

Nachhaltigkeitsbericht

In der Strategie und im Leitbild der Warteck Invest ist das Thema Nachhaltigkeit in seiner ganzen Breite verankert. Die konsequente Umsetzung der Strategie und die Verfolgung der im Leitbild festgehaltenen Grundwerte führen zu nachhaltig profitablen Resultaten und damit zu einer hohen Glaubwürdigkeit der Warteck Invest gegenüber ihren Stakeholdern. Die ehrliche Grundhaltung widerspiegelt sich auch im steten Dialog mit Investoren, Mietern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.

In diesem Sinne berichtet Warteck Invest auch für das Geschäftsjahr 2018 ausführlich und gemäss dem international führenden Standard der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI Index auf der Webseite unter www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/geschaeftsberichte.html entnommen werden (GRI 102-46).

Nachhaltiger Ertrag und zeitgemässe Corporate Governance

Warteck Invest ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt dementsprechend. Die Grundlagen finden sich in der Unternehmensstrategie und im Leitbild. Über die ganze Nutzungsdauer der Investitionen soll für die Aktionäre ein nachhaltiger Ertrag erwirtschaftet werden. Warteck Invest akquiriert deshalb gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios ist zentral. Deshalb liegt ein Fokus im Nachhaltigkeitsbereich auch auf der Energieeffizienz. Ange-

strebt wird ein niedriger Energie- und Wasserverbrauch der Gebäude. Zu diesem Zweck wird in energetische Sanierungen investiert und auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien gesetzt. Gut erschlossene Anlageobjekte in Zentren oder in der Nähe von Zentren mit einer intakten Nahversorgung helfen dabei, die Attraktivität und Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios auf hohem Niveau zu halten.

An den regelmässigen Sitzungen der Geschäftsleitung wird neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das Liegenschaftsportfolio systematisch analysiert und diskutiert. Die Protokolle dieser Sitzungen und Kommentare zu den Geschäftsabschlüssen werden dem Verwaltungsrat jeweils zur Kenntnis zugestellt. Der CEO der Warteck Invest ist darüber hinaus in regelmässigem Kontakt mit dem Verwaltungsratspräsidenten. Mit verschiedenen Software-Applikationen werden zudem Rendite- und wesentliche Performance-Kennzahlen der Liegenschaften ermittelt und überwacht.

Die zeitgemässe Corporate Governance sichert die langfristige Unternehmensentwicklung und die Interessen der Aktionäre. Zusätzlich zu den gesetzlichen Compliance-Richtlinien wird das tägliche Handeln von umfassenden internen Weisungen, dem Leitbild und der Strategie der Warteck Invest beeinflusst. Dabei werden verschiedenste Compliance-Themen, wie beispielsweise die Korruptionsbekämpfung oder der Datenschutz, adressiert und die Mitarbeitenden regelmässig geschult.

Im Berichtsjahr wurde ein grösseres Minergie®-Wohnbauprojekt erfolgreich fertiggestellt und mit der Planung zweier umfassender Sanierungsprojekte begonnen.

Offene Kommunikation und konsequente Kundenorientierung

Transparenz und ein regelmässiger Dialog mit Stakeholdern gehören zu den Grundwerten von Warteck Invest. Neben Aktionären und Mietern zählen Mitarbeitende, Planer und Architekten, Behörden, Banken und Lieferanten zu den wichtigsten Interessengruppen. Alle können jederzeit mit Warteck Invest in Kontakt treten. Der Dialog wird grundsätzlich fallbezogen durch die Geschäftsbeziehung definiert. Aktionäre und weitere Interessengruppen werden mit Medienmitteilungen, den Geschäftsberichten sowie durch die Generalversammlung informiert. Des Weiteren dient die Webseite www.warteck-invest.ch als stets aktuelle Informationsquelle (GRI 102-40, 102-42, 102-43).

Im Berichtsjahr gab es keine ausserordentlichen Vorkommnisse in der Verständigung mit den Stakeholdern. Mieter konfrontierten die Unternehmung beispielsweise wegen Lärm- oder Geruchsmissionen. Mit Behörden wurden vorwiegend Diskussionen über die Umsetzung von Sanierungen und Erneuerungen sowie über Baubewilligungen geführt, und bei Anwohnern waren beispielsweise Dienstbarkeiten ein Thema (GRI 102-44).

