

Nachhaltigkeit

Das 2023 zum ersten Mal erhaltene GREBS Resultat mit 4 von 5 möglichen Sternen unterstreicht unseren Anspruch, einen positiven Beitrag für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu leisten.

Ziele der Gesellschaft

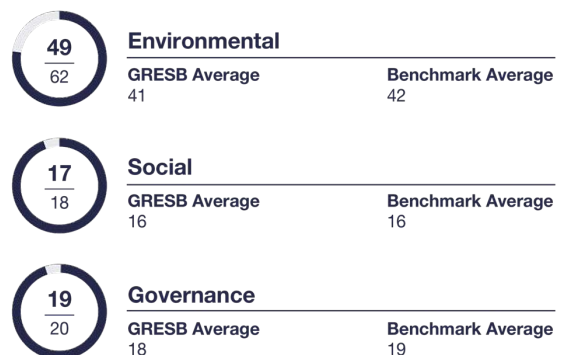
Der Gebäudebereich ist in der Schweiz nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen. Die Schweiz hat sich hierbei im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr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



Langfristige Ziele der Gesellschaft

GRESB-Rating

Die SFUP stellt sich dem Vergleich auf Peer-Ebene und nimmt an dem international anerkannten GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment 2023 teil. Die SFUP erreichte 85 von 100 Punkten, 4 Sterne im Rating der Bestandesliegenschaften und Platz 3 im direkten Peervergleich (Western Europe, Diversified, Listed). In allen drei Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» lag die SFUP gleich oder über dem Benchmark-Durchschnitt.



Damit die Integration des Klimaschutzes und der weiteren Nachhaltigkeitsziele über alle Dimensionen Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft und Governance auf allen unternehmerischen Ebenen sichergestellt wird, verfolgt die SFUP die Nachhaltigkeitsstrategie für ihr Immobilienportfolio weiter. Mit der Einbindung von ESG-Kriterien in allen Management-Prozessen will die SFUP langfristig ihren Beitrag gegenüber Gesellschaft und Umwelt schaffen.

Nachhaltigkeit bei der SFUP

Die Nachhaltigkeitsstrategie legt die Grundlagen und die Stossrichtung für das Nachhaltigkeitsmanagement auf Produktebene fest. 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 Vermögenverwalterin, als 100% Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG («SFP Gruppe»), treibt die Integration von ESG-Aspekten in ihren Investitions- und Entscheidungsprozessen 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.

