr 2020: Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2021

02	Aktionärsbrief
06	Highlights 2020
08	Aussensicht: Die Stadt ist nicht die Landschaft
12	Innensicht: Den Lärmschutz lüften
16	Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell
18	Nachhaltigkeit
20	Überblick Immobilienportfolio
22	Vor Ort: Neues Leben am Blockrand
26	Vor Ort: Kleine Fläche, grosse Wirkung
30	Bilanz (Swiss GAAP FER)
31	Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)

Mit Umsicht und Weitblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate hat ihren Kurs des qualitativen Wachstums zielstrebig und erfolgreich fortgesetzt. Dies zeigen nicht nur die betrieblichen Ergebnisse, sondern auch die Entwicklung des Portfolios. Sein Wert ist im Geschäftsjahr 2020 von CHF 908.9 Mio. um CHF 83.0 Mio. auf CHF 991.9 Mio. gestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus Zukäufen, im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projektentwicklungen und Höherbewertungen infolge von erfolgreich umgesetzten Repositionierungen und Optimierungen im Bestand wie auch aus marktbedingten Wertanpassungen. Die Ertragsbasis hat sich im Berichtsjahr nochmals deutlich verbreitert.

COVID-19 hat sich auf die Arbeitsweise, die betrieblichen Abläufe und den Umgang mit den verschiedenen Anspruchsgruppen stark ausgewirkt. Stichworte dazu sind Homeoffice, selbst auferlegte Kontakt- und Reisebeschränkungen oder der totale Verzicht auf Anlässe mit höheren Teilnehmerzahlen.

Die Pandemie hat den Menschen aber auch ins Bewusstsein gebracht, wie wichtig das Wohnen für die Lebensqualität ist. Für Fundamenta Real Estate hat sich dieser Trend überaus positiv ausgewirkt. Mieter wissen Wohnflächen in gut positionierten Liegenschaften an attraktiven Standorten noch mehr zu schätzen. Ein einfacher und verlässlicher Indikator für die Marktgängigkeit des Angebots ist die Leerstandquote. Sie hat sich von 3.7% im Vorjahr auf 3.5% vermindert; stichtagsbezogen resultiert gar eine rekordtiefe Quote von 2.5%. Die überdurchschnittlich hohe Vermietungsrate ist nicht zuletzt der konsequenten Fokussierung auf marktfähige Wohnliegenschaften geschuldet – das Geschäftsmodell der Fundamenta Real Estate.

AKTIVE PORTFOLIOBEWIRTSCHAFTUNG

In enger Zusammenarbeit mit der Fundamenta Group, die als Asset- und Investment-Manager alle wichtigen Dienstleistungen aus einer Hand erbringt, wurde das Portfolio nachhaltig optimiert.

Die drei Neubauprojekte an der Geibelstrasse in Zürich, an der Steinwiesenstrasse in Schlieren und die Innenhofüberbauung an der Delsbergerallee in Basel konnten im ersten bzw. vierten Quartal 2020 fertiggestellt und vollvermietet in den Bestand überführt werden. Im Herbst kam an der Güterstrasse in Basel die Totalsanierung inkl. Aufstockung zum Abschluss. Die hohe Nachfrage in der Stadt Basel ermöglichte ebenfalls eine frühzeitige Vollvermietung. Die noch laufenden drei Neubauprojekte in Zürich und Zofingen sowie das im März 2020 in St. Gallen erworbene Bauprojekt werden über die nächsten rund 18 Monate fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt.

Auch der Bestand wurde im Berichtsjahr ausgebaut. In Niederweningen im Kanton Zürich erwarb Fundamenta Real Estate zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 2017 mit 31 Wohneinheiten. In Zürich Altstetten konnten zwei zusammenhängende Grundstücke mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 24 Wohneinheiten gekauft werden.

Umgekehrt hat die Gesellschaft drei Liegenschaften in Goldau, Lenzburg und Thun in einem zweistufigen Verkaufsprozess im Dezember 2020 verkauft. Der Devestitionsentscheid ging aus einer detaillierten Portfolioanalyse hervor, die der Asset-Manager nach seinem Scoring-Modell durchgeführt hatte.

LOCKDOWN MIT MINIMALEN AUSWIRKUNGEN

Die ausserordentliche Lage mit dem Lockdown forderten auch den Verwaltungsrat und den Asset-Manager der Fundamenta Real Estate. Bereits unmittelbar nach den vom Bundesrat erlassenen Einschränkungen fanden mit allen Gewerbetiern Gespräche statt, um die Auswirkungen auf die Ge-



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

schäftsentwicklung und die Mieteinnahmen abzuschätzen. Die Initiative und die Bereitschaft zu konstruktiven Lösungen drücken den Willen der Fundamenta Real Estate aus, mit guten Gewerbetiern langfristige Mietverhältnisse zu unterhalten. Mit den vom Lockdown direkt betroffenen Gewerbetiern konnten einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Aufgrund des geringen Anteils der Gewerbetflächen im Portfolio haben sich die Mieterlasse nur marginal auf die Gesamterträge ausgewirkt.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG IM AUSSERORDENTLICHEN UMFELD

Aufgrund der pandemiebedingten ausserordentlichen Lage war die Durchführung der Generalversammlung 2020 im gewohnten Rahmen nicht möglich. Statt einer persönlichen Teilnahme konnten die Aktionäre ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrnehmen. Aktionäre, die über 80% der stimmberechtigten Aktien vertraten, stimmten allen Anträgen des Verwaltungsrats zu. Dazu gehörte die Ausschüttung einer Dividende, was dem Verwaltungsrat in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ein wichtiges Anliegen war und insbesondere auch von den zahlreichen Vorsorgeeinrichtungen geschätzt wurde.

Auch die ordentliche Generalversammlung 2021 wird aufgrund der anhaltenden Pandemie-Einschränkungen nicht im normalen Rahmen abgehalten werden, was der Verwaltungsrat sehr bedauert.

VERWALTUNGSRAT BEANTRAGT ERHÖHUNG DER DIVIDENDE

Seit dem Geschäftsjahr 2018 wurde den Aktionärinnen und Aktionären eine Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie ausbezahlt; dies nachdem die Gesellschaft seit dem Geschäftsjahr 2011 eine stabile Dividendenpolitik mit einer jährlichen Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie verfolgte.

Eine berechenbare Ausschüttungspolitik ist für den Verwaltungsrat ein zentrales Element seiner Zielsetzungen. In der Vergangenheit konnten die gesetzten Zielwerte stets erreicht werden. Angesichts des erfreulichen Jahresergebnisses und basierend auf seiner Einschätzung der weiteren Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 eine weitere Dividenden-erhöhung um 10% auf CHF 0.55 je Namenaktie. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen. Gemessen am Aktienkurs per Bilanzstichtag von CHF 18.20 beläuft sich die beantragte Ausschüttungsrendite auf 3.0%.

