

Nachhaltigkeit

Ziele der Gesellschaft

Der Gebäudebereich ist in der Schweiz nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen. Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen. Die SFUP orientiert sich am Netto-Null-Ziel 2050 und zeigt durch eine konkrete und transparente Planung Lösungswege zur Zielerreichung auf.

GRESB-Rating

Die SFUP stellt sich dem Vergleich auf Peer-Ebene und nahm 2024 wieder am international anerkannten GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment teil. Die SFUP erreichte 82 von 100 Punkten, 4 Sterne im Rating der Bestandesliegenschaften und Platz 4 von 10 im direkten Peervergleich (Switzerland, Diversified, Listed). In allen drei Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» lag die SFUP über dem Peer-Group-Durchschnitt.



Nachhaltigkeit bei der SFUP

Die Nachhaltigkeitsstrategie legt die Grundlagen und die Stossrichtung für das Nachhaltigkeitsmanagement 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 Vermögensverwalterin und als 100%ige 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 (www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit).

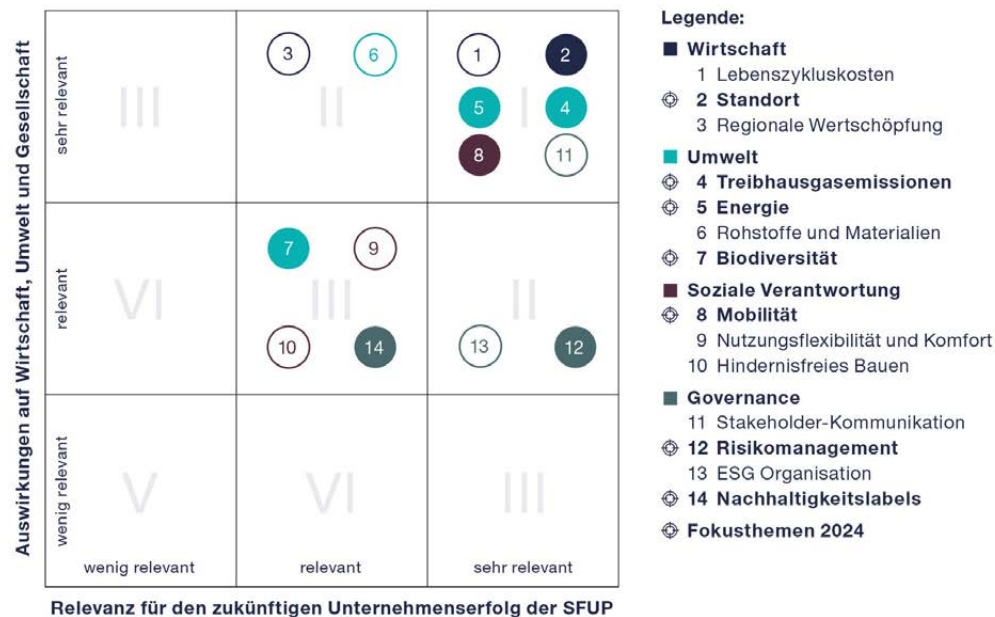
Wesentlichkeit

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

Als Grundlage für die Erstellung der Liste der Nachhaltigkeitsaspekte wurden unterschiedliche Quellen beigezogen.

Die 14 priorisierten Nachhaltigkeitsthemen sind folgendermassen in der Wesentlichkeitsmatrix der SFUP abgebildet:

Wesentlichkeitsmatrix inkl. Fokusthemen der SFUP



Ziele und Verpflichtungen

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

- Massnahmen zur Erreichung aller Nachhaltigkeitsziele wurden festgelegt.
- Die Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen wird mittels Monitoring und anschliessender Dokumentation geprüft.
- Ein spezialisierter Partner berechnet jährliche Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch aller 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 Vorjahresbericht ist unter folgendem Link (www.sfurban.ch/ueber-uns/nachhaltigkeit) verfügbar.

Wirtschaft

Lebenszykluskosten

Die SFUP bezieht 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 wird 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 demografischer oder ökonomischer Rahmenbedingungen beziehungsweise deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Bei den Investitionsentscheiden wird auch der geografisch effiziente Einsatz der Ressourcen des Managements und der Bewirtschaftung berücksichtigt.

Für alle Akquisitions- und Entwicklungsprojekte 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 2024 lagen das Makro- und Mikrolagen-Rating des Portfolios mit 4.0 bzw. 4.8 Punkten über den Schweizer Durchschnittswerten von 4.4 und 3.7 Punkten auf einer Skala von 1 bis 5.