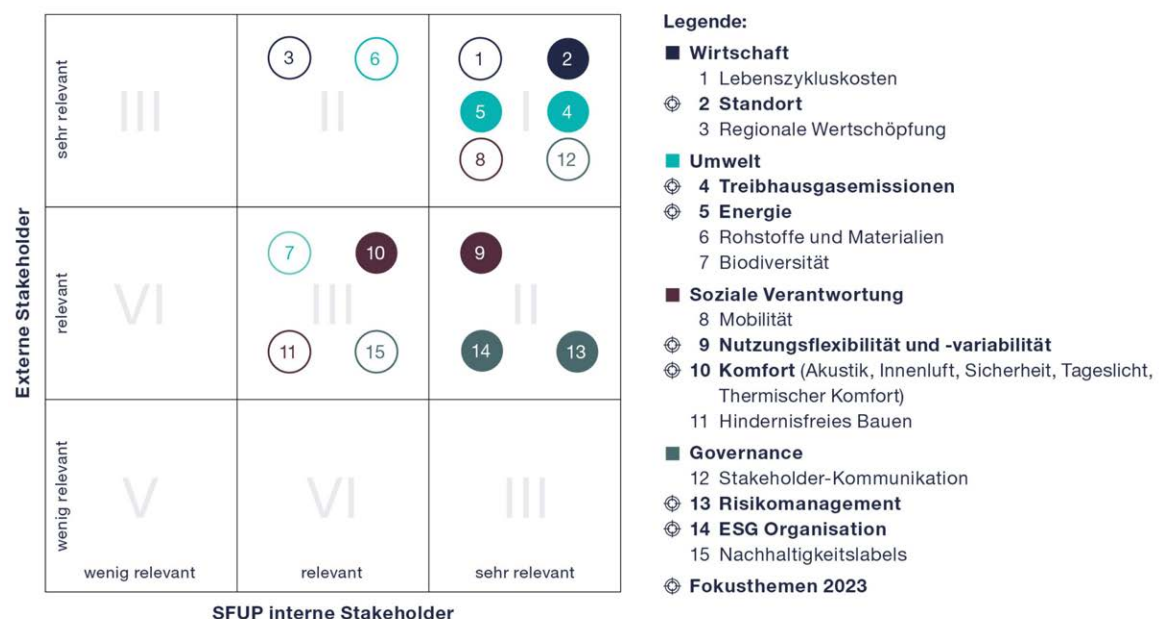
Wesentlichkeit

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse hat die SFUP Nachhaltigkeitsaspekte bewertet und Nachhaltigkeitsziele priorisiert. 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 SFUP 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.

Die 15 priorisierten Nachhaltigkeitsthemen sind folgendermassen in der Wesentlichkeitsmatrix der SFUP abgebildet:

Wesentlichkeitsmatrix inkl. Fokusthemen der SFUP



In der Wesentlichkeitsmatrix zeigt die x-Achse die Bewertung der internen und die y-Achse die der externen Stakeholders 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 2023 wurde ein Fokus auf die Themen Standort, Treibhausgasemissionen, Energie, Nutzungsflexibilität und -variabilität, Komfort, Risikomanagement und ESG Organisation 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.

Die SFUP setzt sich im Zuge ihrer Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Ziele und orientiert sich hierbei an geltenden Nachhaltigkeitsstandards.

- Key Performance Indikatoren (KPIs) für 2025, 2030, 2040 und 2050 wurden für Neubau-/ Erneuerungsprojekte und Bestandesliegenschaften definiert.
- Massnahmen für alle Nachhaltigkeitsziele wurden festgelegt.
- Prüfung der Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen mittels Monitoring; anschliessende Dokumentation.
- Ein spezialisierter Partner berechnet jährliche Treibhausgasemissionen aller Immobilien.
- Seit 2019 verfolgt die SFUP eine Strategie zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen ihrer Immobilien.
- Absenkpfade für Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen zeigen die geplanten Massnahmen und die Zielerreichung für das gesamte Portfolio bis 2050 auf.



Die SFUP wird die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit in diesem Bericht jährlich kommunizieren. Der Bericht zum Vorjahr ist unter folgendem [Link](#) verfügbar.

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:

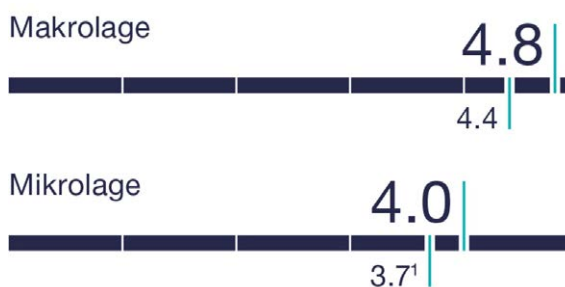
- Die Lebensdauer der Materialien und Bauteile wird aufeinander abgestimmt
- Der Einsatz hochwertiger und langlebiger Materialien erhöht die Lebensdauer des Gebäudes (Bausubstanz) und senkt Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Regelmässige Überprüfungen des Gebäudezustandes erlauben eine langfristige, 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 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 2023 lagen das Makro- und Mikrolage Rating des Portfolios mit 4.8 bzw. 4.0 Punkten über den Schweizer Durchschnittswerten von 4.4 und 3.7 Punkten (per 31.12.2022) auf einer Skala von 1 bis 5.



¹ Daten per 31.12.2022

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 Kommerzielliegenschaften greifen wir Markttrends auf und bieten Flächen an, die den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter optimal gerecht werden.

Das Sanierungsprojekt an der Zollikerstrasse in Zürich steht sinnbildlich für eine Sanierung und Umnutzung vor dem Hintergrund veränderte Marktbedürfnisse. Das Projekt konnte Ende 2023 erfolgreich abgeschlossen und die neuen Mietobjekte bezogen werden. Die Vermarktung bestätigte die hohe Nachfrage nach Wohnraum an idealer Mikrolage.

