

Nachhaltigkeit

«Mit unseren Liegenschaften gestalten wir direkt die Lebenswelt einer Vielzahl von Menschen als Wohnort, Arbeitsplatz oder als Begegnungszonen im öffentlichen Raum mit. Aus diesem Grund streben wir stetig eine Optimierung unseres Bestandsportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien an. Unser Anspruch ist es, Mehrwert für unsere Mieter, die lokale Umgebung, die Umwelt und für unsere Investoren zu schaffen.»



v. l. n. r. Reto Schnabel, Micaela Dal Santo-Venzi, Bruno Kurz

Der Gebäudepark ist in der Schweiz nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen und liegt im Fokus entsprechender Optimierungen. Die Schweiz hat sich hierbei im Rahmen des Pariser Klimaabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen.

Die SFUP fühlt sich den schweizerischen Reduktionszielen und dem Netto-Null Ziel 2050 verpflichtet und zeigt durch eine konkrete und transparente Planung Lösungswege zur Zielerreichung auf.

Damit die Integration des Klimaschutzes und der weiteren Nachhaltigkeitsziele über alle Dimensionen Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft und Governance auf allen unternehmerischen Ebenen sichergestellt wird, entwickelte die SFUP eine Nachhaltigkeitsstrategie für ihr Immobilienportfolio. Mit der Einbindung von ESG-Kriterien in alle Management-Prozesse will die SFUP langfristig ihren Anteil an Mehrwerten für Gesellschaft und Umwelt schaffen.

Nachhaltigkeit bei der SFUP

Die SFUP hat eine Nachhaltigkeitsstrategie definiert, die die Grundlagen und die Stossrichtung für ihr Nachhaltigkeitsmanagement auf Stufe Immobilienportfolio festlegt. Das Nachhaltigkeitsmanagement der SFUP basiert auf einen dialogorientierten Plan-Do-Check-Act Prozess (angelehnt an die ISO Norm 14001), der eine kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance sicherstellt.

Die Swiss Finance & Property Funds AG als Vermögensverwalterin und 100% Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG (nachfolgend «SFP Gruppe»), treibt die Integration von ESG-Aspekten in ihre Investitions- und Entscheidungsprozesse verstärkt voran. Die SFP Gruppe erstellt jährlich einen [ESG-Bericht](#).

Ein umfassendes ESG-Management strebt eine ausgewogene Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen (Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft und Governance) durch eine multikriterielle Auswahl und Planung der Optimierungsmassnahmen an.

Wesentlichkeit

Durch eine Wesentlichkeitsanalyse hat die SFUP Nachhaltigkeitsaspekte bewertet und die priorisierten Aspekte als Nachhaltigkeitsziele definiert und ausformuliert. Mit dieser Methode wird eine umfassende Liste von Nachhaltigkeitsaspekten von unterschiedlichen Stakeholdergruppen anhand ihrer Wichtigkeit beurteilt. Im Sinne der doppelten Wesentlichkeit wurden die Auswirkungen der Gesellschaft auf die Umwelt sowie die Einwirkungen des ESG-Umfeldes auf die Organisation erfasst.

Als Grundlage für die Erstellung der Liste der Nachhaltigkeitsaspekte (Longlist) wurden unterschiedliche Quellen beigezogen. Kern bildete die KBOB Liste der Nachhaltigkeitsaspekte (Nachhaltiges Immobilienmanagement), welche um weitere Aspekte aus dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Kriterienkatalog, den Anforderungen aus Principle Responsible Investment (PRI), Global Reporting Initiative (GRI) und Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ergänzt und mit den bestehenden Nachhaltigkeitsaspekten der SFUP Unternehmensebene abgestimmt wurde.

Die Nachhaltigkeitsaspekte der Longlist wurden aus der Sicht von unterschiedlichen internen und externen Stakeholdergruppen bewertet. Die daraus resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde abschliessend im Rahmen eines Workshops durch das Management der SFUP plausibilisiert und validiert. Aus diesem Prozess resultierten 15 für die SFUP wesentliche Themen.

Wirtschaft



Lebenszykluskosten



Standort



Regionale Wertschöpfung

Umwelt



Treibhausgasemissionen



Energie



Rohstoffe und Materialien



Biodiversität

Soziale Verantwortung



Mobilität



Nutzungsflexibilität und -variabilität



Komfort
(Akustik, Innenluft, Sicherheit, Tageslicht, Thermischer Komfort)



