

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Strategie und des Leitbilds der Warteck Invest. Die konsequente Umsetzung der Strategie und die Verfolgung der im Leitbild festgehaltenen Grundwerte führen zu nachhaltig profitablen Resultaten. Die ethische und transparente Unternehmensführung trägt zu einer hohen Glaubwürdigkeit der Warteck Invest gegenüber ihren Stakeholdern bei und wird durch einen stetigen, ehrlichen Dialog mit Investoren, Mietern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen unterstützt.

In diesem Sinne berichtet Warteck Invest auch für das Geschäftsjahr 2019 ausführlich und gemäss den international führenden Standards der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Anstrengungen im Bereich der Nachhaltigkeit. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI Index auf der Webseite unter www.warteck-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit entnommen werden.

Good Corporate Governance

Warteck Invest ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt dementsprechend. Eine wesentliche Grundlage dafür bilden die Unternehmensstrategie, das Leitbild, umfassende interne Weisungen sowie gesetzliche Vorgaben. Um integres und rechtskonformes Verhalten sicherzustellen, werden verschiedenste Compliance-Themen, wie beispielsweise die Korruptionsbekämpfung oder der Datenschutz, adressiert und die Mitarbeitenden regelmässig geschult.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung und überwacht den Geschäftsverlauf. Der CEO der Warteck Invest befindet sich in regelmässigen Austausch mit dem Verwaltungsrat, der auch durch regelmässige Sitzungsprotokolle und Berichterstattung über

den Geschäftsgang inkl. wesentlicher wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Themen informiert wird. Neben Finanzierungs- und Personalthemen wird das Liegenschaftsportfolio regelmässig an Sitzungen der Geschäftsleitung analysiert und diskutiert. Damit stellt die Corporate Governance der Warteck Invest die langfristige erfolgreiche Unternehmensentwicklung sicher.

Rentable Portfolioentwicklung

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. Angestrebt wird ein niedriger Energie- und Wasserverbrauch der Gebäude. Zu diesem Zweck investiert Warteck Invest in energetische Sanierungen und setzt auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien. Gut erschlossene Anlageobjekte in Zentren oder in Zentrumsnähe mit einer intakten Nahversorgung halten die Attraktivität und Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios auf hohem Niveau.

Im Berichtsjahr wurde unter anderem eine Wohnliegenschaft in Basel sozialverträglich umfassend und energetisch saniert.

Offene Kommunikation mit Stakeholdern

Wartec Invest legt grossen Wert auf einen transparenten und regelmässigen Austausch mit ihren Stakeholdern. Neben Aktionären und Mietern zählen Mitarbeitende, Planer und Architekten, Behörden, Banken und Lieferanten zu den wichtigsten Anspruchsgruppen, die die Geschäftstätigkeit von Wartec Invest beeinflussen oder von dieser tangiert werden. Aufgrund der schlanken Organisation des Unternehmens stehen fast alle Mitarbeitenden täglich in persönlichem Kontakt mit verschiedenen Stakeholdern. Der Dialog wird grundsätzlich fallbezogen durch die Geschäftsbeziehung bestimmt. Darüber hinaus informiert das Unternehmen ihre Aktionäre und weitere Interessengruppen regelmässig via Medienmitteilungen, Konferenzen und Geschäftsberichte sowie im Rahmen der Generalversammlung. Zusätzlich publiziert Wartec Invest stets aktuelle Informationen auf ihrer Webseite www.wartec-invest.ch (GRI 102-40, 102-42, 102-43).

Durch die Nähe zu den Mietern und dem Markt werden die Bedürfnisse der Stakeholder unmittelbar erhoben und fliessen in alle Unternehmensentscheidungen mit ein. Das Thema Flächenoptimierung war beispielweise eines der Themen, die von Mietern im Berichtsjahr an das Unternehmen herangetragen wurden. Mit Behörden wurden vorwiegend Diskussionen über die Umsetzung von Sanierungen und Erneuerungen sowie über Baubewilligungen geführt, und bei Anwohnern waren beispielsweise die Konsequenzen von Arealverdichtungen ein Thema (GRI 102-44).

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung führte die Geschäftsleitung eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Im Rahmen einer Diskussionsrunde flossen die Schwerpunkte der Unternehmensstrategie zusammen mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) in die Ermittlung der wesentlichen Themen ein. Dabei wurden für jedes Thema die Geschäftsrelevanz, Stakeholderrelevanz sowie der Impact auf nachhaltige Entwicklung besprochen. Als Resultat dieses Prozesses definierte die Geschäftsleitung der Wartec Invest folgende wesentlichen Themen (GRI 102-46, GRI 102-47):

Ökonomie	Wirtschaftliche Leistung Beschaffungspraktiken Korruptionsbekämpfung
Ökologie	Energie Emissionen
Soziales	Beschäftigung Aus- und Weiterbildungen Kundengesundheit und -sicherheit Schutz der Privatsphäre der Kunden Compliance

Alle wesentlichen Themen werden im Rahmen der Berichterstattung erläutert, siehe auch GRI Index.