Weiter wurde auf dem Walzwerk Areal ein Bestandsgebäude saniert und die Nutzung in diesem Zuge angepasst: Um dem Bedürfnis der bestehenden Arealmieter nach einem grösseren Gastro- und Verpflegungsangebot nachzukommen, wurde das unbeheizte Werkstattgebäude zu einem beheizten Büro-/Gewerbegebäude umgenutzt. Die Fläche konnte zwischenzeitlich als Gastronomie- und Retailfläche an bestehende Arealmieter vermietet werden. Daneben wurde auf dem Areal eine Gewerbefläche zu einer Gastrofläche neu ausgebaut.

Regionale Wertschöpfung

Im Rahmen der Ausschreibung von Projekten achtet die SFUP auf Qualitätsstandards, Erfahrung und dem Preis-Leistungs-Verhältnis sowie auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen und die regionale Verbundenheit der Lieferanten und Dienstleister.

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

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 Bestandsliegenschaften den CO₂-Ausstoss verringern und zum Klimaschutz beitragen.

Die Dringlichkeit aufgrund der 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 gezieltes 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 die SFUP mit einem spezialisierten Partner die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeitscockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfeilen 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 aufgeführt sind die aktuellen Projekte:

Status	Bereich	Standort	Massnahmen
Realisiert	Wärme	Walzwerkareal (J03), BL	Dachsanierung
		Walzwerkareal (K03), BL	Erweiterung Fassadenisolation
	Wärme / Elektrizität	Zollikerstrasse 6, Zürich	Optimierung der Gebäudehülle / Dachsanierung
		Zollikerstrasse 6, Zürich	Einsatz erneuerbarer Heizträger
		Walzwerkareal (Haus C), BL	Aufstockung / PV-Anlage
Geplant 2024	Wärme	Rosentalstrasse 50, Basel	Dachsanierung
		Bohl 4, St. Gallen	Anschluss an Fernwärme
		Bäckerstrasse 62, Zürich	Anschluss an Fernwärme
	Elektrizität	Witikonerstrasse 15, Zürich	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien / PV-Anlage
		Klausstrasse 4, Zürich	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien / PV-Anlage
		Klausstrasse 4, Zürich	Installation von E-Ladestationen

Für die Weiterentwicklung des Walzwerk-Areals wurde zusätzlich mittelfristig wirksam die bestehende Grundwasserkonzession neu beantragt und erteilt. Bis anhin wurde das Grundwasser für die Kühlung von industriellen Prozessen genutzt. Neu ist es der SFUP gelungen, die Konzession so zu erweitern, dass das Grundwasser für eine nachhaltige, energieeffiziente und CO₂-neutrale Wärme- und Kälteversorgung für Wohnen und Dienstleistungen verwendbar wird.

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 2022 durchgeführt. Gesamterneuerungen, Entwicklungsliegenschaften, (Ersatz)-Neubauten und unterjährige Ankäufe werden nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 44 Liegenschaften in die Analyse aufgenommen werden konnten. Folgende drei Liegenschaften wurden nicht berücksichtigt: Binnigerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6, Basel (Sanierung Gewerbe / Wohnen), Zollikerstrasse 6, Zürich (Totalsanierung) und Binnigerstrasse 5, Basel (Ankauf).

Im vorliegenden Bericht werden die Kennzahlen zum ersten Mal in Analogie zu REIDA publiziert¹⁾, das in der Schweiz dominierenden CO₂-Benchmark-Reporting. Entsprechend unterscheiden sich Nutzungstypen, die Klassifizierung der Baujahre sowie die Aufteilung der Wärmeträger und sind nicht direkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Um die Vergleichbarkeit zu den Verbrauchswerten 2021, die im Geschäftsbericht 2022 ausgewiesen wurden, und den Vorjahren zu gewährleisten, werden nachfolgend alte und neue Emissionsfaktoren gegenübergestellt. Anschliessend wird gezeigt, wie sich die Werte für Energie- und der CO₂-Intensität des Geschäftsberichts 2022 verändern, wenn die REIDA-Methode auf sie angewendet wird.

Vergleich der Berechnungsart (anhand der Verbrauchsdaten 2021)

	Energieverbrauch 2021	CO ₂ -Emissionsfaktor alt	CO ₂ -Emissionsfaktor REIDA
	kWh	kgCO ₂ /kWh	kgCO ₂ /kWh
Allgemeinstrom	3 359 451	0.1497	0.0179
Fernwärme	3 125 964	0.1153	0.0988
Gas	5 696 003	0.2044	0.1823
Heizmaterial Strom	8 827	0.1497	0.0179
Heizöl	1 444 314	0.294	0.2518
Wärmepumpe Strom	203 271	0.1497	0.0179
Wärme nicht differenzierbar	111 134	0.2044	0.1823
Biomasse	0	0.013	0.0025
Gesamt	13 948 965		
Gesamt ohne Allgemeinstrom	10 589 514		

Vergleich der Berechnungsart (anhand der Verbrauchsdaten 2021)

EBF alt (m ²)	EBF REIDA (m ²)
160 022	132 178
Energieintensität alt (kWh/m ² EBF)	Energieintensität_REIDA (kWh/m ² EBF)
87.2	105.5
CO ₂ -Intensität alt (kgCO ₂ /m ² EBF)	CO ₂ -Intensität_REIDA (kgCO ₂ /m ² EBF)
15.7	13.6

¹ Quelle: REIDA CO₂-Report, Methodische Grundlagen 2023.

EBF nach Nutzungstyp

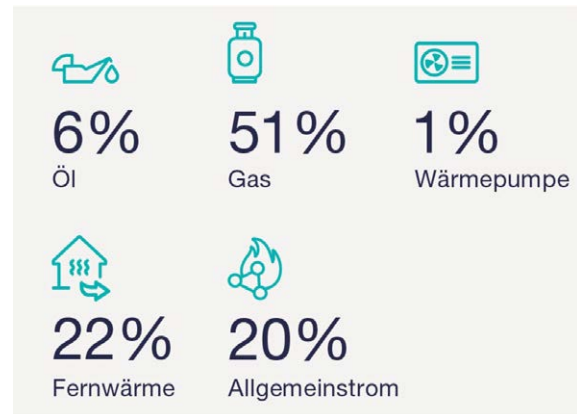
Die Wohnnutzung umfasst 21% und die Büronutzung 22% der EBF. Der grösste Teil der Liegenschaften wurde vor 1970 erbaut. Eine Vielzahl der Liegenschaften wurde aber im Laufe der Jahre energetisch saniert (u.a. Heizung, Fassade, Dach).

Baujahr bezogen auf EBF

Das SFUP-Portfolio weist mit 90.8 kWh/m²EBF/Jahr eine niedrigere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 93.8 kWh/m²EBF/Jahr². Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 12.8 kgCO₂/m²EBF/Jahr und liegt damit leicht über dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 12.7 kgCO₂/m² EBF/Jahr².

Der Anteil an rein fossilen Heizträgern wie Gas und Heizöl am Gesamtenergiemix ist mit 58% relativ hoch.