Hindernisfreies Bauen

Governance



Stakeholder-Kommunikation



Risikomanagement

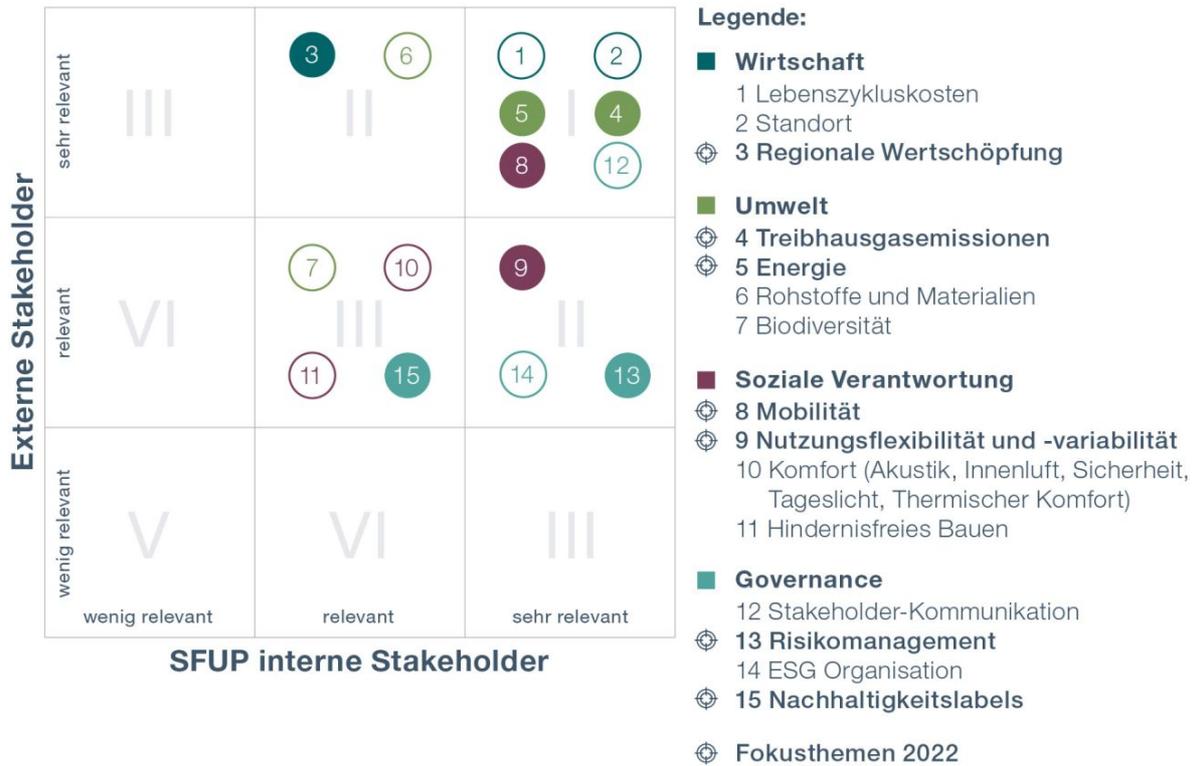


ESG Organisation



Nachhaltigkeitslabels

Wesentlichkeitsmatrix der SFUP



In der Wesentlichkeitsmatrix werden die Resultate der Bewertung in einer Portfoliomatrix dargestellt. Die x-Achse zeigt die interne Bewertung und die y-Achse die externe Bewertung in Bezug auf die Wichtigkeit der Aspekte mit einer Skala von wenig relevant bis sehr relevant an.

Die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte sind gleichmäßig über die Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt, soziale Verantwortung und Governance verteilt. Im Jahr 2022 wurde ein Fokus auf die Themen Regionale Wertschöpfung, Treibhausgasemissionen, Energie, Mobilität, Nutzungsflexibilität und -variabilität, Risikomanagement und Nachhaltigkeitslabels gelegt.

Ziele und Verpflichtungen

Eine nachhaltige Immobilienentwicklung zu betreiben bedeutet, sich der Zielkonflikte zwischen der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bewusst zu sein und diese bei Investitionsentscheidungen gegeneinander abzuwägen.

Für den Aufbau eines Monitoringsystems und die Erfassung des Ist-Zustandes sind messbare Key Performance Indikatoren (KPIs) für alle ausgewählten Nachhaltigkeitsziele definiert und, ausgehend vom Ist-Zustand,

Nachhaltigkeitsziele für 2025, 2030, 2040 und 2050 für Neubau-/Erneuerungsprojekte und Bestandesliegenschaften definiert.

Damit die festgehaltenen Ziele erreicht werden können, sind für alle Nachhaltigkeitsziele Massnahmen definiert. Durch das Monitoring wird die Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen überprüft und dokumentiert.

Seit 2019 hat die SFUP eine Strategie zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen ihrer Immobilien. Mit einem spezialisierten Partner werden die jährlichen Treibhausgasemissionen aller Immobilien berechnet. Die Absenkpfade für Energieverbrauch und für Treibhausgasemissionen zeigen die Auswirkungen der geplanten Massnahmen und die Zielerreichung für das gesamte Portfolio bis 2050 auf.

Die SFUP wird die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit jährlich den Aktionären kommunizieren.

Wirtschaft

Die SFUP kann nur dann nachhaltig wirken, wenn sie eine stabile und für ihre Aktionäre zufriedenstellende Rendite erwirtschaftet. Wir sehen deshalb einen direkten Zusammenhang zwischen Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Wirtschaftlich gut zu arbeiten und die Profitabilität zu steigern sind nicht nur für die Gesellschaft relevant, sondern auch für unsere Aktionäre, unsere Kunden, unsere Geschäftspartner und die Nutzenden unserer Immobilien.

Lebenszykluskosten

Für die SFUP ist es von fundamentaler Bedeutung, für die Aktionäre über die gesamte Lebensdauer der Investitionen nachhaltige Erträge zu erwirtschaften.

Die SFUP bezieht deshalb alle Phasen von der Erstellung bis zum Rückbau des Gebäudes in die Lebenszyklusbetrachtung und so weit wie möglich in die Berechnung der Lebenszykluskosten mit ein. Ziel ist ein wirtschaftlicher Umgang mit finanziellen Ressourcen und damit die Minimierung der gesamten Lebenszykluskosten. Den folgenden Punkten werden hierbei Rechnung getragen:

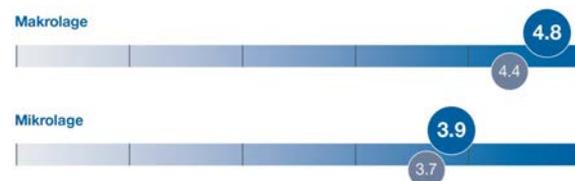
- Die Lebensdauer der Materialien und der Bauteile wird aufeinander abgestimmt
- Der Einsatz hochwertiger und langlebiger Materialien erhöht die Lebensdauer des Gebäudes (Bausubstanz) und senkt Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Regelmässige Überprüfungen des Gebäudezustandes erlauben eine langfristige, strategische Planung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Mittel- bis langfristige negative Folgen ausgelöst durch kurzfristige Renditeoptimierung werden verhindert.