IMMOBILIENAKTIE MIT DER BESTEN GESAMTPERFORMANCE AN DER SIX

Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate hat sich in den letzten zwölf Monaten überdurchschnittlich gut entwickelt; die Gesamtpendance erreichte 21.8%. Das Portfolio bietet den Aktionären gerade auch in einem unsicheren, zunehmend von Negativzinsen geprägten Umfeld die Möglichkeit, an Assets zu partizipieren, die sich durch eine vergleichsweise hohe Kontinuität und Stabilität auszeichnen. Solche Überlegungen dürften mit ein Grund gewesen sein, dass zahlreiche Investoren die Aktie neu in ihr Portfolio aufgenommen haben.

ERWEITERTE NACHHALTIGKEITSBERICHT-ERSTATTUNG

Die für das Geschäftsjahr 2019 eingeführte Zweiteilung des Reportings mit einem online verfügbaren Komplettbericht und dem handlichen, auch in gedruckter Form erhältlichen Kompaktbericht ist bei den Adressaten auf eine sehr gute Resonanz gestossen. Für das laufende Jahr hat Fundamenta Real Estate die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit ausgebaut und vertieft.

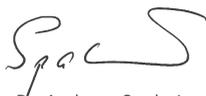
Im Auftrag und in Abstimmung mit dem Verwaltungsrat hat ein interdisziplinäres Projektteam des

Asset-Managers Fundamenta Group zusammen mit ausgewiesenen Experten des Beratungsunternehmens pom+ alle relevanten Nachhaltigkeitsthemen definiert, die strategischen Grundlagen systematisch aufgearbeitet und eine überzeugende Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Die Nachhaltigkeitsziele wurden in einer strukturierten Wesentlichkeitsanalyse erarbeitet. Diese vergleicht die Relevanz der Nachhaltigkeitsaspekte aus Sicht der internen und externen Stakeholder.

Fundamenta Real Estate hat mit der neu definierten Nachhaltigkeitsstrategie die Voraussetzungen geschaffen, um ihr Kerngeschäft breit abgestützt und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

AUSBLICK

Für das laufende Jahr ist der Verwaltungsrat grundsätzlich optimistisch. Neben der Ertragskraft des gut positionierten Immobilienbestandes dürften die laufenden Projektentwicklungen und Repositionierungen auch in den kommenden Jahren zusätzliche Mehrwerte schaffen. Das Neubauprojekt in Zofingen wird voraussichtlich gestaffelt von März bis Mai 2021 fertiggestellt. Die Fertigstellung des Neu-



Dr. Andreas Spahn
Präsident und Delegierter des
Verwaltungsrats

bauprojekts in St. Gallen ist für das dritte Quartal 2021 geplant. Ebenfalls in Planung sind für das laufende Jahr die Repositionierungen der Liegenschaften an der Sihlfeldstrasse und der Badenerstrasse in Zürich sowie der Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse in Bern.

Die positive Erfahrung aus den in den letzten Jahren durchgeführten Repositionierungen zentral gelegener Liegenschaften soll in den kommenden Jahren für weitere Projekte genutzt werden.

Die Folgen der COVID-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind derzeit kaum quantifizierbar, was die Planungsunsicherheit erhöht. Immerhin hat sich das Wohnsegment bisher als relativ krisenresistent erwiesen.

DANK

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



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats



Nachhaltigkeitsoffensive

Fundamenta Real Estate hat die Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie präzisiert und systematisiert. Im Auftrag des Verwaltungsrates hat die Fundamenta Group die strategischen Grundlagen und die Nachhaltigkeitsziele unter Berücksichtigung der relevanten Stakeholder definiert. Wie dem neuen Nachhaltigkeitsbericht (im Geschäftsbericht 2020 enthalten) zu entnehmen ist, steht das Unternehmen sehr gut da, weil es die Nachhaltigkeit in den drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt schon bisher tagtäglich gelebt hat. Nun hat Fundamenta Real Estate neben aufschlussreichen Daten und Fakten auch messbare Ziele veröffentlicht, u. a. ehrgeizige Absenkpfade der Energieintensität und der CO₂-Intensität, die mit einem mehrstufigen Massnahmenplan hinterlegt sind.

KRISENRESISTENTES IMMOBILIENPORTFOLIO

Die Strategie mit Fokus auf marktfähige Wohnliegenschaften in einem relativ konjunktur- und krisenresistenten Segment und das aktive operative Management ermöglichen auch im Pandemiejahr 2020 eine hohe Ertragskontinuität. Die Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr 2020 auf historisch tiefen 3.5%.

VOLLVERMIETUNG DER NEUBAUPROJEKTE

Im Berichtsjahr konnten drei bedeutende Projekte fertiggestellt und in den Bestand überführt werden. Es handelt sich um die Liegenschaften Geibelstrasse in Zürich (April 2020), Delsbergerallee in Basel und Steinwiesenstrasse in Schlieren (beide Dezember 2020). Alle Neubauten waren zum Fertigstellungstermin voll vermietet, was die Marktfähigkeit der Liegenschaften unterstreicht. Sie werden 2021 den Mietertrag substanziell erhöhen und das operative Ergebnis stärken.

Neues Geschäfts- berichts- konzept

Die Jury des Schweizer Geschäftsberichte-Ratings 2020 zeichnete Fundamenta Real Estate in der Kategorie Design nach Landis+Gyr zum Aufsteiger des Jahres aus. Fundamenta Real Estate hatte für das Geschäftsjahr 2019 erstmals einen Online-First-Ansatz gewählt und erfolgreich umgesetzt. Gedruckt wird seither nur noch der Kompaktbericht.



OUTPERFORMANCE DER AKTIE

Die Aktie der Fundamenta Real Estate schloss das Jahr 2020 mit einem Kurs auf historischem Allzeithoch. Die Gesamtperformance von 21.8% macht die Gesellschaft zu einem Top-Performer an der Schweizer Börse und insbesondere im Segment Immobilien. Verglichen mit dem Immobilienaktienindex SXI Real Estate All Shares TR beträgt die Outperformance 28.4%.

HIGHLIGHTS 2020

GESAMTPERFORMANCE AKTIE

+21.8%

FUNDAMENTA REAL ESTATE

-6.6%

INDEX SXI REAL ESTATE ALL SHARES TR

Die Stadt ist nicht die Landschaft

Die grosse ökologische Herausforderung besteht heute nicht darin, die Stadt zu begrünen, sondern die Verstädterung einzudämmen.

AUSSENSICHT



Schon Ende des 19. Jahrhunderts erstellte Baumeister Wilhelm Riehmer gegen den verbissenen Widerstand der Behörden einen reich begrünten und überaus erfolgreichen Wohnkomplex in Berlin-Kreuzberg: Riehmers Hofgarten. Seit kurzem ist die grosszügige Anlage originalgetreu renoviert.