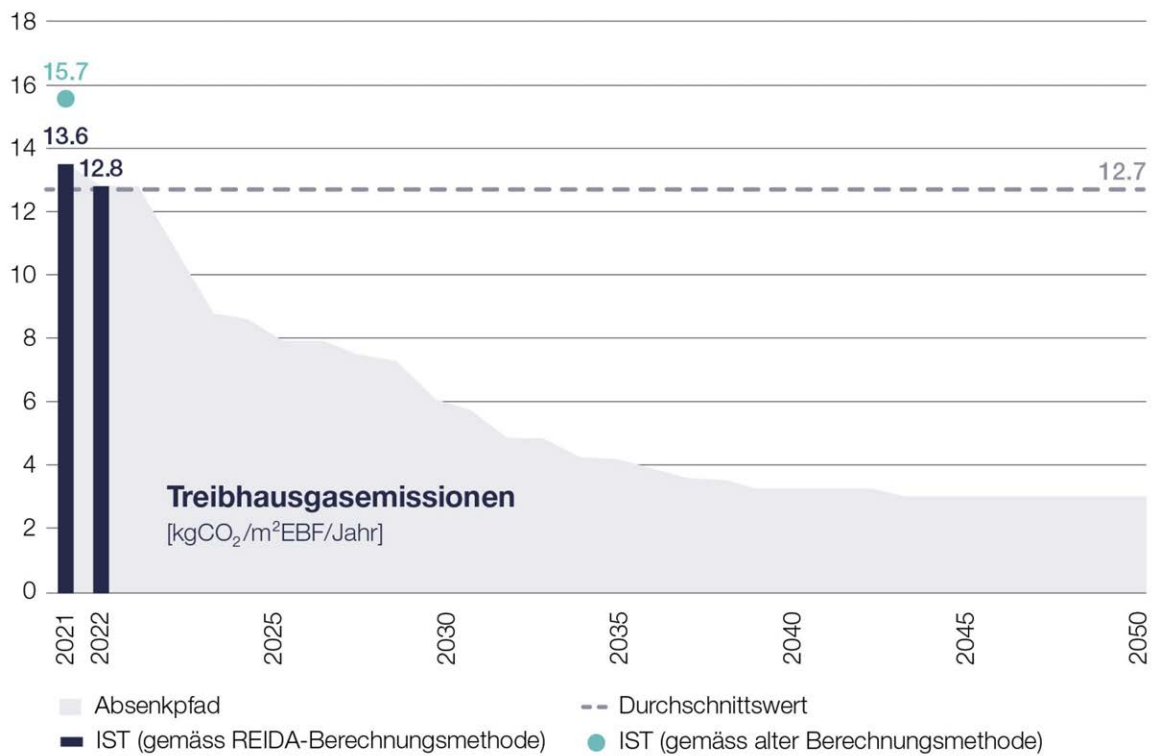
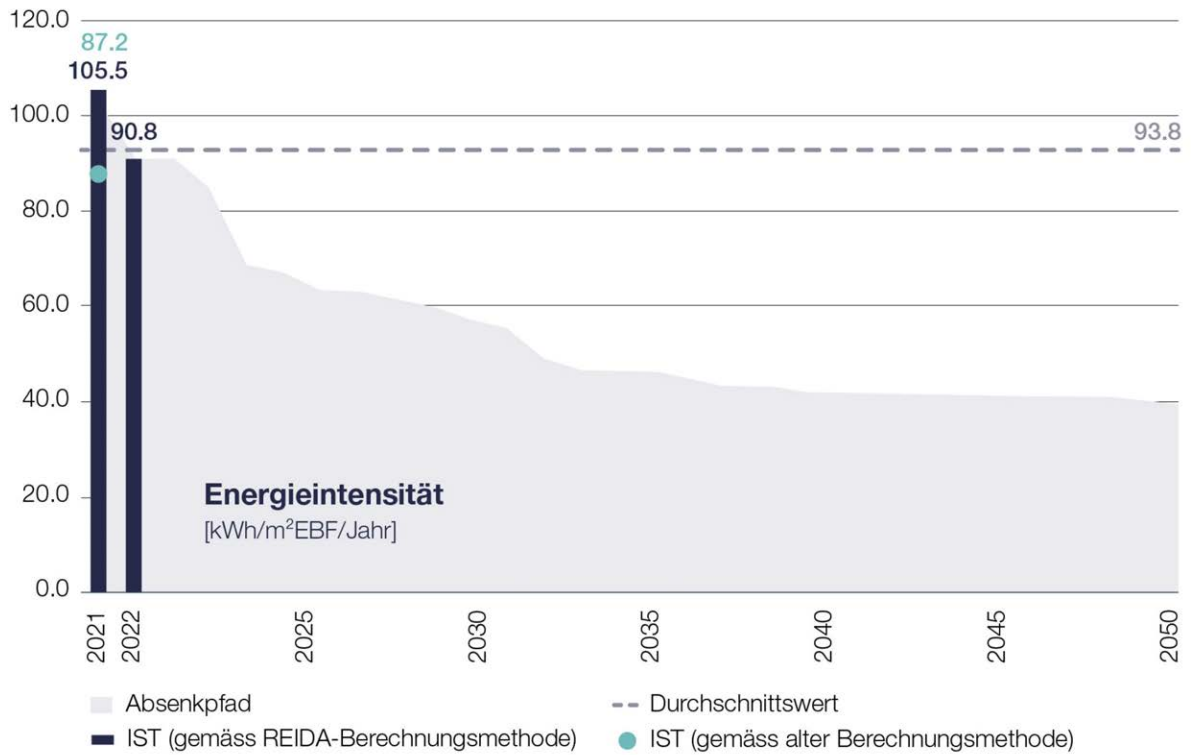
Betrachtet man den Wärmemix (ohne Allgemiestrom), beträgt der Anteil der Fernwärme 26.5%.

Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2022 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Absenkpfade erstellt. Sie bilden folgendes Szenario ab: Massnahmen der CAPEX-Planung und nach Lebensdauer werden durch zusätzliche PV-Anlagen ergänzt. Gebäudehüllen entsprechen dem Niveau «Minergie». Ausserdem wird, wo es möglich ist, auf Fernwärme umgestellt sowie Ökostrom eingesetzt.

In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050» plant die SFUP, die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen. Bis 2050 kann die Energieintensität auf 40.1 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität wird durch den zusätzlichen Einkauf von Ökostrom und den höheren Sanierungstiefen auf 3.0 kgCO₂/m²EBF/Jahr reduziert. Insgesamt kommt der CO₂-Absenkpfad dem Ziel «klimaneutraler Betrieb» sehr nahe.

² Quelle: REIDA CO₂-Report, Methodische Grundlagen 2023



Da die Heizperiode 2022 auf dem Hintergrund der globalen Energieversorgungskrise zu sehen ist und davon ausgegangen werden kann, dass die Sparaufrufe des Bundesrates Folgen gezeigt haben, ist die hohe Differenz zum Vorjahreswert nachvollziehbar. Gleichzeitig zeigt der Absenkpfad, dass der Handlungsbedarf bei vielen Liegenschaften weiterhin hoch ist. Mit Blick auf die bereits getätigten und noch geplanten Investitionen werden mittel- bis langfristig jedoch erhebliche Fortschritte erzielt werden.

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 geplanten 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 Heizträgeraustausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht immer einfach umsetzen.

Der Unterschied zum Netto-Null-Ziel von rund 3.0 kgCO₂/m²EBF/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.

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 und Sand, die im Zuge der Betonproduktion benötigt werden, sind endliche Ressourcen. Zudem verursacht die Zement-Herstellung für den Bau von Immobilien hohe CO₂-Emissionen.

Unser Ziel ist es, negative ökologische und soziale Auswirkungen durch eine überlegte Auswahl der Rohstoffe und der Materialienproduktion 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.

Biodiversität

Ziel 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 für die SFUP ist, die Mobilität möglichst umweltverträglich abzuwickeln.

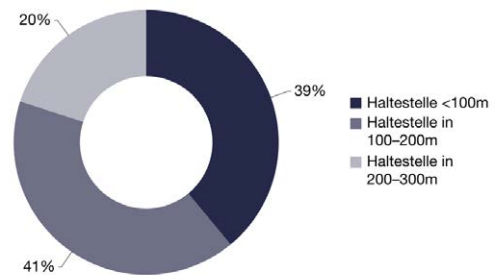
- Berücksichtigung einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV), Förderung der Nutzung von Velos und für Fussgänger mittels Mobilitätskonzepten
- Schaffung von Ladestationen für E-Mobilität, abhängig von der Nachfrage (in Absprache mit den Mietern)

Hierfür konnte die Gesellschaft Ende des Geschäftsjahres einen Rahmenvertrag mit einem externen Partner betreffend Installation und Betrieb von Ladestationen für E-Fahrzeuge unterzeichnen. Basierend auf der Strategie zur Ausrüstung ausgewählter Liegenschaften mit Ladelösungen sollen Projekte schrittweise geprüft und realisiert werden. Der externe Partner wird mit der Planung sowie Umsetzung und dem Betrieb der sukzessiven Ausrüstung dieser Liegenschaften für die E-Mobilität mit skalierbaren Ladelösungen beauftragt. Ziel ist es, mithilfe dieses Rahmenvertrages die Prozesse weitgehend zu standardisieren und effizient zu gestalten. Als eine der ersten Liegenschaften wird 2024 beispielsweise die Klausstrasse 4 in Zürich erschlossen. Eine entsprechende Bedarfsabfrage bei den Geschäftsmietern hat ergeben, dass die Nachfrage vorhanden und Ladelösungen vor Ort gewünscht werden.