Standort

Die SFUP investiert in Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Damit richtet die Gesellschaft ihre Strategie auf Wirtschaftsräume und Lagen aus, die aufgrund demographischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen beziehungsweise deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Bei den Investitionsentscheidungen wird auch der geografisch effiziente Einsatz der Ressourcen des Managements und der Bewirtschaftung berücksichtigt. Analog zu den Nutzungen in urbanen Zentren soll der strategische Nutzungsmix des Portfolios vielfältig sein.

Für alle Akquisitions- und Entwicklungsprojekte (und in regelmässigen Abständen auch für Bestandesliegenschaften) führt die SFUP eine umfassende Standortanalyse durch, um Chancen und Risiken zu identifizieren und das geplante Angebot und den Betrieb zu optimieren. Ziel ist, an den Standort angepasste, langfristig begehrte Wohnräume, Arbeitsplätze und Begegnungszonen im öffentlichen Raum zu schaffen und zu unterhalten.

Bei Bestandesliegenschaften werden die Makro- und Mikrolage halbjährlich durch einen unabhängigen Schätzungsexperten, namentlich Wüest Partner AG, beurteilt. Per Stichtag 31. Dezember 2022 lagen das Makro- und Mikrolage Rating des Portfolios mit 4.8 bzw. 3.9 Punkten über den Schweizer Durchschnittswerten von 4.4 und 3.7 Punkten auf einer Skala von 1 bis 5.



Die SFUP bietet ein breites Angebot an Mietobjekten an. Bei den Wohnimmobilien orientieren wir unser Angebot an den Marktbedürfnissen und können den Mieterinnen und Mietern für sie passende Wohnungen zur Verfügung stellen. Bei den Kommerzliegenschaften greifen wir Markttrends auf und bieten Flächen an, die den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter optimal gerecht werden.

Anpassung an Marktbedürfnisse

Wir bauen aktuell unter anderem als Reaktion auf den Trend zu Homeoffice städtische Büroflächen zu Wohnungen um. Das ehemalige Bürogebäude mit Restaurant an der Zollikerstrasse 6 im beliebten Zürcher Seefeld Quartier wird zu einem attraktiven Wohnhaus umgebaut. Neu entstehen 10 grosszügige Wohnungen und 2 Ateliers in exklusivem Ausbaustandard. Damit soll der robusten Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich entsprochen werden.

Regionale Wertschöpfung

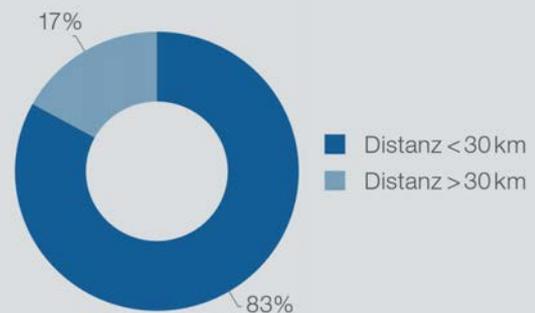
Bei der Realisierung von Projekten achtet die SFUP bei der Auswahl von Lieferanten und Dienstleistern auf mehrere Kriterien. Neben den Qualitätsstandards, der Erfahrung und dem Preis-Leistungs-Verhältnis sind für die SFUP auch die Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen und die regionale Verbundenheit wichtig.

Mit der Auswahl von Partnern aus der Region, leistet die SFUP einen Beitrag an die regionale Wertschöpfung. Ziel ist, Unternehmen vor Ort zu fördern und regionale Partnerschaften aufzubauen.

Kurze Arbeitswege

Bei unserem Bauprojekt an der Zollikerstrasse 6 in Zürich stammen 83% der bisher berücksichtigten Unternehmen aus dem Kanton Zürich. Ebenso viele Unternehmen haben ihren Geschäftssitz in 30 km Entfernung zu dieser Liegenschaft. Lange Anfahrtswege und dementsprechend höhere CO₂-Ausstösse werden vermieden.

Distanz vom Geschäftssitz der beauftragten Unternehmen zur Liegenschaft Zollikerstrasse Zürich:



Umwelt

Energie und Treibhausgasemissionen

Die SFUP legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude. So können wir auch bei Bestandesliegenschaften den CO₂-Austoss verringern und zum Klimaschutz beitragen.

Die Dringlichkeit und negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie die gesellschaftliche Verantwortung, durch eine Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen zum Klimaschutz beizutragen, sind der SFUP bewusst.

Die SFUP nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht SFUP mit einem spezialisierten Partner jährlich die Treibhausgasemissionen und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfade bis 2050 abgebildet und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

Zur Realisierung der Klimaziele strebt die SFUP eine sehr gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, das heisst eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Reduktion des Energieverbrauchs und die Reduktion der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) im Betrieb – SFUP fokussiert sich auf die systematische Senkung des Energiebedarfs ihrer Liegenschaften über die nächsten 30 Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungsersatz und dem Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik wie beispielsweise LED

- Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik Anlagen
- Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO₂-Zertifikaten geprüft

Nachfolgend sind einige wichtige Kennwerte des Portfolios dargestellt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können. Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2021 durchgeführt. Entwicklungsliegenschaften und unterjährige Ankäufe werden dabei nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 42 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt werden konnten¹.