Regionale Wertschöpfung

Im Rahmen der Ausschreibung von Projekten achtet die SFUP auf Qualitätsstandards, Erfahrung und das 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

In einem Nachhaltigkeitscockpit werden die Erreichung der Ziele mittels Energie- und CO₂e-Absenkpfeilen bis 2050 abgebildet. 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 Energien. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Reduktion des Energieverbrauchs und Reduktion der Treibhausgase Scope 1 und 2 (Raumklima und Warmwasser) im Betrieb.
- Fokus der SFUP auf die systematische Senkung des Energiebedarfs ihrer Liegenschaften über die nächsten gut 25 Jahre durch Gebäudehüllen-erneuerung, Heizungersatz 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.

Nachfolgend aufgeführt sind die aktuellen Projekte:

Status	Bereich	Standort	Massnahmen
Realisiert 2024	Wärme	Bohl 4, St. Gallen	Anschluss an Fernwärme (vorher: Gas)
		Bäckerstrasse 62, Zürich	Anschluss an Fernwärme (vorher: Gas)
	Elektrizität	Witikonstrasse 15, Zürich	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage
		Klausstrasse 4, Zürich	Installation von E-Ladestationen
		Rosentalstrasse 50, 52, Basel	Installation LED Beleuchtung
		Walzwerk-Areal (Haus C)	Dachsanierung und Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage
		Walzwerk-Areal (Gebäude I/J)	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage
Geplant 2025	Wärme	Militärstrasse 114, Zürich	Anschluss an Fernwärme (aktuell: Gas)
		Rosentalstrasse 50, 52, Basel	Dachsanierung
		Binnigerstrasse 5, Innere Magarthenstrasse 2, Basel	Dachsanierung
		Binnigerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6, Basel	Dachsanierung
		Walzwerk-Areal (gesamt)	Prüfung und Planung Ersatz Blockheizkraftwerk
	Elektrizität	Walzwerk-Areal (Gebäude G)	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht. Da diese durch eine per Ende 2024 anzuwendende Best Practice ergänzt wurde, ist der Vergleich zu den Kennzahlen des letzten Jahres insbesondere aufgrund der Verwendung der nach REIDA standardisierten Energie- und CO₂e-Bilanz nur beschränkt möglich. Ein wesentlicher Unterschied zum letzten Jahr besteht in der Definition des Abdeckungsgrades. Dabei wird die Verwendung von Benchmarkwerten im REIDA-Ausweis für Wärme ausgeschlossen. Dadurch verändert sich die massgebliche Energiebezugsfläche. Zudem werden die von Jahr zu Jahr unterschiedlichen Heizperioden berücksichtigt.

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Reportingperiode 2023 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für die 40 Bestandesliegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres 2023 im Eigentum der Gesellschaft befanden und keiner Gesamtsanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungsliegenschaften und Neubauten wurden nicht einbezogen.

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS

	Einheit	2023 Eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	45	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	40	
Gesamte Fläche VMF	m ²	118 441	
Massgebliche Fläche VMF	m ²	113 167	
Gesamte Fläche EBF	m ²	136 216	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	130 188	
Abdeckungsgrad EBF	%	96	
Energieverbrauch	MWh/Jahr	13 242	(100%)
Energieintensität	kWh/m²EBF/Jahr	101.7	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	6 618	(50%)
Heizöl	MWh/Jahr (%)	2 004	(15%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	4 614	(35%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	–	(0%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	4 852	(37%)
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	3 101	(24%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	1 751	(13%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	1 772	(13%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	701	(5%)
Elektrizität Allgemein	MWh/Jahr (%)	1 071	(8%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	–	(0%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	4 895	(37%)
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	6 618	(50%)
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/Jahr (%)	1 729	(13%)
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/Jahr	1 660	
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF/Jahr	12.8	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr	10.4	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr	2.4	
Scope 1	tCO₂e/Jahr	1 346	
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr	505	
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr	841	
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr	–	
Scope 2	tCO₂e/Jahr	314	
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr	282	
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr		
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr	13	
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr	19	
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr	–	

Berechnungsmethodik der Umweltkennzahlen

Grundlage für die Berechnung sind das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie erstmals Nr. 06/2023 «Best Practice umweltrelevante Kennzahlen».

Die Kennzahlen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Report, methodische Grundlagen, V 1.2, berechnet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode 2023 (zwölf Monate) im Portfolio waren, wobei Bauprojekte und neue Akquisitionen ausgeschlossen sind.

Entgegen der REIDA-Vorgabe werden bei den Liegenschaften Klausstrasse 4 und Schaffhauserstrasse 6 in Zürich, für welche ein Contracting der Heizungsanlage besteht, der Energieverbrauch nicht als Fernwärme, sondern als Wärme für Wärmepumpen deklariert.

Die Treibhausgasemissionen wurden gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt.

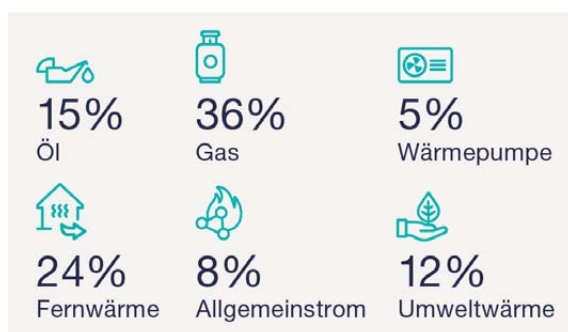
Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemeinstrom, Fernwärme).

Nutzungstyp bezogen auf Gesamt-EBF

Zur besseren Vergleichbarkeit werden in den nachfolgenden Berechnungen und Grafiken alle 45 Liegenschaften der Gesellschaft miteinbezogen.

Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch



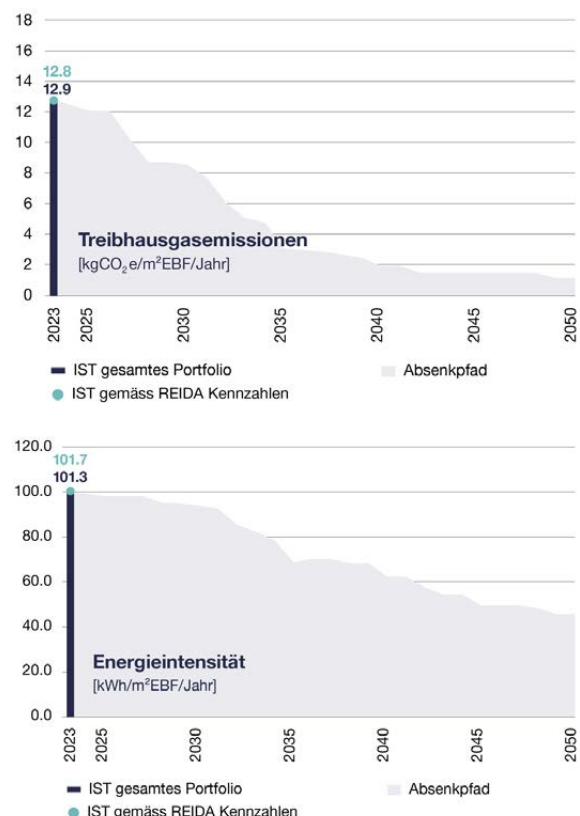
¹ Die Benchmarkwerte wurden auf Basis der von REIDA veröffentlichten Benchmarkwerte je Energieträger und Baujahr gemäss der Portfoliocharakteristiken zusammengestellt.

Treibhausgas- und Energieintensität

Das SFUP-Portfolio weist für die 44 Liegenschaften mit 101.3 kWh/m²EBF/Jahr eine niedrigere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 107.4 kWh/m²EBF/Jahr¹. Der gemäss REIDA für 40 Liegenschaften ermittelte Wert liegt bei 101.7 kWh/m²EBF/Jahr ebenfalls darunter. Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 12.9 kgCO₂e/m²EBF/Jahr und liegt damit unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 14.2 kgCO₂e/m²EBF/Jahr¹. Der gemäss REIDA ermittelte Wert liegt bei 12.8 kgCO₂e/m²EBF/Jahr ebenfalls darunter.

Treibhausgas- und Energieabsenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte und der Mehrjahresplanung werden pro Liegenschaft und auf Portfolioebene Energie-Absenkpfade sowie entsprechende Treibhausgasabsenkpfade Scope 1 und 2 erstellt. Für Bestandesliegenschaften werden dabei die Massnahmen der Mehrjahresplanung- und nach Lebensdauer der verschiedenen Bauelement abgebildet und durch zusätzliche Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Bei Gebäudehüllensanierungen wird das Niveau Minergie angestrebt. Ausserdem wird soweit möglich auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt.



Insgesamt weist das Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf. Durch das relativ hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Die SFUP strebt die aufgezeigten Absenkpfade an und setzt die vorgesehenen Massnahmen schrittweise um. Die neue zusätzliche Berücksichtigung der durch Wärmepumpen genutzten Umgebungswärme als Energiequelle führt zu höheren Energieverbrauchswerten und erschwert entsprechend die Reduktion der Energieintensität.

Aufgrund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung liegenschaftsspezifisch untersucht werden; beispielsweise sind hier oft nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht immer einfach umsetzen.

Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekannten Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Um den erneut veränderten regulatorischen Anforderungen an die Datenqualität zu genügen und eine verzögerungsfreie Verbrauchsüberwachung zu ermöglichen, fand eine Umstellung der zentralen Datenerfassung neu auf ein spezialisiertes Energiebuchhaltungsunternehmen statt.

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 CO₂e-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. 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.

Im April 2024 wurde beispielsweise ein Naschgarten mit sechs Hochbeeten am Walzwerkareal-Vorplatz umgesetzt. Die Auswahl der Pflanzen wurde sorgfältig mit Gastrounternehmen auf dem Areal abgestimmt und umfasst essbare Kräuter, Gemüse, Beeren und Blüten. Durch ergänzende Bildungsaktivitäten für Jugendliche während der Umsetzung wurde die ökologische Vielfalt gefördert und gleichzeitig Bildung und Gemeinschaft unterstützt.

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 umzusetzen.

- 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.

Im Jahr 2024 wurde die erste Initiative zur Förderung der Elektromobilität umgesetzt: die Installation von Ladestationen an der zuvor geprüften Geschäftsliegenschaft Klausstrasse 4 in Zürich. Ziel war es, die Infrastruktur für Elektrofahrzeuge zu verbessern und nachhaltige Mobilität zu fördern. Die Installation erfolgte in Zusammenarbeit mit dem definierten Rahmenvertragspartner, Behörden und Unternehmen.

Die Initiative war ein Erfolg und zeigt, wie durch Planung und Investitionen ökologische und wirtschaftliche Vorteile für die Mieterschaft und damit für die Gesellschaft erzielt werden können. Sie dient als Modell für künftige Projekte zur Förderung der Elektromobilität.

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 sechs Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung). Eine Skala von A beste bis D schlechteste Gütekategorie kommt zur Anwendung.

Nutzungsflexibilität und Komfort

Wir sind bestrebt, 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 wir legen viel Wert auf möglichst hohen Innenraumkomfort. Hierbei sind Sicherheit, viel Tageslicht und hoher thermischer Komfort von besonderer Bedeutung. Ziel ist es, den Mietenden Räumlichkeiten mit hohem Standard bereitzustellen.

Durch flexible Grundrisse und zumietbare Wohn- und Gewerberäume können wir rasch und flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse eingehen und somit immer optimale Gebäude für die Mieterschaft bereitstellen.

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 Mieterschaft von grossem Vorteil, um Bedürfnisse zu erkennen und nachhaltige Verbesserungen zu erreichen.

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 Mietenden, Eltern mit Kinderwagen sowie älteren Menschen einen einfachen Zugang und selbständige Mobilität zu ermöglichen.

Governance

Stakeholderkommunikation

Die Interessen der Investoren, Kunden und Mietenden stehen für die SFUP im Zentrum aller Aktivitäten. 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 statt. Darüber hinaus organisiert die SFUP alternierend einmal pro Jahr eine Property Tour und einen Investors' Day.

Mieterschaft

Die Gesellschaft strebt einen offenen und lösungsorientierten Dialog mit den Mietenden an. So haben wir 2024 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 werden umgesetzt.

Risikomanagement

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden. Einen ausführlichen Risikobericht finden Sie im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung.

ESG Organisation

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

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 verschiedener Geschäftsbereiche – stellt die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen sicher, wodurch auch die SFUP unterstützt wird.

Nachhaltigkeitslabels

Die SFUP möchte ihr Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Um dies zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Das Gebäudezertifizierungssystem «Gebäude im Betrieb» der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») bietet den richtigen Rahmen für weitergehende Optimierungen hinsichtlich Nachhaltigkeit mittels externem Review.

Die «Gebäude in Betrieb» Zertifizierung von SGNI dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades (% aller möglicher Punkte) eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft.

GIB-Resultate

Im Jahr 2022 hat die SFUP erstmalig 17 Liegenschaften zertifizieren lassen, was mehr als 50% der Gesamtenergiebezugsfläche des Portfolios entspricht. Die Liegenschaften können dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 entnommen werden.

In der Berichtsperiode wurde entschieden, drei weitere Liegenschaften zu zertifizieren:

- Bürglistrasse 6–10, Zürich
- Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2, Basel
- Malerweg 4, Thun

Eine Liegenschaft hat die Bewertung «Silber» erhalten und zweimal wurde «Gold» erreicht.