Der Datenschutz gewinnt laufend an Bedeutung, weshalb Warteck Invest dem Thema hohe Aufmerksamkeit schenkt. Deshalb orientiert sich die Informatikumgebung an den neusten Standards und wird laufend aktualisiert. Im Zusammenhang mit der in Kraft getretenen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurden im Berichtsjahr die notwendigen Massnahmen getroffen. Mittels einer auf der Webseite publizierten Datenschutzerklärung werden die betroffenen Personen über die Art der gesammelten und gespeicherten Daten informiert und über ihre Rechte aufgeklärt.

Die Mieter sind die Kunden der Unternehmung. Warteck Invest strebt dabei eine Geschäftsbeziehung und eine Kommunikation auf Augenhöhe an. Um ein möglichst offenes Feedback der Mieter zu erhalten, ermittelt Warteck Invest systematisch jeweils beim Wegzug die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dem Service der Bewirtschaftung sowie den Kündigungsgrund. Das Ergebnis darf sich sehen lassen: So bezeichnen seit Erfassungsbeginn 2010 88% aller ausziehenden Mieter ihre Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Bewirtschaftung als gut bis sehr gut. 92% der Kündigungsgründe betreffen nicht das Mietobjekt, sondern sind privater Natur. Warteck Invest hat zusammen mit einem externen Partner einen Prototyp für eine digitale App entwickelt, mit der die Kommunikation der Mieter untereinander und mit der Verwaltung einer Überbauung vereinfacht und verbessert sowie an das digitale Zeitalter angepasst wird. Die App wird derzeit als Pilot bei einer grösseren, neu erstellten Wohnsiedlung getestet.

Mietobjekte per 31.12.2018

4182

Wartec Invest legt einen starken Fokus auf die zeitnahe Instandhaltung ihrer Liegenschaften. Neben dem Wertehalt der Immobilien soll dabei stets auch die Sicherheit der Mieter gewährleistet sein. Dazu gehören zum Beispiel helle LED-Beleuchtungen in Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Auch die Aufzüge werden in dieser Hinsicht regelmässig gewartet. Bei tieferen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung erfolgen zudem Abklärungen zur Erdbebensicherheit. Gegebenenfalls werden entsprechende Massnahmen umgesetzt.

Langfristige Geschäftspartner fördern gute Qualität

Die Lieferkette von Wartec Invest ist sehr vielseitig und umfasst neben General- und Totalunternehmungen auch einzelne Handwerker, Architekten, Energieunternehmen, Planer, Bewirtschaftungspartner, Banken, Versicherungen, Telekommunikations- und Beratungsfirmen. Wartec Invest verfolgt das Ziel, möglichst langfristige Beziehungen mit – wenn möglich lokalen – Partnern aufzubauen. Das wichtigste Kriterium sind die Qualität und die damit einhergehende Erfahrung eines Dienstleisters oder Lieferanten. Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ist für Wartec Invest ebenfalls zentral. Das Pflegen langfristiger qualitativer Zusammenarbeit wird dabei als nachhaltiger erachtet, als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen. Dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen eingeholt. Alle Ausgaben, die CHF 10 000 übersteigen, werden der Geschäftsleitung vorgängig zur Kenntnis gebracht, mittels Kreditantrag kontrolliert und entsprechend protokolliert.

Fokus auf Energieeffizienz

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es bei Bau, Kauf, Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden. In allen Bereichen der Unternehmensaktivitäten, so auch in der Administration, ergeben sich Möglichkeiten, um auf den Ressourcenverbrauch und die Emissionen Einfluss zu nehmen. Im Berichtsjahr führten beispielsweise weitere Digitalisierungsschritte zu mehr Effizienz und zur Reduktion von