Ein Grossteil dieser Liegenschaften befindet sich in städtischen Lagen von Zürich und Basel. Das analysierte Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften (65%).

¹ Folgende Liegenschaften wurden nicht berücksichtigt:

ZH – Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44 = Bauprojekt im Jahr 2021

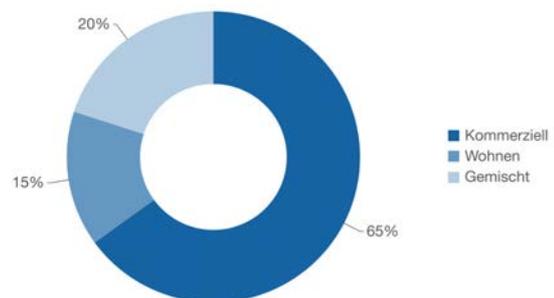
BS – Binnerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 6 = Ankauf im Jahr 2021

BS – Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2a = Ankauf im Jahr 2021

BS – Hegenheimerstrasse 62 = Ankauf im Jahr 2021

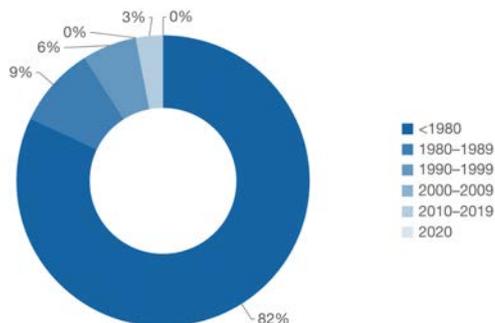
BL – Tramstrasse 53 = Ankauf im Jahr 2021

EBF nach Nutzungstyp



Wohnliegenschaften umfassen 15% und gemischt-genutzte Liegenschaften 20% der EBF. Der grösste Teil der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1980 auf. Eine Vielzahl der Liegenschaften wurde aber im Laufe der Jahre energetisch saniert (u.a. Heizung, Fassade, Dach).

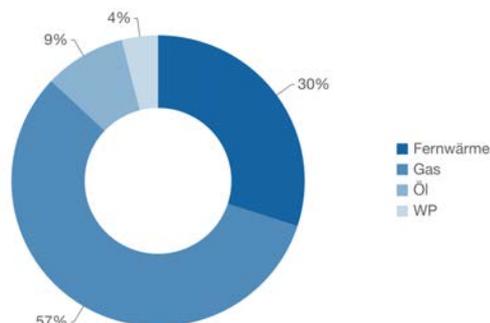
Baujahrbezogen auf EBF



Das SFUP-Portfolio weist mit 87.2 kWh/m² EBF/Jahr eine tiefere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 88.6 kWh/m² EBF/Jahr². Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 15.7 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr und liegt damit unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 16.0 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr². Die Energieintensität und die CO₂-Intensität sind im Vergleich zum letzten Jahr um ca. 10%, resp. 5%, gesunken. Diese Reduktionen sind auf das Schliessen von Datenlücken und damit der Erhöhung der Datenqualität bzw. der Reduktion von konservativen Benchmarkdaten zurückzuführen. Die Wärmeerzeugung mit fossilen Energieträgern wie Gas und Öl ist mit 66% relativ hoch, 34% der Wärmeerzeugung erfolgt mittels Fernwärme oder Wärmepumpen.