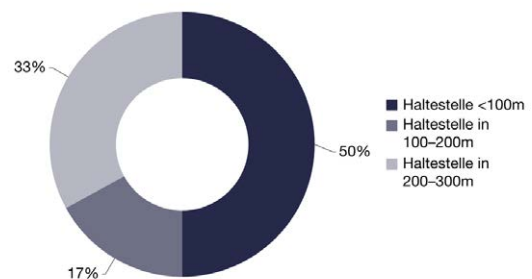
Die Bewertung der ÖV-Gütekategorie, die von Wüest Partner AG durchgeführt wurde, ergibt folgendes Ergebnis: 43 Liegenschaften fallen in die ÖV-Gütekategorie A (sehr gute Erschliessung) und 5 Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung). Eine Skala von A (beste) bis D (schlechteste) kommt zur Anwendung.

Durchschnittlich sind unsere Liegenschaften lediglich 129 Meter von der nächsten Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel entfernt. Dabei ist keine Liegenschaft mehr als 270 Meter von der nächsten Haltestelle distanziert und insgesamt verfügen sogar 41% sämtlicher Liegenschaften über eine Anbindung in weniger als 100 Metern Entfernung. Auch die wenigen Liegenschaften, welche sich nicht direkt in den Grosszentren befinden, bilden hierbei keine Ausnahme. Wie in den folgenden Grafiken ersichtlich, profitieren sogar 50% dieser Gebäude von einer direkten Anbindung innerhalb von weniger als 100 Metern. Dies stellt die optimale Verkehrsanbindung sämtlicher Liegenschaften unter Beweis.

Zentrums Lage



Lage ausserhalb Zentrum



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 untereinander. So werden beispielsweise Bedürfnisse erkannt, die bei der gezielten Vermarktung freier Flächen helfen, die Mieterstruktur zu optimieren, indem allenfalls fehlende Dienstleistungen abgedeckt werden. Gleichzeitig sind die Mieter informiert, dass vor Ort eine Zusammenarbeit möglich ist. 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.

Seit 2020 steht die SFUP in direktem Austausch mit der bestehenden Mieterschaft des Walzwerk Areals, damit deren diverse Bedürfnisse in Bezug auf die Mietflächen identifiziert werden können. Das Zusammenleben wird durch vielfältige Initiativen und gemeinnützige Infrastrukturen unterstützt. Beispielsweise wurden Parkplätze auf dem Walzwerk gratis für einen Bauwagen des kantonalen Brückenangebots zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug konnten die Teilnehmenden den Spielplatz auf dem Areal erneuern. Das teilweise wiederverwendete Material wurde von der SFUP eingekauft. Ebenso wurden mehrere Terrassen und Sitzplätze für das gemeinschaftliche Zusammenleben geschaffen.

Mieter werden in die Entwicklungsprojekte miteinbezogen, um möglichst positive und langfristige Beziehungen auf dem Areal zu pflegen und so die Kontinuität der Arealgemeinschaft zu gewährleisten. Nur so kann das Verdichtungspotenzial unter laufendem Betrieb ausgeschöpft und produktiv genutzt werden. Zum Beispiel konnte die unauffällige Aufstockung des Haus C auf dem Walzwerk durch eine enge Zusammenarbeit mit dem geschätzten Mieter, welcher im sozialen Bereich tätig ist, umgesetzt werden. Dafür wurden während den verschiedenen Bauphasen des Umbaus diverse Flächen und ein entsprechend reduzierten Mietzins auf dem Areal zur Verfügung gestellt, um die Weiterführung der verschiedenen Teilbetriebe zu erlauben. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass der Betrieb der Küche, eine zentrale Infrastruktur für den Nutzer, während des gesamten Bauprozesses aufrechterhalten werden konnte. Dazu wurden Elektroladestationen, welche während des Umbaus nicht zugänglich waren, vor dem Büroprovisorium errichtet, welche nach der Bauzeit für eine öffentliche Nutzung umgerüstet werden. Durch den Einzug des Mieters wurde ihr Betrieb in ein Gebäude konsolidiert und die ehemalige Fläche für ein neues Projekt befreit, ohne eine Kündigung auszusprechen.