Umweltkennzahlen ¹	2017	2016	Veränderung
in MWh			
Energieverbrauch (MWh)	11 882	11 770	0,9 %
Strom	1 449	1 431	1,3 %
Wärme	10 433	10 339	0,9 %
Fernwärme	2 186	1 898	15,2 %
Gas	5 847	5 774	1,3 %
Öl	2 332	2 557	-8,8 %
Pellets	68	110	-38,3 %
Stromintensität (kWh/m ²)	10,4	10,6	-1,6 %
Wärmeintensität (kWh/m ²) ²	69,9	77,2	-9,5 %
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 121	2 128	-0,3 %
Scope 1⁴	1 652	1 695	-2,5 %
Gas	1 076	1 062	1,3 %
Öl	575	631	-8,8 %
Pellets ⁵	0,9	1,4	-38,3 %
Scope 2⁴	469	433	8,3 %
Strom	217	214	1,3 %
Fernwärme	252	219	15,2 %
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	15,2	15,2	-0,3 %
Wasserverbrauch (m³)	104 399	102 403	1,9 %
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,748	0,755	-0,9 %

¹ Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2016 und 2017. Die Zahlen stützen sich auf 93 % der gesamten Energiebezugsfläche (41 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemestrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Die Zahlen zu 2016 unterscheiden sich geringfügig vom letztjährigen Bericht, da die Verbräuche einer zusätzlichen Liegenschaft erhoben wurden.

² Wärmeverbräuche wurden zur Berechnung der Wärmeintensität klimakorrigiert.

³ Berechnung gemäss WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol. Verwendete Emissionsfaktoren: Defra & Frischknecht

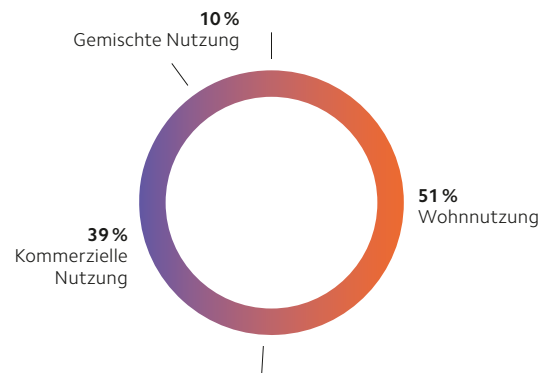
⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen, z.B. Heizungen und Boiler
Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- resp. Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen

⁵ Direkte Emissionen aufgrund der Bildung von Methan und Lachgas. Biogene CO₂-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet. Diese betragen 24 t CO₂e im 2017 und 38 t CO₂e im 2016.

Papierverbrauch, was auch Archivraum einspart. Auch wurde ein Neubau einer Wohnüberbauung im Minergie®-Standard fertiggestellt. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird gemäss der formulierten Energiestrategie stark auf die Verbesserung der Energieeffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verwendung nachhaltiger Materialien geachtet. Die Energiekennzahlen aller Liegenschaften werden laufend erhoben und überprüft. Bei Auffälligkeiten werden detaillierte Abklärungen getroffen und bei Bedarf passende Massnahmen eingeleitet. Warteck Invest hat zwar keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt. In regelmässigem Zyklus werden die Liegenschaften jedoch saniert und dabei energetisch optimiert. Dadurch sollen der Energieverbrauch der Häuser verringert und die Nebenkosten für die Mieter gesenkt werden, was auch die Attraktivität der Mietobjekte aufrechterhält. Das Nutzungsverhalten der Mieter hat starken Einfluss auf den Ressourcenverbrauch, kann von Warteck Invest aber nur bedingt beeinflusst werden. Daher sensibilisiert Warteck Invest die Bewohner und Benutzer ihrer Liegenschaften mit entsprechenden Informationsbroschüren und Hinweisen bei der Objektübergabe. Auch auf der Webseite der Unternehmung sind entsprechende Informationen verfügbar. Das gesamte Immobilienportfolio wurde zudem auf mögliche Standorte für Photovoltaikanlagen überprüft. Geeignete Dächer werden mit solchen Anlagen bestückt oder spezialisierten Betreibern zur Verfügung gestellt, um auf ihre Rechnung Photovoltaikanlagen zu installieren.

Das Immobilienportfolio der Warteck Invest zeigt 2017¹ gegenüber dem Vorjahr eine Effizienzsteigerung bei allen Verbrauchszahlen pro m²: Strom –1,6 %, Wärme –9,5 % und Wasser –0,9 %.

Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2018



Nutzungsart

Nutzungsart	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnnutzung	29	86 139	51 %
Kommerzielle Nutzung	18	67 228	39 %
Gemischte Nutzung	6	16 370	10 %
Entwicklungsliegenschaften	2	–	–
Gesamt	55	169 737	100 %

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

Leistung (kWp)	Jahresproduktion 2018 (kWh)	Gesamtproduktion seit IBN ¹ (kWh)
	31.12.18	31.12.18

Strom

Eigene Anlage	22	22 630	129 316
Vermietete Dachflächen	124	135 236	577 667
Total	146	157 866	706 983

¹ IBN = Inbetriebnahme: Die eigene Anlage an der Brüglingerstrasse 9 in Basel ist seit Mai 2012 in Betrieb; die Anlage an der Grenzacherstrasse 62 in Basel seit Dezember 2013; die Anlagen an der Münchensteinerstrasse 127 und an der Greifengasse 23 in Basel seit September 2014.

¹ Zahlen für das Jahr 2018 noch nicht verfügbar



Neubau in Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31

Neubau in Wil SG

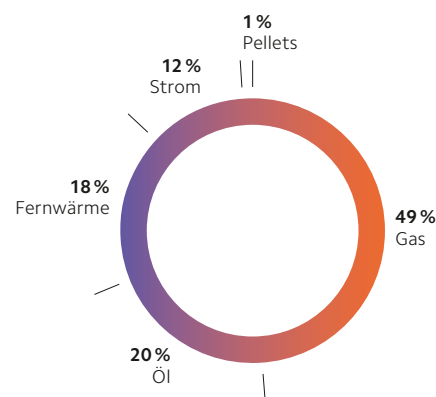
RAUMPROGRAMM 81 Wohnungen

INVESTITIONSVOLUMEN rund CHF 29 Mio.

BAUZEIT Juli 2016–Juli 2018

Der 2016 begonnene Neubau einer Wohnüberbauung mit 81 Wohnungen wurde im Berichtsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossen. Die Überbauung mit 4 Gebäudekörpern wurde im Minergie®-Standard erstellt. Neben der Energieeffizienz wurde bei der Konzeption auf die Wahl attraktiver und hochwertiger Materialien sowie auf eine effiziente Grundrissgestaltung mit wenig Verkehrsflächen geachtet. Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass ein langlebiges und über Jahre hinaus attraktives Produkt besteht, das heutige und künftige Mieter nachhaltig überzeugt. Um die Attraktivität der Überbauung und die Lebensqualität weiter zu erhöhen, wurde viel in Begrünung und Gartengestaltung investiert. Ein intelligentes Bewässerungskonzept sorgt speziell in trockenen Perioden dafür, dass die Grünanlagen möglichst sparsam mit Wasser versorgt werden.

Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2017)



Zufriedene Mitarbeitende für umfassenden Service

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch gute Mitarbeitende. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert darauf, eine kollegiale Arbeitsumgebung zu schaffen, in der die tägliche Arbeit von motivierten Personen effizient erledigt werden kann und neue Ideen gefördert werden. Das schlanke Team von 12 Mitarbeitenden am Firmensitz (exkl. Hauswarte) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-How im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Es ist ein erklärtes Ziel von Warteck Invest, gute Mitarbeitende zu fördern und zu entwickeln, um sie an das Unternehmen zu binden und damit Fachwissen zu halten. Allen Mitarbeitenden stehen geeignete Weiterbildungsmöglichkeiten offen, und es wird angestrebt, dass jede

Inklusive Hauswartung sind 36 Personen bei der Warteck Invest angestellt. 53 % davon sind Frauen.

Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter jährlich mindestens eine Weiterbildung absolviert. Im Jahresrhythmus findet zudem ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele dient. Darüber hinaus wird jährlich eine anonyme Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, deren Ergebnisse der Belegschaft offen kommuniziert werden. Die nachhaltige Mitarbeiterpolitik wird unterstrichen durch marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur, überdurchschnittliche Sozialleistungen und eine offene Feedbackkultur. Die Fluktuation ist seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau, so auch 2018, wo es keine Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswarte) gab und von der 75 % der Unternehmung schon mehr als 5 Jahre treu waren.

Warteck Invest hat sich für die Pensionskasse einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert.