

# Nachhaltigkeits- strategie

Warteck Invest AG

Stand 2023

**Wir halten Immobilien als langfristige Kapitalanlagen mit dem Ziel **nachhaltiger Wertschöpfung** für unsere Kapitalgeber und Kapitalgeberinnen. Dabei berücksichtigen wir **alle Dimensionen der Nachhaltigkeit**. Beim Management unserer Immobilien nehmen wir so unsere Verantwortung wahr, um die Zukunft aktiv mitzugestalten.** *(Vision Warteck Invest)*

Warteck Invest ist eine börsennotierte Immobiliengesellschaft in der Schweiz. Das Immobilienportfolio von Warteck Invest umfasst per 31.12.2025 insgesamt 65 Liegenschaften oder Entwicklungsareale in 10 Kantonen mit einem Marktwert von rund CHF 1'063 Mio. Das Portfolio wird laufend unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 50% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 35% auf Geschäftsimmobilien, die restlichen 15% auf gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Geografische Schwerpunkte bilden die Wirtschaftsräume Basel und Zürich.

#### Nachhaltigkeitsstrategie

Warteck Invest sieht sich der Nachhaltigkeit verpflichtet und nimmt ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft aktiv wahr.

Auch explizit auf Unternehmensebene ist sich Warteck Invest bewusst, dass die Ausrichtung und die Orientierung an ESG-Kriterien für die Zukunft unabdingbar sind. Das schrittweise Umsetzen verschiedener Nachhaltigkeitsthemen sowie die Nutzung eines digitalen Tools zur Unterstützung der Prozesse des Portfolio- und Asset-Managements sind die Grundlagen für eine langfristig und Stakeholder-gerechte Beschäftigung mit den Aspekten der Nachhaltigkeit.

Die Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmensebene umfasst die Räumlichkeiten von Warteck Invest sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Mitarbeitenden, Investoren und Investorinnen und anderen Stakeholdern. Als weitere Komponente werden die innerbetrieblichen Prozesse von Warteck Invest betrachtet.

Die Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmensebene wird um eine Strategie auf Portfolioebene ergänzt. Basierend auf der Vision und Mission von Warteck Invest bezieht sich die Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene auf die Liegenschaften und Bauprojekte von Warteck Invest sowie auf die Mietenden und

**Wir versorgen unsere Mieter und Mieterinnen mit Flächen zu einem guten Preis-/ Leistungsverhältnis.**

**Hierbei berücksichtigen wir die kundenorientierten Bedürfnisse durch stetige und nachhaltige Investitionen über den ganzen Lebenszyklus der Liegenschaften und optimieren so unser Immobilienportfolio hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien.**

**Dabei handeln wir transparent und partnerschaftlich.**

*(Mission Warteck Invest)*

weitere immobilienbezogene Stakeholder. Als weitere Komponente werden die immobilienbezogenen Prozesse von Warteck Invest betrachtet.

#### Wesentlichkeitsanalyse

Grundlage für die Nachhaltigkeitsstrategieentwicklung auf Unternehmens- und Portfolioebene der Warteck Invest bildet die Wesentlichkeitsanalyse. Dabei flossen die GRI-Standards sowie die Sustainable Development Goals (SDGs) in die Ermittlung der Themen ein. In einem Workshop beurteilte die Geschäftsleitung die Relevanz der Themen für das Geschäft und die Anspruchsgruppen sowie die Auswirkungen auf

nachhaltige Entwicklung und legte die wesentlichen Themen fest.

Wartec Invest hat im Jahr 2023 die strategischen Grundlagen des Unternehmens aktualisiert und in diesem Hinblick die bestehende Wesentlichkeitsmatrix überarbeitet und angepasst. Durch die Aktualisierung werden Governance-Themen neu separat ausgewiesen und berichtet (siehe unten und im Geschäftsbericht).

<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; border-radius: 10px 10px 0 0;"> <p><b>Ökonomie</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio</li> <li>• Solide Kapital- und Finanzierungsbasis</li> <li>• Organisation und Digitalisierung</li> </ul> </div>	<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; border-radius: 10px 10px 0 0;"> <p><b>Umwelt</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen</li> <li>• Schonender Ressourcenverbrauch</li> </ul> </div>
<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; border-radius: 10px 10px 0 0;"> <p><b>Soziales</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterwohlbefinden</li> <li>• Zufriedenheit der Mitarbeitenden</li> </ul> </div>	<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; border-radius: 10px 10px 0 0;"> <p><b>Governance</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Good Corporate Governance</li> <li>• Ehrliche und transparente Kommunikation</li> <li>• Nachhaltige Beschaffungspraktiken</li> <li>• Risikomanagement</li> </ul> </div>

Im Rahmen dieses Prozesses definierte Wartec Invest auch vier SDGs, zu denen sie den grössten Beitrag leisten kann. Die definierten wesentlichen Themen und die dazugehörigen Aktivitäten tragen zur Erreichung der Ziele Nr. 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden, Nr. 12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion, Nr. 7 Bezahlbare und saubere Energie sowie Nr. 13 Massnahmen zum Klimaschutz bei. Alle wesentlichen Themen werden im Rahmen der Berichterstattung erläutert.

### Trends in der Immobilienbranche

Ein zentrales Element für die Ermittlung der Nachhaltigkeitsstrategie insbesondere auf Portfolioebene der Wartec Invest bot die Analyse der aktuellen Megatrends, die Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt der Zukunft beeinflussen werden.



In Kombination mit diesen universell zu beobachtenden Marktentwicklungen wurden global definierte und international anerkannte Stossrichtungen betrachtet, sowie weitere etablierte Richtlinien und Frameworks (inkl. SNBS, KBOB, DGNB, GiB, GRESB, UN PRI) hinzugezogen, um eine breite Ausrichtung aller potenzieller Nachhaltigkeitsaspekte im nationalen und internationalen Kontext und eine Abdeckung der vier relevanten Kategorien Wirtschaft, Umwelt, Governance und Gesellschaft zu gewährleisten.

### Nachhaltigkeitsziele

Im Rahmen der Überarbeitung der Wesentlichkeitsmatrix hat Wartec Invest Nachhaltigkeitsziele identifiziert und festgelegt. Diese Ziele dienen Wartec Invest dazu, um fokussierte Massnahmen für die einzelnen wesentlichen Themen umzusetzen und laufend ihre Fortschritte zu messen.

ESG-Ziele bezwecken zudem eine unternehmensweite Entwicklung, durch welche die Nachhaltigkeit für alle Mitarbeitenden und für die Prozesse in den Fokus gerückt und als wesentlicher Teil der Unternehmens- und Portfoliostrategie verankert werden. Die Definition und der Ausbau von ESG-Zielen steht daher für Wartec Invest als wichtiger Schwerpunkt im Vordergrund der Nachhaltigkeitsstrategie.

Wartec Invest ist bestrebt, die konsequente Umsetzung und Ausrichtung der Planung entlang der ESG-Ziele im Unternehmen zu gewährleisten.

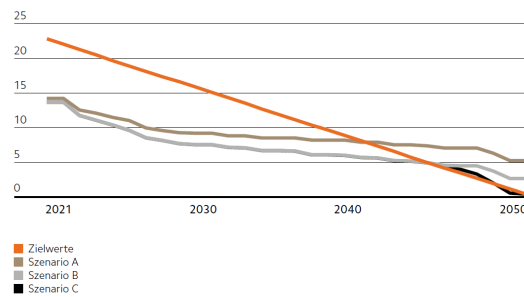
## Absenkpfad

Wartec Invest hat einen Absenkpfad für ihr Portfolio erarbeitet, welcher aufzeigt, wie der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen reduziert werden sollen, um das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen. In diesem Zusammenhang hat Wartec Invest unterschiedliche Szenarien definiert. Diese Szenarien sind nötig, um die existierende Planung von wirtschaftlichen Instandsetzungsmassnahmen sowie ambitioniertere Vorgehensweisen mit weiteren Massnahmen oder Instandsetzungen mit stärkeren Erneuerungstiefen abzubilden.