Quelle: Bildarchiv Monheim GmbH / Alamy Stock Photo

Mitte des 19. Jahrhunderts führten die Überverdichtung der europäischen Grossstädte, ihre unwürdigen Elendsviertel und deren unannehmbaren hygienischen Zustände dazu, dass man nach radikalen Alternativen suchte. Diejenige, die sich weltweit etablierte, war die Gartenstadt, die der englische Reformler Ebenezer Howard 1898 theoretisch beschrieb und dann praktisch umsetzte. Sie stellte der riesigen Steinwüste der zeitgenössischen Grossstadt übersichtliche, durchgrünte Ansiedlungen gegenüber, die sich netzartig verbreiten und die Metropolen ersetzen sollten. Ihre Grundeinheit war das Cottage, das freistehende Ein- oder Mehrfamilienhaus im Garten. Es geriet zur Lieblingsbehausung breiter Bevölkerungsschichten, wurde zunehmend staatlich gefördert und führte, in Verballhornung der ursprünglichen sozialen Idee, zu den verschiedenen Formen von Suburbia.

Allerdings ist diese nur eine von mindestens zwei Geschichten der europäischen Stadterweiterung. Die andere erzählt von der Ausdehnung der Städte, die zwar in neuen, grosszügigen Strukturen gefasst wurden, aber ähnlich kompakt und dicht wie die historische Stadt ausfielen. Beispiele solcher Erweiterungen gibt es vielerorts: Eine der eindrucksvollsten ist jene von Barcelona, die der Ingenieur Ildefons Cerdà 1859 plante. Er hielt am System von Strassen und Plätzen fest, die das alte Barcelona prägten, übersetzte es jedoch in die zeitgemässe Form eines exakten quadratischen Rasters und verknüpfte es mit den neuen technischen Errungenschaften der Strassenbahn und der Stadtbahn. Er hielt am Konzept der Dichte fest, aber nur insoweit, als es mit dem Anspruch der Hygiene und der Belichtung vereinbart werden konnte. So entstand eine moderne Stadt, die sparsam mit dem Grund umging und sofort Urbanität ausstrahlte.

Es ist diese zweite Geschichte, an die wir heute im Städtebau anknüpfen müssen. Dabei sollten wir auf die ursprüngliche Definition von Stadt als künstliches Dispositiv zurückgreifen, das den Menschen Schutz bietet sowie ein komfortables, produktives und glückliches Zusammenleben ermöglicht. Also als Artefakt, das sich von der Natur scharf abgrenzt, ja sich ihr entgegenstellt.

Die alte Definition wird im Licht der gegenwärtigen Bedingungen hochaktuell. Die Zerstörung der Landschaft durch die Zersiedlung hat in den letzten Jahrzehnten ein Ausmass

angenommen, das mehr als bedrohlich ist. In der Schweiz wird gegenwärtig ein Quadratmeter Land pro Sekunde verbaut; andernorts in Europa sogar mehr. Die Landschaft, die wir lieben und schätzen, die wir auch ganz konkret als Ernährungs- und Erholungsraum brauchen und die letztlich das Überleben unseres Planeten gewährleistet, läuft Gefahr, vernichtet zu werden.

«Die Landschaft, die wir lieben und schätzen, läuft Gefahr, durch die Zersiedlung vernichtet zu werden.»

Deswegen brauchen wir eine neue Stadt, die die Natur möglichst schont: eine kompakte und unverblümt artifizielle Stadt. Wenn wir die Natur erhalten wollen, dürfen wir sie nicht ohne Not verbrauchen und auch nicht in die Stadt hineinführen. Im Gegenteil: Die Stadt muss sich in sich selbst zurückziehen, dicht und hart und steinern werden. Das mutet naturfeindlich an, ist aber in Wahrheit die einzig mögliche Art, der Natur aufrichtig Respekt zu erweisen.

Denn die Natur in der Stadt ist nicht echt, sondern Surrogat. Gärten und Parks sind nicht ausgesparte Landschaftsstücke, als die sie auch gar nicht bestehen könnten, sondern künstliche Nachbildungen und Metaphern jener Landschaft, die sie zusammen mit den Häusern vertrieben haben. Der New Yorker Central Park mag sich wie ein Stück jener Natur darstellen, die in Manhattan existierte, bevor die Insel überbaut wurde; in Wahrheit ist es das Ergebnis eines ebenso aufwändigen wie gewaltigen Umbaus, das aus dem Landstück eine Erholungsmaschine gemacht und dann als wilde Naturlandschaft getarnt hat. Die Bäume, die unsere Alleen und Boulevards säumen, sind zu architektonischen Elementen mutiert, die räumlich wie Säulen wirken und ebenso künstlich bewässert und gedüngt werden müssen wie die Blumenvasen auf



Vittorio Magnago Lampugnani
1951 in Rom geboren, er studierte an der Sapienza und an der Universität Stuttgart Architektur. In den achtziger Jahren gestaltete er die Internationale Bauausstellung Berlin massgeblich mit. Später gab er in Mailand die Zeitschrift *Domus* heraus und war Direktor des Deutschen Architektur museums in Frankfurt am Main. Von 1994 bis 2016 hatte er den Lehrstuhl für Geschichte des Städtebaus an der ETH in Zürich inne. Seit 1981 führt er das Studio di Architettura in Mailand, seit 2010 mit einem Partner das Büro Baukontor Architekten in Zürich. Daneben lehrt er in Harvard und schreibt für die Neue Zürcher Zeitung.

unseren Fensterbänken. Die Vorgärten und Hofbegrünungen, die unseren Wohnungen luftige und attraktive Aussichten bieten, sind gleichermaßen artifizuell und bedürfen unablässiger und liebevoller Pflege. Von den vertikalen Fassaden und bewaldeten Hochhäusern, die heute en vogue sind, weil sie selbst den rücksichtslosesten Bauspekulationen eine trügerische ökologische Aura verleihen, gar nicht zu sprechen: Sie gehen sofort ein, wenn sie nicht durch herkulische Anstrengun-

«Die Natur in der Stadt ist nicht echt, sondern Surrogat.»

gen mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden – und zuweilen reicht nicht einmal das.

Ich möchte nicht missverstanden werden: Die Integration von Vegetation in die Stadt ist ein wichtiges Mittel, ihr Klima zu verbessern, ihre Luft zu reinigen, ihre Raumqualität zu steigern. Sie muss gefördert werden. Aber die grosse, die eigentliche ökologische Herausforderung besteht nicht darin, die Stadt zu begrünen, sondern die Verstädterung einzudämmen.

Bertolt Brecht lässt in einer seiner Geschichten Herrn Keuner erklären: Ich würde gern mitunter aus dem Haus tretend ein paar Bäume sehen. Auf die Frage hin, warum er dafür nicht ins Freie fahre, antwortet Herr K. erstaunt: Ich habe gesagt, ich möchte sie sehen aus dem Hause tretend. Bäume sind schön, zuweilen atemberaubend, aber unsere Städte bestehen in erster Linie aus Häusern. Und diese Häuser müssen zusammenrücken, wenn sie die Natur, die echte, die für uns und unseren Planeten lebensnotwendige Natur um sich herum verantwortungsbewusst und nachhaltig erhalten sollen.