Aufstockung Gebäude C -
© Tobias Sutter Photography, Münchenstein

Ebenso wurden mehrere Terrassen und Sitzplätze für das gemeinschaftliche Zusammenleben geschaffen. Die Totalsanierung und Umnutzung des historischen Gebäude J 03 von einem Werkstattgebäude zu einem gemischt genutzten Büro-, Gastro- und Verkaufsgebäude erweitert die Synergien auf dem Areal durch gefragte Angebote. Die Angebote wurden in Umfragen und Gesprächen von Mietern und Besucher gewünscht und sollen von bestehenden Arealmietern umgesetzt werden. Die Eröffnungen sind im ersten Halbjahr 2024 geplant.

Komfort

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten legt die Gesellschaft 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.

Auf dem Walzwerk Areal konnten bei dem ehemaligen Werkstattgebäude K durch eine Erneuerung der Fassade inklusive Vergrößerung der Fensterflächen sowohl die Energieeffizienz als auch die Lichtverhältnisse für die neuen Gastronomie- und Büroflächen verbessert werden. Dazu tragen ebenso die Sonnenstoren bei, die den Gästen an heißen Sommertagen Blend- und Wärmeschutz bieten.



Sanierung / Nutzungsänderung Gebäude K 03 -
© Tobias Sutter Photography, Münchenstein

Barrierefreies 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 Gesellschaft an, Menschen mit Beeinträchtigungen, verletzungshalber eingeschränkten Mietern, Eltern mit Kinderwagen sowie älteren Menschen einen einfachen Zugang und selbständige Mobilität zu ermöglichen.

Governance

Stakeholderkommunikation

Die Interessen der Investoren, Kunden 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 über die Jahre 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

Die Gesellschaft strebt einen offenen und lösungsorientierten Dialog mit den Mietern an. So haben wir 2023 erneut zu einer Mieterumfrage eingeladen. Mit dieser Umfrage können wir aktiv die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter abholen sowie einen noch besseren Eindruck über Zufriedenheit und Wohlbefinden in den jeweiligen Mietobjekten gewinnen. Das Ergebnis der Umfrage wird zwischen Gesellschaft und externer Bewirtschaftung bearbeitet und entsprechende Massnahmen umgesetzt.

In der Berichtsperiode wurden Mietzinsanpassungen aufgrund von Referenzzinssteigerungen bei Wohnen und Indexänderungen im Gewerbe vorgenommen. Die Dialogkultur und die offene Kommunikationspolitik waren daher einmal mehr von Bedeutung.

Risikomanagement

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden. Ein ausführlicher Risikobericht ist im Kapitel «Corporate Governance» zu finden.

ESG Organisation

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

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

Im Jahr 2023 hat der Verwaltungsrat entschieden, ein ESG-Committee aus zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates zu gründen. Siehe Corporate Governance 3.6.2 ESG-Committee (EC).

Beim Asset Manager als Teil der SFP Gruppe werden Nachhaltigkeitsthemen durch das ESG Steering Committee der SFP Gruppe er- und bearbeitet. Die ESG Task Force der SFP Gruppe – bestehend aus Vertretern aller Geschäftsbereiche – stellt die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen sicher, wodurch auch die SFUP unterstützt wird.

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» 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 im 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 im 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 den Erstzertifizierungen 2022 des SFUP-Portfolios wurden 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 im Betrieb» (Quelle: <https://www.dgnb-system.de>)

GIB – Umsetzung Plan-Do-Check-Act

Die Umsetzung des Plan-Do-Check-Act GIB-Prozesses wird nun auf die im Vorjahr erstmalig zertifizierten

17 Liegenschaften, mehr als 50% der Gesamtenergiebezugsfläche des Portfolios, anvisiert. Die Liegenschaften können dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 entnommen werden.