² Quelle: FM Monitor, 2022

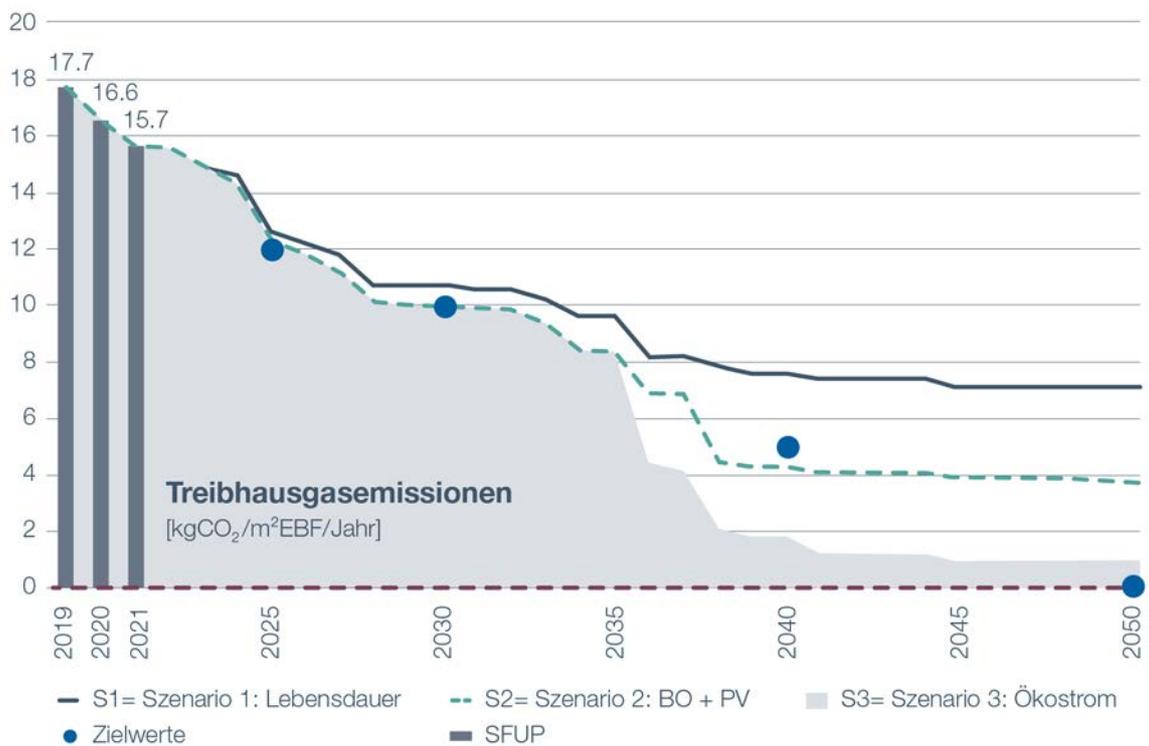
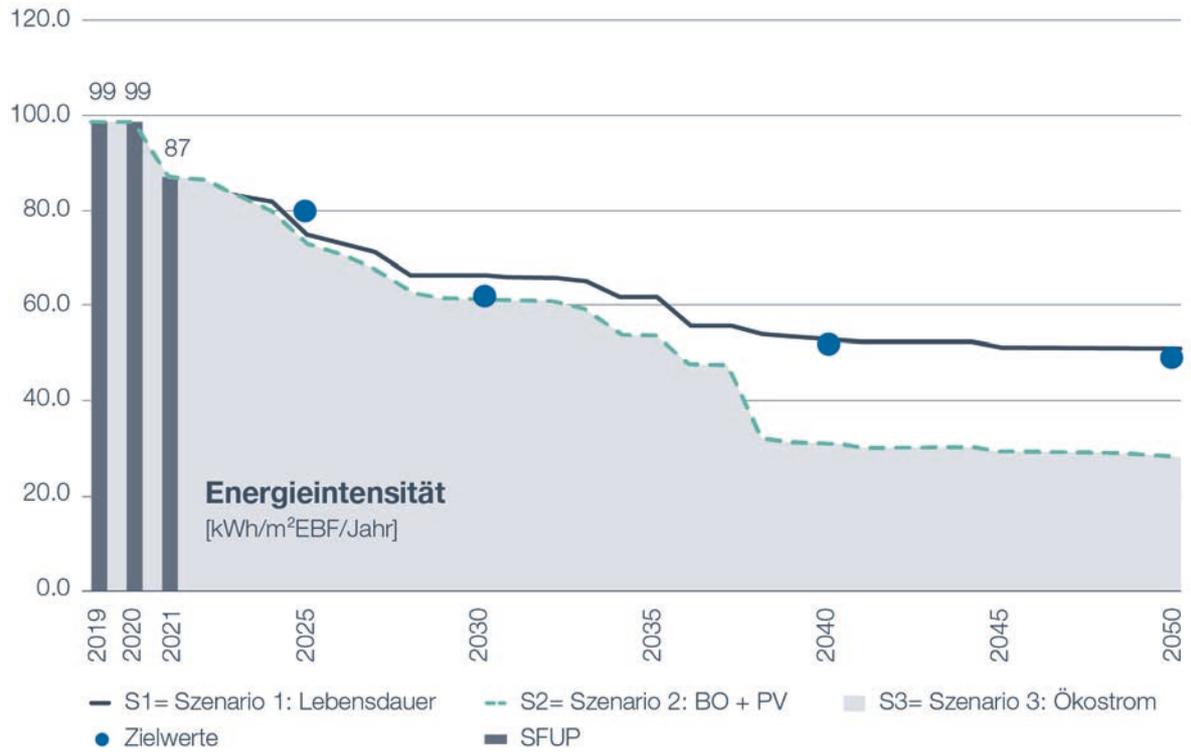
Anteil Wärmeträger an EBF



Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2021 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Absenkpfade erstellt. Folgende aufeinander aufbauende Szenarien wurden untersucht:

- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Keine zusätzlichen Investitionskosten; Instandsetzung nach Lebensdauer der Bauteile (Hülle, Heizung).
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): Geringe, zusätzliche Investition für die Installation von PV-Anlagen und Betriebsoptimierungen.
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes Szenario): Zusätzliche Anstrengungen für den Einkauf von Ökostrom und höhere Sanierungstiefen (Minergie statt GEAK).

In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050» strebt SFUP das Szenario 3 an und plant, die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen. Im Szenario 3 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 65% auf 35 kWh/m² EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität wird durch den zusätzlichen Einkauf von Ökostrom und den höheren Sanierungstiefen deutlich um gesamthaft ca. 90% reduziert auf 1.2 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr. Insgesamt kommt das Szenario 3 dem Ziel «klimaneutraler Betrieb» sehr nahe.



Der Absenkpfad zeigt, dass der Handlungsbedarf bei vielen Liegenschaften unverändert hoch ist. Mit Blick auf die bereits getätigten und noch geplanten Investitionen werden mittel- bis langfristig jedoch erhebliche Fortschritte erzielt werden können.

Insgesamt weist das SFUP-Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Auf Grund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung jedoch liegenschaftsspezifisch im Detail untersucht werden; beispielsweise sind hier oft nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht immer einfach umsetzen.

Der Unterschied zum «Netto Null»-Ziel von rund 1.0 kg CO₂ pro m² EBF und Jahr muss analysiert werden. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekanntem Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Für den «Restbetrag» an benötigten Treibhausgasemissionen, für welche keine Massnahmen gefunden werden können, wird eine Kompensation im Rahmen von CO₂-Sequestration und Speicher-Projekte als Überbrückungsmassnahme vorgesehen, bis das Netto-Null-Ziel erreicht wird.

¹ Quelle: FM Monitor, 2022.

Rohstoffe und Materialien

Wenn sich die Gesellschaft in Richtung Kreislaufwirtschaft entwickeln will, ist der schonende Umgang mit Rohstoffen unabdingbar.

Der Gebäudebereich ist weltweit einer der grössten Ressourcenverbraucher. Besonders Rohstoffe wie Wasser, Zement und Sand, die im Zuge der Betonproduktion benötigt werden, sind endliche Ressourcen. Unser Ziel ist es, negative ökologische und soziale Auswirkungen durch eine überlegte Auswahl der Rohstoffe und Produktion der Materialien möglichst zu reduzieren und den Nutzungskomfort durch den Einsatz hochwertiger Materialien zu steigern.

Durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft kann die SFUP einen Beitrag zur Reduktion des Ressourcen- und Materialverbrauchs leisten, Abfall reduzieren und so die Umwelt schützen. Eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus (Life Cycle Assessment, Ökobilanz) wird dabei angestrebt.

Die SFUP prüft, den Rohstoffverbrauch künftig zu messen.

Biodiversität

Ziel von der SFUP ist wo möglich, unter Berücksichtigung der städtischen Lagen der Liegenschaften mit wenig Umgebungsfläche, eine an den Standort angepasste Flora und Fauna zu fördern und damit die Biodiversität zu unterstützen.

Soziale Verantwortung

Mobilität

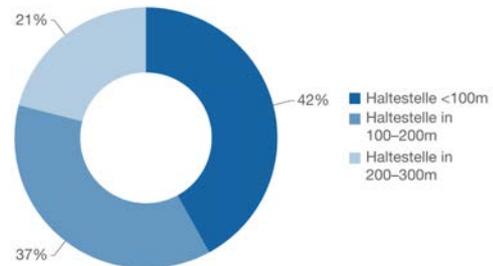
Ein gutes Mobilitätsangebot durch die Erschliessung und die Anbindung des Standortes an unterschiedliche Verkehrsmittel ist für den Nutzer ein wichtiges Qualitätsmerkmal. Ziel der SFUP ist es, die Mobilität möglichst umweltverträglich abzuwickeln.

- Berücksichtigung einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV), Förderung der Nutzung von Velos und für Fussgänger mittels Mobilitätskonzepten
- Schaffung von Ladestationen für E-Mobilität, abhängig von der Nachfrage (in Absprache mit den Mietern)

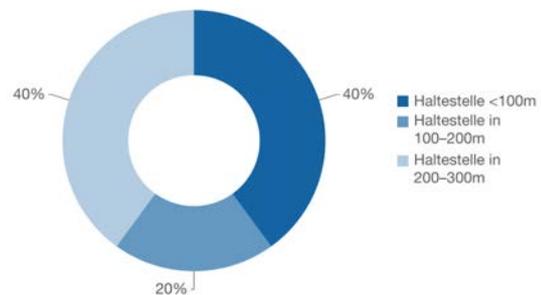
Die hervorragende Lagequalität des SFUP Portfolio bekräftigt dies. Gemäss Wüest Partner AG werden 43 Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie A (sehr gute Erschliessung) und 5 Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung) eingestuft (auf einer Skala von A beste bis D schlechteste).

Im Durchschnitt ist die jeweilige Anbindung an die nächste Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel lediglich 129 Meter entfernt. Dabei ist keine Liegenschaft mehr als 270 Meter von der nächsten Haltestelle distanziert und insgesamt verfügen sogar 42% sämtlicher Liegenschaften über eine Anbindung von weniger als 100 Metern Entfernung. Hierbei bilden auch die wenigen Liegenschaften, welche sich nicht an direkten Zentrumslagen befinden, keine Ausnahme. Wie in den folgenden Grafiken ersichtlich, profitieren auch 40% dieser Gebäude von einer direkten Anbindung an den ÖV innerhalb von weniger als 100 Metern. Bei den Zentrumslagen sind es sogar, wie auch gesamthaft, deren 42%.

Zentrumslage



Lage ausserhalb Zentrum



Umbenennung Tramhaltestelle Walzwerk

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist für das Walzwerk Areal in Arlesheim/Münchenstein essenziell. Für die SFUP ist es ein Anliegen, die regionale Bedeutung des Walzwerks und dessen Mieter zum Ausdruck zu bringen. Aus diesem Grund beantragte die SFUP eine Umbenennung der nächstgelegenen Tramhaltestelle zu «Walzwerk, Arlesheim». Diese Umbenennung wurde erfreulicherweise angenommen und ist Ende Dezember 2022 in Kraft getreten. Die Motivation dabei war, die lokale Präsenz des Walzwerks zu stärken, die Orientierung für Besucher zu erleichtern und insbesondere die Wahrnehmung der idealen ÖV-Anbindung zu schärfen und deren Nutzung zu fördern.



Nutzungsflexibilität und -variabilität

Wir versuchen, mit unseren Liegenschaften das Bedürfnis der Mieter nach nachhaltigem Wohnen und Arbeiten zu bedienen.

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten achten wir auf flexible Grundrisse, zusätzlich mietbare Nutzflächen und halböffentliche oder öffentliche Begegnungsräume. Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte fördern die Mieterinteraktionen und damit den Zusammenhalt unter den Mietern. Durch flexible Grundrisse und zumietbare Wohn-/Gewerberäume können wir rasch und flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse eingehen. Ziel ist es, durch Nutzungsflexibilität auf sich ändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse ohne grossen Aufwand reagieren zu können und somit immer optimale Gebäude für die Mieter bereitzustellen.

Dabei setzen wir vermehrt nicht nur auf den Dialog zwischen uns und unseren Mietern, sondern fördern auch den Austausch von Mietern miteinander. So werden beispielsweise Bedürfnisse erkannt, die bei der gezielten Vermarktung freier Flächen helfen, die Mieterstruktur zu optimieren, indem allenfalls fehlende Dienstleistungen abgedeckt werden. Gleichzeitig weiss der neue Mieter, dass es vor Ort die Möglichkeit von Zusammenarbeit gibt. Durch diese Synergien kann der Ort für bestehende und neue Mieter attraktiver werden.

Bei Gewerbeflächen ergibt sich auch die Möglichkeit, zusätzlich zum Mietverhältnis Projekte zusammen zu realisieren. Vor allem bei baulichen Investitionen im Umfeld der Mietfläche ist ein Mitwirken der Mieter von grossem Vorteil, um Bedürfnisse zu erkennen und nachhaltige Verbesserungen zu erreichen.

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Seit 2020 steht die SFUP in direktem Austausch mit der bestehenden Mieterschaft des Walzwerk-Areals, damit deren Bedürfnisse in Bezug auf die Mietflächen identifiziert werden können. Durch die Vermietung anliegender Flächen wurden diverse Expansionen von Mietern auf dem Areal ermöglicht. Zudem wurde eine Website als Kommunikations- und Werbetoool für die Mieter entwickelt, welche Fotoreportagen von Arealmietenden zeigen. Als Beispiel hat die SFUP gemeinsam mit einem Mieter eine Aufstockung und Erweiterung der Mietfläche geplant. Die Wünsche des Mieters werden beim Grundausbau berücksichtigt und die SFUP stellt während des Umbaus Alternativflächen zur Verfügung. Um den Austausch zwischen den Mietern weiter zu fördern, organisiert die SFUP zusammen mit der lokalen Gemeinschaft diverse Anlässe – wie zum Beispiel einen Weihnachtsmarkt und einen Flohmarkt.



Auf Anfrage von Mietern wurden die Vermarktung und die Umnutzungen von diversen Gastronomieflächen erfolgreich in Angriff genommen, um das Verpflegungsangebot auf dem Areal zu erweitern. Ein eigens für das Areal gegründeter Verein beherbergt Kunstschaffende und unterstützt die Zusammenarbeit mit lokalen Mietern.

Komfort

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten legen wir viel Wert auf einen möglichst hohen Innenraumkomfort. Hierbei sind Sicherheit, viel Tageslicht und hoher thermischer Komfort von besonderer Bedeutung. Ziel ist es, Mietern Räumlichkeiten mit hohem Komfort bereitzustellen.

Unzufriedene Mieter oder gar Mieterwechsel sind in der Regel mit bedeutenden Aufwänden verbunden – insbesondere bei Geschäftsimmobilien. Im Gegenzug sind zufriedene Mieter die besten Botschafter und können helfen, Leerstände zu vermindern. Deshalb ist uns viel an zufriedenen Mietern sowie stabilen Mietverhältnissen gelegen. Das Wohlbefinden der Mieter ist hierfür ein entscheidender Faktor. Dieses können wir unter anderem durch den Innenraumkomfort beeinflussen.

Hindernisfreies Bauen

Die Gewährleistung der Teilnahme von Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen am öffentlichen Leben ist für die SFUP ein wichtiger Punkt. Unter Berücksichtigung der innenstädtischen Lagen und der Altbausubstanz strebt die SFUP an, Menschen mit Beeinträchtigungen, verletzungshalber eingeschränkten Mietern, Eltern mit Kinderwagen sowie älteren Menschen einen einfachen Zugang zur gemieteten Liegenschaft und selbständige Mobilität zu ermöglichen.

Governance

Stakeholderkommunikation

Die Interessen der Aktionäre, Geschäftspartnern und Mieter stehen für die SFUP im Zentrum aller Aktivitäten. Nur wenn wir unsere Anspruchsgruppen zufriedenstellen, Wertschöpfung gewährleisten und Mehrwert bieten, bauen wir nachhaltige Beziehungen auf und behaupten uns langfristig erfolgreich im Wettbewerb. Einen regelmässigen Austausch mit den relevanten Stakeholdern und eine sorgfältige Bedürfnisklärung erachtet die SFUP als zentral.

Generell werden die Stakeholder proaktiv über die SFUP und ihre Performance bei persönlichen Besuchen, Telefongesprächen, Newslettern, Monats- und Quartalsberichten, LinkedIn-Mitteilungen, Pressemitteilungen, über die Website oder per E-Mail informiert.

Eine transparente und proaktive Kommunikation zur Nachhaltigkeitsstrategie, den Zielen und der Zielerreichung wird gegenüber allen Stakeholdern umgesetzt.

Aktionäre

Die SFUP organisiert über das Jahr verteilt verschiedene Kommunikationsplattformen für bestehende und zukünftige Aktionäre. Halbjährlich finden sowohl Investorenpräsentationen als auch Roadshows in der Regel an den Standorten Zürich und Basel statt. Darüber hinaus organisiert die SFUP alternierend einmal pro Jahr eine Property Tour und einen Investment Day.

Mieter

Wer zufrieden ist, bezahlt gerne seine Miete und übernimmt eine gewisse Verantwortung für die Wohnung bzw. die Gewerbefläche, was unsere Aufwendungen reduziert. Deshalb suchen wir einen offenen und lösungsorientierten Dialog via Bewirtschaftungspartner oder in besonderen Fällen sogar direkt. So lassen sich Schwierigkeiten schnell aus dem Weg räumen und Missverständnisse vermeiden.

Beispielweise und insbesondere während der Pandemie haben wir partnerschaftliche Lösungen für die jeweilige Situation gesucht und Abzahlungsvereinbarungen sowie Stundungen vereinbart, um den Druck auf die Mieter auszugleichen.

Ebenso haben wir Ende 2022 ungefähr die Hälfte unserer Mieterinnen und Mieter eingeladen, an einer Mieterumfrage teilzunehmen. Mit dieser Umfrage möchten wir den engen Kontakt in unseren Mietverhältnissen erneut unter Beweis stellen und aktiv die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter abholen, sowie einen noch besseren Eindruck über Zufriedenheit und Wohlbefinden in den jeweiligen Mietobjekten gewinnen.

In naher Zukunft werden sich jedoch finanzielle Mehrbelastungen für die Mieter kaum vermeiden lassen. Dies aufgrund steigender Zinsen, Inflation und höherer Energiekosten. Obwohl dies breiten Kreisen der Bevölkerung bewusst ist, wird dies die Beziehung zu vielen Mietern belasten. Die Dialogkultur und die offene Kommunikationspolitik erhalten deshalb inskünftig noch grössere Bedeutung.

Risikomanagement

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden.

Einen ausführlichen Risikobericht ist in Kapitel «Corporate Governance» zu finden.

ESG Organisation

Das Thema Nachhaltigkeit geniesst hohe Priorität und wird vom gesamten Unternehmen getragen.

Für die Sicherstellung der Umsetzung der strategischen Nachhaltigkeitsziele sind geeignete Personen und Gremien von entscheidender Bedeutung.

Beim Asset Manager als Teil der SFP Gruppe ist das ESG Steering Committee der Swiss Finance & Property Group für Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich und unterstützt auch die SFUP. Die ESG Task Force der SFP Gruppe – bestehend aus Vertretern aller Geschäftsbereiche – stellt die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen sicher. Gleichzeitig wird eine Steigerung der Effizienz in der Planung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsmassnahmen angestrebt.

Nachhaltigkeitslabels

Die SFUP möchte ihr Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Hierbei plant die SFUP kurz-, mittel- und langfristige Optimierungsmassnahmen («Plan»), setzt diese konsequent um («Do»), überprüft die Wirksamkeit («Check») und passt gegebenenfalls die Massnahmen an bzw. definiert weitere Massnahmen

(«Act»). Um diese stetige Optimierung hinsichtlich Nachhaltigkeit zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Damit lässt sich strukturiert die Nachhaltigkeit verbessern und qualitätsgeprüft durch eine externe Perspektive die Nachhaltigkeitsbestrebungen der SFUP sicherstellen sowie auch weiteres Optimierungspotenzial identifizieren. Das Gebäudezertifizierungssystem «Gebäude im Betrieb» (GIB) der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») bietet den richtigen Rahmen für weitergehende Optimierungen hinsichtlich Nachhaltigkeit mittels externem Review.

Hintergrund Zertifizierung «Gebäude im Betrieb»

Die «Gebäude in Betrieb» Zertifizierung von SGNI dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. Basierend auf der Grundidee «Plan-Do-Check-Act» werden die ökologische, ökonomische, und soziokulturelle und funktionale Qualität auf Liegenschaftsebene bewertet. Diese Kriterien befassen sich unter anderem mit folgenden Aspekten der Immobilien und deren Management:



Abbildung 1: Qualitätsaspekte «Gebäude in Betrieb» (Quelle: <https://sgni.ch>)

Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades (% aller möglicher Punkte) eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft. Bei der Erstzertifizierungen des SFUP-Portfolios werden liegenschaftsübergreifende Themen in einem

«Basiszertifikat» beantwortet, welches pro Liegenschaft durch ein «Folgezertifikat» ergänzt wird. Das Folgezertifikat wird in einem Dreijahres-Zyklus erneuert, um allfällig Optimierungen und Verbesserungsmassnahmen nachzuverfolgen.



Abbildung 2: Zertifikatstypen «Gebäude in Betrieb» (Quelle: <https://www.dgnb-system.de>)

GIB-Resultate

Im Jahr 2022 hat die SFUP erstmalig folgende 17 Liegenschaften zertifizieren lassen, was mehr als 50% der Gesamtenergiebezugsfläche des Portfolios entspricht:

- Geroldswil, Chrummacherstrasse 2
- Zürich, Letzigraben 101 /
Albisriederstrasse 170/172
- Zürich, Witikonstrasse 15
- Zürich, Lagerstrasse 1
- Schlieren, Uitikonerstrasse 17
- Zürich, Limmatstrasse 65
- Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2
- Zürich, Klausstrasse 4
- Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 /
Tanzgässlein 1
- Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183
- Basel, Schwarzwaldallee 175/179
- Basel, Steinenvorstadt 67
- Basel, Riehenstrasse 163/165
- Basel, Picassoplatz 4
- Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50/52
- Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2a
- Morges, Rue de Lausanne 29-31

Aus Sicht der erstmaligen Zertifizierung konnte ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. Alle 17 Liegenschaften haben die Bewertung «Silber» erhalten, erfüllen ein Grossteil der Kriterien, besitzen aber auch einiges Optimierungspotenzial. Mit der Erstzertifizierung durch SGNi konnte eine Ausgangslage des Portfolios etabliert werden, anhand welcher bereits jetzt Optimierungsmassnahmen definiert und umgesetzt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse fliessen auch in das Liegenschaftsmanagement der noch nicht zertifizierten Liegenschaften ein. Über die nächsten Jahre hinweg sollen phasenweise die restlichen Liegenschaften des SFUP-Portfolios zertifiziert werden, um die Nachhaltigkeit konstant zu steigern.