Die Ziele des Reduktionspfades basieren auf CRREM (1,5 Grad Celsius). CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) bietet eine standardisierte Methodik zur Bewertung und zum Management kohlenstoffbezogener Risiken sowie zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in Immobilienportfolios. Die Zieldefinition berücksichtigt Gebäudetypen und die zukünftige Einbindung nachhaltiger Energiequellen für Fernwärme und Strom. Die gemessenen Verbrauchsdaten des Portfolios werden zusammen mit den berechneten Auswirkungen verschiedener Massnahmen mit den Zielen des CRREM verglichen. So lassen sich Reduktionspfade definieren, die miteinander verglichen werden können. Der Zielwert für 2050 beträgt 0,7 kg/m<sup>2</sup> für die CO<sub>2</sub>e-Intensitäten Scope 1 und 2. Für die Energie-Intensitäten liegt der Zielwert Scope 1 und 2 im Jahr 2050 bei 52,0 kWh/m<sup>2</sup>.

Wartec Invest hat sich für den Absenkpfad entschieden, der ausschliesslich durch sie selbst gesteuert werden kann (vgl. Absenkpfad Szenario A). Der Pfad beinhaltet die Massnahmen der Zehnjahresplanung (Sanierungen inkl. Umstellung der Heizsysteme), weitere Erneuerungsmassnahmen zum Ersatz von fossilen Heizsystemen, Gebäudehüllenerneuerungen (Erneuerungstiefe vergleichbar mit Minergie-Standard), Betriebsoptimierungen und den Ausbau von Photovoltaik. Mit diesem Massnahmenplan wird Wartec Invest allerdings das Netto-Null-Ziel nicht vollständig erreichen können. Wartec Invest geht davon aus, dass technologische Fortschritte erzielt werden und die Fernwärmelieferanten künftig ebenfalls CO<sub>2</sub>-neutral werden (vgl. Absenkpfad Szenario B). Sollte mit diesen Bemühungen und Erwartungen das Netto-Null-Ziel nicht erreicht werden können, wird Wartec Invest weitere, externe CO<sub>2</sub>-Massnahmen in Betracht ziehen (vgl. Absenkpfad Szenario C).

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad  
in CO<sub>2</sub>-Intensität (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF)



## Massnahmen-Roadmap (Unternehmensebene)

Um die Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele sicherzustellen, werden von Wartec Invest diverse Massnahmen ergriffen. Die in der sogenannten Massnahmen-Roadmap enthaltenen Massnahmen wurden so definiert, dass sie bei einer Umsetzung über die nächsten Jahre mit einem optimalen Kosten-/Nutzenverhältnis den grösstmöglichen Effekt erzielen. Die Massnahmen auf Unternehmensebene sind in fünf Kategorien unterteilt:

### 1. Daten und Controlling

Diese Kategorie beinhaltet Massnahmen und Tools, welche helfen, die Nachhaltigkeitsziele umzusetzen sowie digital abzubilden und zu steuern. Dazu gehören wirtschaftliche Tools für die strukturierte Erfassung der Verbrauchsdaten der eigenen Liegenschaft sowie das Tracking von Mitarbeiterschulungen.

### 2. Infrastruktur Wartec Invest

Diese Kategorie umfasst alle Massnahmen, die der Optimierung der selbstgenutzten Liegenschaft dienen wie beispielsweise der Einbau wassersparender Armaturen oder eine Nutzersensibilisierung hinsichtlich der Verbräuche innerhalb der Liegenschaft.

### 3. Organisation Wartec Invest

Massnahmen im Governance Bereich beinhalten zum Beispiel das Konzept für die Nachhaltigkeitsstrategie zur Umsetzung der ESG-Ziele auf Unternehmensebene oder die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

### 4. Prozesse und Richtlinien

Die Integration der Nachhaltigkeitsziele in bestehende Prozesse ist wichtig für die Umsetzung und Weiterentwicklung hin zu einer nachhaltigeren Unternehmung. So bilden Richtlinien für Good Corporate Governance, Datenschutz und Beschaffung/Ankauf wichtige Grundlagen, um langfristig nachhaltige und fundierte Entscheidungen zu erwirken. Der Aufbau eines Prozesses

zur stetigen Weiterentwicklung der Nachhaltigkeit sowie das grosse Thema der Prozessdigitalisierung runden die Kategorie ab.

#### 5. Berichterstattung

Diese Kategorie umfasst die Kommunikation aller Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit über diverse Kanäle. Dabei werden vergangenheitsbezogene Daten genutzt und publiziert, wie beispielweise eine Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage oder die Auswertung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit. Gleichzeitig werden auch Grundlagen für zukünftige Berichte geschaffen (bspw. standardisierte Mitarbeitergespräche).

Jede Massnahme erhält eine Score Card, welche das Ziel der Massnahme sowie den Ablauf eines potenziellen Umsetzungsprojektes aufzeigt und bevorstehende Kosten und Nutzen darstellt. Mit einer Priorisierung werden die Umsetzungen der verschiedenen Massnahmen in kurz-, mittel- und langfristig eingeteilt.

### Massnahmen-Roadmap (Portfolioebene)

Nebst der Erneuerungsplanung können und sollten weitere begleitende Massnahmen umgesetzt werden, um die Erreichung der definierten Zielgrössen sicherzustellen. Auch hier wurden die in der Massnahmen-Roadmap enthaltenen Massnahmen so definiert, dass sie bei einer Umsetzung über die nächsten Jahre mit einem optimalen Kosten-/Nutzenverhältnis den grösstmöglichen Effekt erzielen. Die Massnahmen auf Portfolioebene sind wiederum in einer Score Card integriert und in fünf Kategorien unterteilt:

#### 1. Daten und Controlling

Diese Kategorie beinhaltet Massnahmen und Tools, welche helfen, die Nachhaltigkeitsziele umzusetzen sowie digital abzubilden und zu steuern. Dazu gehören wirtschaftliche Tools wie ein EK-/NK-Benchmarking aber auch digitale Monitoringsysteme zur automatischen Verbrauchsdatenerfassung und Software-Lösungen für Betriebsoptimierungs-Projekte und Heizsysteme.

#### 2. Objekt

Diese Kategorie umfasst alle kurz-, mittel- und langfristigen Massnahmen, die der Optimierung der einzelnen Objekte dienen wie Betriebsoptimierungen, Gebäude-diagnosen, Zustandsbewertungen, Instandsetzungsanalysen und -durchführungen sowie das Installieren von Photovoltaik-Anlagen nach wirtschaftlicher Prüfung. Hinzu kommen liegenschaftsspezifische Konzepte für E-Mobilität und Mikro-Makro-

Lagebewertungen zur Verbesserung und Vergleichbarkeit der Objekte.

#### 3. Portfolio

Parallel zur Optimierung einzelner Liegenschaften wird auch die nachhaltige Weiterentwicklung des Portfolios präferiert. Dazu gehören liegenschaftsübergreifende Themen wie energetische Portfolioanalysen und -segmentierungen, sowie Konzepte zur Mieterbefragung und ihre Durchführung.

#### 4. Prozesse und Richtlinien

Neben baulichen Massnahmen ist die Integration der Nachhaltigkeitsziele in bestehende Prozesse wichtig für die Umsetzung. Richtlinien für Ankauf (d.h. Due Diligence), Bau und Bewirtschaftung stehen im Vordergrund.

#### 5. Berichterstattung

Diese Kategorie umfasst die Kommunikation aller Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit über diverse Kanäle wie eine Label-Strategie und entsprechende Zertifizierungen, eventuelle Teilnahmen an nationalen oder internationalen Benchmarkingsystemen und Mieterinformationen und -sensibilisierungen.

### Fazit

Wartec Invest hat Nachhaltigkeit ganzheitlich in ihrer Unternehmens- wie auch ihrer Portfoliostrategie verankert und damit eine wichtige Grundlage für ihre Bemühungen in diesem Bereich geschaffen.