Den Lärmschutz lüften

Die jüngste Verschärfung der Rechtsprechung führt den Überarbeitungsbedarf des Lärmschutzrechts vor Augen. Die gegenwärtige Situation ist konfliktträchtig und erschwert Verdichtung.

INNENSICHT



Quelle: iStock.com/portishead1

Seit 2014 gehört die Siedlungsentwicklung nach innen zu den gesetzlich verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Allerdings verlangt das Lärmschutzrecht, dass neue Wohngebäude und wesentliche Änderungen an bestehenden Wohngebäuden in der Regel nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Ob die Grenzwerte eingehalten sind, ist am offenen Fenster von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen zu ermitteln. Dass diese lärmschutzrechtliche Vorgabe in lärmbelasteten urbanen Gebieten rasch zum Konflikt mit der raumplanerischen Vorgabe nach innerer Verdichtung führt, liegt auf der Hand.

«Die Hürden für die bauliche Verdichtung in lärmbelasteten Gebieten sind seit dem Grundsatzentscheid des Bundesgerichts im Jahr 2016 und den seither ergangenen Entscheiden markant höher geworden.»

LÜFTUNGSFENSTERPRAXIS IM WANDEL

Um diesen Zielkonflikt zu lösen, bedienten sich viele Kantone jahrelang der sog. Lüftungsfensterpraxis. Demnach genügte es, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht an allen, sondern mindestens an einem (zum Lüften geeigneten) Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten waren. Die strassenseitige (und somit lärmzugewandte) Anordnung von Wohn- und Schlafräumen blieb also möglich, solange bei mindestens einem Fenster dieser Räume die Immissionsgrenzwerte eingehalten waren. Dieser Praxis lag die Überlegung zugrunde, dass eine lärmgeschützte Lüftung über sämtliche Fenster nicht erforderlich sei, da Fenster in erster Linie der Belichtung dienen.

2016 ging ein Aufschrei durch die Immobilienbranche, als das Bundesgericht die Lüftungsfensterpraxis als unzulässige Aushöhlung des Gesundheitsschutzes qualifizierte und für rechtswidrig erklärte. Seither müssen die Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern von Wohn- und Schlafräumen eingehalten sein. Abweichungen bedürfen zwingend einer Ausnahmegewilligung. Eine Ausnahmegewilligung kommt gemäss Lärmschutzverordnung in Betracht, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN NUR ALS «ULTIMA RATIO»

Auf das Machtwort aus Lausanne reagierten viele Kantone mit einer ausgeklügelten (Ausnahme-)Bewilligungspraxis. So wurde beispielsweise vermehrt auf kontrollierte Lüftung gesetzt; Immissionsgrenzwertüberschreitungen wurden toleriert, solange Zugang zu einem ruhigen Aussenraum gewährleistet war. So sinnvoll, pragmatisch und praxisnah derartige Lösungen auch waren, der Zuspruch der Gerichte blieb ihnen verwehrt. Dies ist insofern nicht verwunderlich, als eine Ausnahmegewilligung per Definition eine Ausnahme bleiben muss und nicht zur Regel werden darf. Eine Ausnahme setzt immer eine Interessenabwägung im Einzelfall voraus. Das Bundesgericht hat in späteren Entscheiden denn auch klar festgehalten, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nur als «ultima ratio» in Betracht komme, wenn trotz aller baulichen und gestalterischen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten blieben.

Die Hürden für die bauliche Verdichtung in lärmbelasteten Gebieten sind seit dem Grundsatzentscheid des Bundesgerichts im Jahr 2016 und den seither ergangenen Entscheiden markant

«Gefragt ist eine klare Regelung der lärmrelevanten Kriterien, damit Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten nicht länger von Ausnahmegewilligungen abhängig sind.»

höher geworden. Viele Projekte wurden durch die verschärfte Gerichtspraxis ausgebremst oder blieben ganz auf der Strecke. Insbesondere Projekte, die noch unter der alten Lüftungsfensterpraxis entwickelt wurden, waren kaum mehr realisierbar. Doch der Lärmschutz schwebt auch über neuen Projekten wie ein Damoklesschwert, denn die Beanspruchung einer Ausnahmegewilligung macht ein Bauvorhaben sehr rekursanfällig. Lärmschutzthemen werden von Projektgegnern vermehrt als effiziente Waffe eingesetzt, um missliebige Projekte zu verhindern. Der Steilpass aus Lausanne wird in solchen Kreisen denn auch dankbar angenommen, um das Lärmschutzrecht zur Durchsetzung sachfremder Partikularinteressen zu missbrauchen.

Solchen Unwägbarkeiten entgeht nur, wer kompromisslose Lärmschutzarchitektur betreibt und strassenseitig weitgehend geschlossene und entsprechend leblose, abweisende Fassaden

plant. Dem Anliegen hochwertiger Siedlungsentwicklung nach innen stehen solche Entwicklungen jedoch diametral entgegen.

LÄRMSCHUTZ, SIEDLUNGSQUALITÄT UND VERDICHTUNG

UNTER EINEN HUT BRINGEN

Die verschärfte Rechtsprechung zum Lärmschutzrecht führt in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten. Der Status quo ist sehr unbefriedigend, die Rechtsunsicherheit gross. Dies ist auch der Politik nicht entgangen. In einer 2018 überwiesenen Motion verlangen die eidgenössischen Räte vom Bundesrat, die Gesetzgebung so zu ändern, dass in lärmbelasteten Gebieten die raumplanerisch geforderte Siedlungsverdichtung nach innen möglich wird und dabei dem Schutz der Bevölkerung vor Lärm angemessen Rechnung getragen wird. Gefragt ist eine klare Regelung der lärmrelevanten Kriterien, damit Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten nicht länger von Ausnahmegewilligungen abhängig sind. Der enorme technologische Fortschritt in der Bauweise dürfte helfen, die Interessen von Wohn- und Siedlungsqualität sowie Lärmschutz unter einen Hut zu bringen.

Der Bundesrat will dem Parlament bis 2022 eine Vorlage unterbreiten. Man darf gespannt sein. Bleibt zu hoffen, dass die Gerichte in der Zwischenzeit zu einer gnädigeren Rechtsprechung zurückfinden, um eine städtebaulich befriedigende Verdichtung zu ermöglichen, ohne die durchaus berechtigten Anliegen eines effizienten Lärmschutzes aufzugeben. Denn abgesehen von den Verdichtungsgegnern ist mit der verschärfen Rechtsprechung wohl niemandem gedient, am allerwenigsten den Bewohnern von sanierungsbedürftigen Altliegenschaften. Denn Um- und Neubauten, die nun immer häufiger wegen des Lärmschutzes verhindert werden, wären lärmtechnisch deutlich besser als der Bestand.



Hadrian Rosenberg

ist Mitglied des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG und Leiter Rechtsdienst der HRS Real Estate AG, Frauenfeld. Er studierte an den Universitäten Zürich und Lausanne Rechtswissenschaften und praktizierte vor seinem Wechsel zu HRS als Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht in einer auf Baurecht spezialisierten Kanzlei in Zürich.

Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Asset-Management-Ansatz sollen nachhaltige Erfolge erzielt werden.

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

Mit einem dezidierten Fokus auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz verfügt die Gesellschaft unter allen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften über ein Alleinstellungsmerkmal. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 98% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 33.5 Mio. aus Wohnnutzung erzielt.

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen hat sich die Fundamenta Real Estate auf Objekte spezialisiert, für die seit vielen Jahren eine robuste und tendenziell steigende Nachfrage besteht. Aufgrund der statistischen Daten, die für die bestehende und künftige Nachfrage nach Wohnraum relevant sein dürften, und angesichts der gesellschaftlichen Trends ist das Portfolio der Fundamenta Real Estate ausgesprochen marktnah und nachfrageorientiert strukturiert. Rund 89% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

Das Portfolio der Fundamenta Real Estate ist über die ganze Deutschschweiz diversifiziert. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2020 verteilte sich das Bestandsportfolio auf 62 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 948 Mio.

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

Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur hat die Fundamenta Real Estate das Asset-Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der Fundamenta Group (Schweiz) AG übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG bietet mit rund 40 Spezialisten massgeschneiderte Dienstleistungen und Lösungen an, um langfristige Werte zu schaffen.

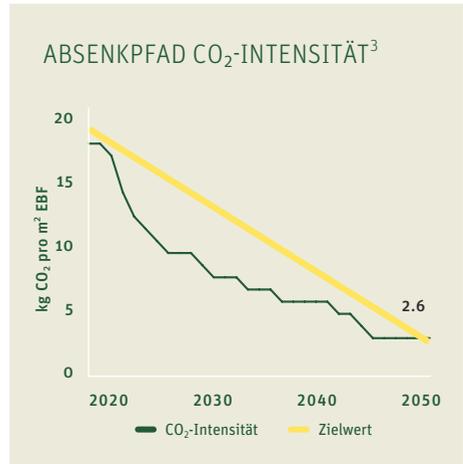
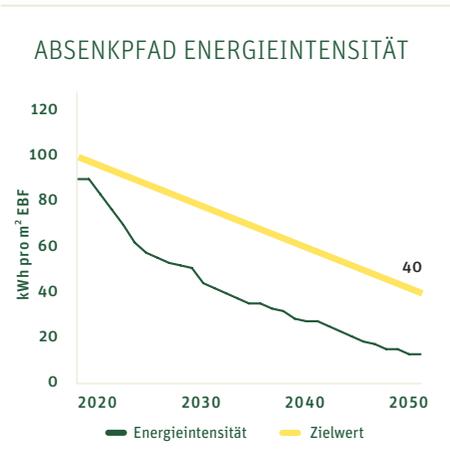
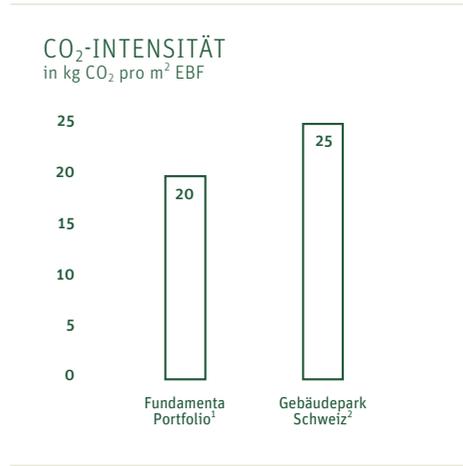
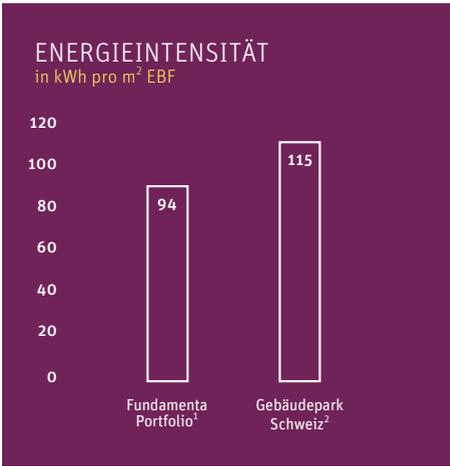
Die Fundamenta Group steht für Finanz-, Immobilien- und Vertriebskompetenz und bietet als Asset- und Investment-Manager ein breites Spektrum von Dienstleistungen an. Über einen ganzheitlichen Besteller- und Managementansatz wird Fachkompetenz gezielt eingesetzt, um langfristige Werte zu kreieren: von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

Nachhaltigkeit

NACHHALTIGKEIT

Die Unternehmensstrategie ist darauf ausgelegt, Nachhaltigkeitskriterien in den Wertschöpfungsprozess einzubinden. Dabei verfolgt die Gesellschaft einen multidimensionalen Ansatz.

Der gesellschaftlichen Dimension wird Fundamenta Real Estate insbesondere durch die sorgfältige Wahl der Immobilienstandorte, die Beschaffenheit der Mietobjekte und das Preis-Leistungs-Verhältnis gerecht. Gleichzeitig bringt Fundamenta Real Estate ihren Mietern eine hohe Wertschätzung entgegen.



¹ Stand 2019; Datenbasis: Nebenkostenabrechnung

² Daten aus dem FM Monitor 2019 für die Nutzung «Wohnen», Mittelwert von 1171 Wohnliegenschaften

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

Die Wirtschaftlichkeit wird primär durch die Marktfähigkeit der Liegenschaften und der Mietobjekte sichergestellt. Im Fokus steht die Erwirtschaftung langfristig attraktiver Cashflows und nicht die kurzfristige Optimierung der Rendite. Die Investitionen berücksichtigen die Kosten über den ganzen Lebenszyklus von Immobilien.

Die Energieintensität und die CO₂-Intensität wird die Gesellschaft weiterhin systematisch reduzieren, indem sie die Energieeffizienz von Bestandsobjekten laufend steigert und bei der Akquisition bzw. der Realisierung von Neubauprojekten umweltbezogene Faktoren stark gewichtet.

Zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes hat Fundamenta Real Estate Absenkpfade für die Energieintensität und die CO₂-Intensität bis 2050 festgelegt: 40 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) für die Energieintensität und 2.6 kg CO₂/m² EBF für die CO₂-Intensität.

MESSBARE ERFOLGE

An der Liegenschaft Ottostrasse in Zürich (Baujahr 1899) wurde im Rahmen einer umfassenden Sanierung die Gebäudehülle energetisch instand gestellt. Dadurch konnten die Energieintensität und die CO₂-Intensität um rund 30% gesenkt werden. Nun weist die Liegenschaft die beeindruckenden Werte von 46 kWh/m² EBF und 9 kg CO₂/m² EBF pro Jahr aus.

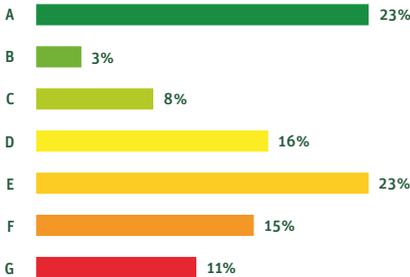
Mit der umfassenden Repositionierung der Liegenschaft Hirschengraben in Luzern ist aus einer energetisch guten Liegenschaft ein energetisch hervorragendes Objekt geworden. Die bereits tiefen Werte der Energieintensität und der CO₂-Intensität konnten um weitere 50% auf 14 kWh/m² EBF und 2.8 kg CO₂/m² EBF pro Jahr gesenkt werden.

Auch bei der Akquisition von neuen Liegenschaften spielen die Energieintensität und die CO₂-Intensität eine grosse Rolle. Die Liegenschaft Haselmatte in Sursee erfüllt mit einem Verbrauch von 28 kWh/m² EBF pro Jahr die Voraussetzungen, die durch strenge Energielabels vorgegeben sind. Die CO₂-Intensität von 4.1 kg CO₂/m² EBF pro Jahr setzt ebenfalls neue Massstäbe.

Weitere nachhaltigkeitsrelevante Daten und Fakten sind im Nachhaltigkeitsbericht enthalten, der als Teil des Geschäftsberichts 2020 (Komplettbericht) veröffentlicht wird.



EFFIZIENZKLASSEN¹



Anteil Liegenschaften an Effizienzklassen

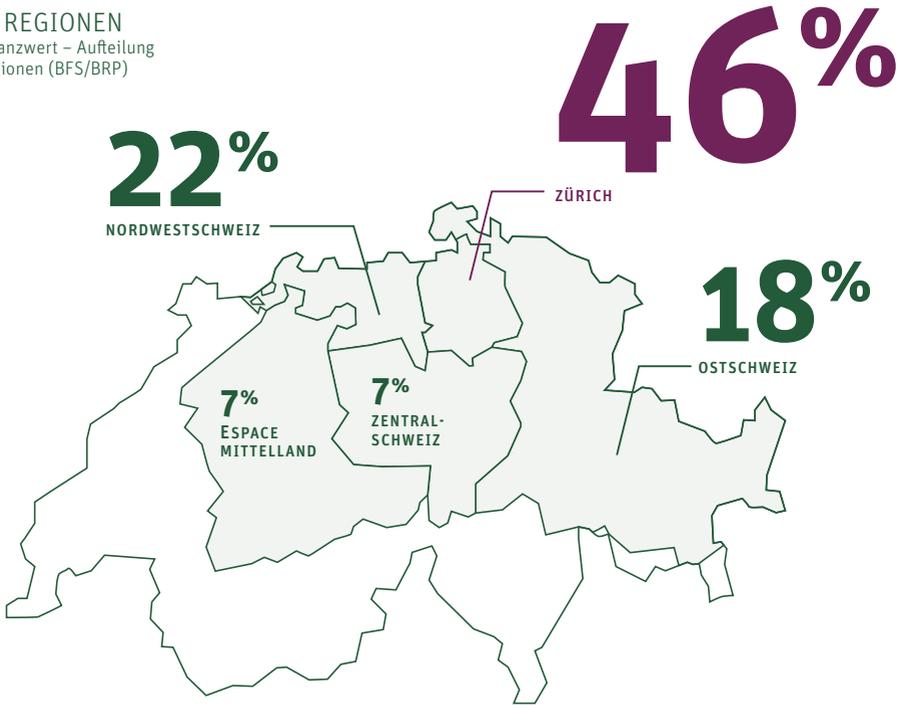
¹ Berechnungen mit GIDO Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+ (Prozentzahlen gerundet)

Schon heute gehört ein Viertel der Liegenschaften zu den Energieeffizienzklassen A oder B und erreicht damit bereits weitgehend die ambitionierten Klimaziele für 2050.

Überblick Immobilienportfolio

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

IMMOBILIENPORTFOLIO



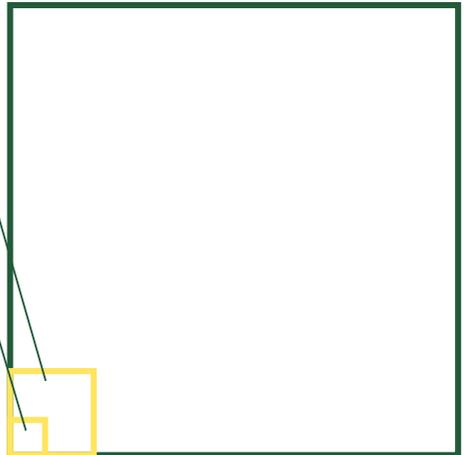
4.8%

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

1.6%

DURCHSCHNITTLICHE GRÖSSE
PRO OBJEKT IM PORTFOLIO

Objektgrösse in % des Marktwerts der
Bestandsliegenschaften



STRATEGIE-MATRIX

FGCH Scoring-Modell, im Verhältnis zum Bilanzwert

64%

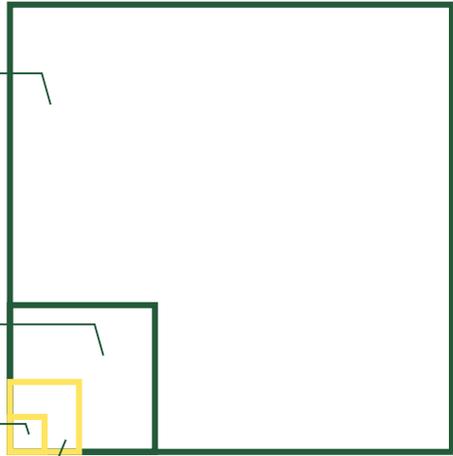
AKTIV HALTEN

21%

AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN

10%
REPOSITIONIEREN

5%
ENTWICKELN

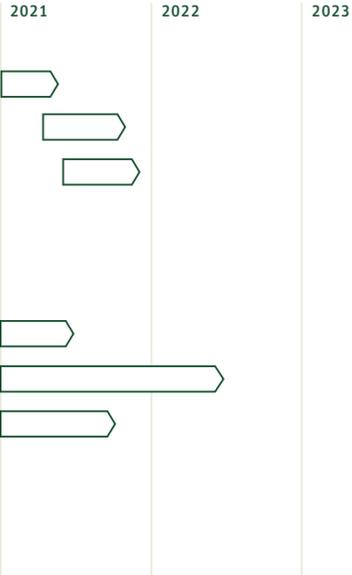


IMMOBILIENPORTFOLIO

REPOSITIONIERUNGEN UND ENTWICKLUNGS-
PROJEKTE (LAUFENDE VORHABEN)¹

- ZÜRICH (SIHLFELDSTRASSE)
- BERN (SULGENECKSTRASSE)
- ZÜRICH (BADENERSTRASSE)

- ZOFINGEN (RIEDTALSTRASSE)
- ZÜRICH (MUTSCHELLENSTRASSE)
- ST. GALLEN (ZÜRCHERSTRASSE)



¹ INDIKATIVER ZEITPLAN

Neues Leben am Blockrand

Im Innenhof der Delsbergerallee 48/50 im trendigen Quartier Gundeldingen in Basel hat die Fundamenta Real Estate anstelle eines untergenutzten Gewerbegebäudes wertvollen städtischen Wohnraum generiert. Der ressourcenschonende Umgang mit der verfügbaren Fläche ist ein Beispiel für integrale Nachhaltigkeit.

Das Bundesamt für Statistik (BFS) rechnet damit, dass die Schweiz im Jahr 2040 mehr als 10 Mio. Einwohner zählt. Bis dahin muss auch der entsprechende Wohnraum erstellt werden. Berücksichtigt man die effektiv besiedelbare Fläche wie auch die Topografie, gehört das Schweizer Mittelland bereits heute zu den am dichtesten besiedelten Gebieten Europas. Was tun? Eine Überbauung der verbliebenen Grünflächen ist weder ökologisch noch gesellschaftlich sinnvoll. Hochhäuser sind in Schweizer Städten auch keine universell umsetzbare Alternative.

Vielversprechender ist hingegen ein Recycling bestehender Flächen. Die Schweiz verfügt über grosse zusammenhängende Industrie- und Gewerbeflächen an attraktiven städtischen Lagen. Immer mehr dieser Flächen liegen brach, weil die Produktionsanlagen kompakter sind oder an andere Standorte verlagert werden. Für Wohnnutzungen bieten solche Areale ein enormes Potenzial, wie beispielsweise die Entwicklungen in Zürich-West, auf dem Sulzer-Areal in Winterthur oder auf dem SIG-Areal in Neuhausen zeigen.

FLÄCHENRECYCLING IM INNENHOF

Einen nochmals etwas anderen Weg hat die Fundamenta Real Estate an der Delsbergerallee im beliebten Basler Quartier Gundeldingen eingeschlagen. 2010 hatte die Gesellschaft einzelne Liegenschaften der Blockrandbebauung erworben. Dazu gehörte auch eine Gewerbe- und Industriehalle im Innenhof. Diese wirkte in einem ruhigen Wohnquartier wie ein Fremdkörper. Nachteilig waren nicht nur die mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen, sondern

>





VOR ORT


Hochwertige Architektur
mit edler Holzfassade



◀ Wertvoller städtischer Wohnraum in Basel-Gundeldingen

▲ Grosszügige Aussenflächen inmitten des Innenhofs

▶ Kombination aus modernen Grundrissen mit attraktiven Aussenflächen



auch die gewerbliche Dachkonstruktion, die das Sonnenlicht reflektierte und den Innenhof in den Sommermonaten aufheizte. Das Asset-Management-Team der Fundamenta Group war gefordert, um innovative Lösungsansätze zu entwickeln.

Dass der Fokus auf einer Wohnnutzung liegen sollte, war unbestritten. Das schliesslich umgesetzte Projekt mit dem Namen Atrium besteht aus einem Neubau mit 17 Mietwohnungen. Auf der grünen Wiese wäre das Bauvorhaben ziemlich einfach, effizient und schnell zu realisieren gewesen. Das von einem Blockrand umgebene Baugrundstück hingegen hatte es in sich.

Zuerst galt es, das bestehende Gewerbegebäude zurückzubauen. Aufgrund der Platzverhältnisse musste Schicht für Schicht abgetragen und nachhaltig entsorgt werden, was mit länger andauernden Lärmmissionen verbunden war. Ausserdem muss beim Flächenrecycling immer die umgebende Gebäudesubstanz berücksichtigt werden. Die Situation im Innenhof der Delsbergerallee illustriert dies sinnbildlich: Die Blockrandbebauung war gegeben; die Platzverhältnisse im Innenhof waren limitiert.

Bei der Realisierung war viel Kreativität erforderlich. Um die Baumaschinerie in den Innenhof zu bringen, musste die Durchfahrt erweitert werden, was einen bedeutenden Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz erforderte.

KEINE KOMPROMISSE BEI DER WOHNQUALITÄT

Auf die Ansprüche einer urbanen Mieterschaft und den Wohnkomfort dürften sich die Gegebenheiten des Grundstücks nicht negativ auswirken, lautete eine klare Vorgabe der Bauherrschaft. Konkret bedeutete dies intelligente Grundrisse, wertige Materialisierung, moderne Gebäudetechnik und grosszügige Aussenflächen.

Die Anforderungen wurden vollumfänglich erfüllt. Das umgesetzte Projekt besteht aus einem Hybridbau mit Holzfassade und setzt einen bewussten architektonischen Kontrast zu den umliegenden Ge-

bäuden. Parallel zur Realisierung des Neubaus veranlasste die Fundamenta Real Estate eine teilweise Modernisierung ihrer Bestandsliegenschaften der Blockrandbebauung. Der Rückbau des Gewerbebaus im Innenhof ermöglichte zudem die Erstellung einer neuen Wohnung sowie eines Ateliers im Erdgeschoss. Am 1. Dezember 2020 konnten die 17 neuen Wohnungen den Mietern übergeben werden.

Die Innenhofüberbauung an der Delsbergerallee ist ein gelungenes Beispiel für Flächenrecycling und integrale Nachhaltigkeit. Das Projekt Atrium unterscheidet sich wesentlich von Neubauten, die zwar nach den neusten Umweltstandards erstellt werden, aber bisher unbebaute Flächen belegen und wertvolle Grünflächen vernichten. Die Generierung zusätzlicher städtischer Wohnungen anstelle untergenutzter Gewerbeflächen schont hingegen auch die besonders knappe Ressource Land und trägt zur Aufwertung des Quartiers bei.

Kleine Fläche, grosse Wirkung

Die geringe Wohnungsgrösse war bei der Vermietung kein Handicap. Im Gegenteil: Dank attraktiver Mieten und Laubengängen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken, waren die 36 neu erstellten Microapartments Ende November 2020 vermietet.

Wie viel Raum benötigt ein Mensch zum Leben? In Tokio erhält man eine klare Antwort: 5.78 m². Man fragt sich, wie es sich in einer Unterkunft lebt, die kaum grösser ist als ein Hasenstall.

JAPANISCHES EXPERIMENT FEHLGESCHLAGEN

Das architektonische Experiment wurde mit dem Nakagin Capsule Tower gewagt. Das 1972 errichtete Hochhaus hat 140 Wohneinheiten, die sich auf 13 Stockwerke verteilen. Das Besondere an den Wohnungen sind nicht nur die minimalistischen Flächen, sondern deren Ausstattung als modulare Kapseln. Sie können bei Bedarf einfach ausgetauscht werden; teure Renovierungen sind nicht nötig.

Das theoretisch durchdachte Konzept hat allerdings einen Haken: Es funktioniert preislich nur, wenn die Kapseln in hohen Stückzahlen industriell gefertigt werden. Dieses Ziel wurde nie erreicht. Auch nach knapp 50 Jahren wurde kein einziges Modul ausgetauscht. Der asbestbelastete Wohnturm ist stark sanierungsbedürftig. Ein 2007 geplanter Abriss wurde aufgrund der Finanzkrise verschoben. Das Schicksal des Nakagin Capsule Tower bleibt unklar.

DEM TREND ZU MICROAPARTMENTS VORAN

Trotzdem war die Denkweise, die dem Wohnturm in Tokio zugrunde liegt, richtig und zukunftsweisend. Tatsächlich erfasste der Trend hin zu Kleinstwohnungen – sogenannten Microapartments – im 21. Jahrhundert alle Grossstädte der Welt. Der Hauptgrund ist ökonomischer Natur. Viele Menschen suchen die Attraktivität städtischer Zentrumslagen, sind aber nicht bereit oder nicht in der Lage, höhere Mieten für den Raum- und Wohnkomfort auszugeben. Micro

>

VOR ORT

Seiner Zeit voraus –
Nakagin Capsule Tower
in Tokio





VOR ORT

Laubengänge bieten
Raum für gemein-
schaftliche Aktivitäten



Keine Kompromisse
beim Komfort –
Microapartments mit
hoher Wohnqualität



Die Industriearchitektur
passt sich ideal
ins Schlieremer Stadt-
bild ein

apartments kombinieren ein spannendes urbanes Umfeld mit relativ günstigen Mieten. Diese Entwicklung wird befeuert durch den Megatrend der Individualisierung. Das klassische Familienbild bricht auf. Menschen sind zunehmend auf der Suche nach Selbstverwirklichung, was die Nachfrage nach Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte auf Kosten der klassischen Familienwohnungen ansteigen lässt. Ob die Coronakrise diesen Trend brechen kann, bleibt abzuwarten.

NEUBAUPROJEKT IN SCHLIEREN

EIN VOLLER ERFOLG

An der Steinwiesenstrasse in Schlieren hat die Fundamenta Real Estate einen Neubau realisiert, der diesen Trend im Grundsatz aufgreift. Im Sog von Zürich hat sich Schlieren in den letzten Jahren zu einer begehrten Agglomerationsgemeinde entwickelt. Das Zentrum von Zürich ist mit dem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr in wenigen Minuten erreichbar. Die Gewerbe- und Industriezonen von Schlieren werden nach und nach ergänzt durch attraktive neue Wohnbauten. Der industrielle Charakter von Schlieren widerspiegelt sich auch in der Architektur des Neubauprojekts an der Steinwiesenstrasse. Die einfache, klare, kubische Form und die schlichte Industriefassade aus Faserzement-Wellplatten fügen sich gut in die Umgebung ein. Der Kern des Neubauprojekts bilden 36 Wohneinheiten mit 1.5 oder 2.5 Zimmern und einer Fläche von 36 bis 45 m². Darüber hinaus sind vier grosszügige Wohnungen mit 3.5 Zimmern und einer Loggia zum Innenhof hin entstanden.

Ein besonderes Merkmal des Neubaus sind die offenen Laubengänge. Sie dienen der Erschliessung der Wohnungen und bieten Platz für soziale Interaktionen oder gemeinschaftliche Aktivitäten. Trotz dem Trend zur Individualisierung suchen die Mieter von Microapartments nämlich den Bezug zur Gemeinschaft. Der Nachbar soll nicht nur ein anonymer Bewohner sein, dem man sporadisch begegnet und den man beim Vorbeigehen grüsst. Die den Lauben-

gängen zugedachte Förderung des Gemeinschaftsgefühls hat sich in der Praxis bestens bewährt. Innert kürzester Zeit waren die Wohnungen vermietet und Ende November 2020 zur Übergabe an die Mieter bereit.

Zudem lassen die Microapartments keinen Komfort vermissen. Sie verfügen über eigene Waschtürme, sind kontrolliert belüftet und weisen gut durchdachte Grundrisse sowie eine zeitgemässe Materialisierung auf. Den ökologischen Nachhaltigkeitskriterien wird durch Minergie-Standard, Fernwärme-Anschluss und Stromproduktion von der eigenen Photovoltaikanlage Rechnung getragen.

Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	2 270	2 067
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 720	3 866
Sonstige Forderungen	1 482	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	293	167
UMLAUFVERMÖGEN	8 765	6 100
Anlageimmobilien	948 300	841 220
Entwicklungen	43 640	67 690
Aktive latente Ertragssteuern	–	970
ANLAGEVERMÖGEN	991 940	909 880
AKTIVEN	1 000 705	915 980
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 130	1 123
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12 491	5 446
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7 401	5 604
Passive Rechnungsabgrenzung	1 080	3 471
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	22 102	15 644
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	549 834	491 022
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	31 513	26 224
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	581 347	517 246
FREMDKAPITAL	603 449	532 890
Aktienkapital	150 314	150 314
Kapitalreserven	112 797	125 323
Gewinnreserven	134 145	107 453
EIGENKAPITAL	397 256	383 090
PASSIVEN	1 000 705	915 980

Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

in TCHF	2020	2019
Netto-Ist-Mietertrag	33 474	29 512
Andere betriebliche Erträge	9	5
BETRIEBSERTRAG	33 483	29 517
Liegenschaftenaufwand	-4 605	-4 143
Verwaltungsaufwand	-6 452	-6 069
BETRIEBSAUFWAND	-11 057	-10 212
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	11 174	11 690
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3 845	-
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)	37 445	30 995
Finanzergebnis	-4 280	-4 055
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)	33 165	26 940
Ertragssteuern	-6 473	-4 432
REINGEWINN	26 692	22 508
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) in CHF	1.07	0.90

ERFOLGSRECHNUNG

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:

Diesen Kompaktbericht und den umfassenden Geschäftsbericht (Komplettbericht) gibt es auch online: Entdecken Sie animierte Grafiken und spannende Informationen zum Geschäftsjahr 2020 auf einen Klick unter gb.fundamentarealestate.ch



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

Ordentliche Generalversammlung | 8. April 2021
Publikation Halbjahresbericht 2021 | 10. September 2021

Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

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

Kommunikationsberatung

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG
8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG
8008 Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recycling Papier).

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



Fundamenta Real Estate AG

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