Konsequente Kundenorientierung

Um die Privatsphäre der Kunden zu gewährleisten, schenkt Warteck Invest dem Datenschutz eine hohe Aufmerksamkeit. Deshalb orientiert sich die Informatikumgebung an den neusten Standards und wird laufend aktualisiert. 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. Mit ihren Mietern als Kunden der Warteck Invest strebt das Unternehmen eine Geschäftsbeziehung und Kommunikation auf Augenhöhe an. Zentral dafür ist ein offenes Feedback seitens der Mieter, deshalb ermittelt Warteck Invest systematisch jeweils beim Wegzug die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dem Service der Bewirtschaftung sowie den Kündigungsgrund. Die Ergebnisse sind erfreulich: So bezeichnen seit Erfassungsbeginn 2010 87% 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 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.

Die Mieterzufriedenheit ist konstant hoch. 87% aller ausziehenden Mieter bewerten die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Bewirtschaftung als gut bis sehr gut.

Warteck Invest priorisiert die zeitnahe Instandhaltung ihrer Liegenschaften. Neben dem Werterhalt der Immobilien fokussiert sich das Unternehmen dabei stets auf die Gewährleistung der Sicherheit der Mieter. Dazu zählen beispielsweise die Installation heller LED-Beleuchtungen in Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung erfolgen zusätzlich Abklärungen zur Erdbbensicherheit, wobei gegebenenfalls entsprechende Massnahmen umgesetzt werden.

Mietobjekte per 31.12.2019

4 182

Langfristige qualitative Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern

Die Lieferkette von Warteck Invest ist sehr vielseitig und umfasst neben General- und Totalunternehmungen auch einzelne Handwerker, Architekten, Energieunternehmen, Planer, Bewirtschaftungspartner, Banken, Versicherungen, Telekommunikations- und Beratungsfirmen. Warteck Invest ist bestrebt, möglichst langfristige Beziehungen mit – wenn möglich lokalen – Partnern aufzubauen. Das wichtigste Kriterium ist die Qualität und die damit einhergehende Erfahrung eines Dienstleisters oder Lieferanten. Zudem achtet Warteck Invest ebenfalls auf ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Das Unternehmen sieht dabei eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit als nachhaltiger als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen. Dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen eingeholt. Ausgabeposten, die CHF 10000 übersteigen, werden der Geschäftsleitung vorgängig zur Kenntnis gebracht, mittels internen Kreditantrags kontrolliert und entsprechend protokolliert.

Sorgfältiger Umgang mit Ressourcen

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es bei Bau, Kauf, Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden. Zudem wird in allen Bereichen der Unternehmensaktivitäten, so zum Beispiel auch in der Administration, laufend nach Möglichkeiten gesucht, um auf den Ressourcenverbrauch und die Emissionen Einfluss zu nehmen. Im Berichtsjahr wurde beispielsweise entschieden, zur Schonung der Ressourcen den umfassenden Geschäftsbericht künftig nur noch digital auf der Webseite aufzuschalten und den Aktionären stattdessen einen gedruckten Kurzbericht zuzustellen. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung fokussiert sich Wartec Invest gemäss der formulierten Energiestrategie stark auf die Verbesserung der Energieeffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verwendung nachhaltiger Materialien. Beispielsweise wurde in einer grösseren Geschäftsliegenschaft die komplette Heizungs-, Lüftungs- und Klimazentrale ersetzt, wodurch der künftige Energieverbrauch um 30% reduziert werden sollte.

Die Energiekennzahlen aller Liegenschaften werden laufend erhoben und überprüft. Bei Auffälligkeiten trifft Wartec Invest detaillierte Abklärungen und setzt bei Bedarf entsprechende Massnahmen um. Obwohl Wartec Invest keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt hat, werden die Liegenschaften in regelmässigen Zyklus saniert und dabei energetisch optimiert. Dabei wird regelmässig auch die graue Energie in den verwendeten Materialien in die Bestimmung der Eingriffstiefe miteinbezogen. Neben der Verringerung des Energieverbrauchs der Liegenschaften sollen damit die Nebenkosten für die Mieter gesenkt werden, um so die Attraktivität der Mietobjekte aufrechtzuerhalten. Da der Ressourcenverbrauch stark vom Nutzungsverhalten der Mieter abhängt, sensibilisiert Wartec Invest die Bewohner und Benutzer ihrer Liegenschaften bezüglich eines schonenden Umgangs mit Wasser und Energie mittels entsprechenden Informationsbroschüren und Hinweisen bei der Objektübergabe. Das Unternehmen publiziert auch entsprechende Informationen auf der Webseite. Wartec Invest setzt vermehrt auf erneuerbare Energien. Immobilien mit geeigneten Dächern werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet oder spezialisierten Betreibern zur Verfügung gestellt, um auf ihre Rechnung Photovoltaikanlagen zu installieren.

Schritt für Schritt optimiert Wartec Invest ihr bestehendes Portfolio. Bspw. mit dem kompletten Ersatz der Heizungs-, Lüftungs- und Klimazentrale in der Geschäftsliegenschaft an der Bahnhofstrasse 54 in Landquart wird ihr künftiger Energieverbrauch um rund 30% gesenkt.

Umweltkennzahlen ¹	2018	2017	Veränderung
in MWh			
Energieverbrauch (MWh)	12 629	12 164	3,8%
Strom	1 500	1 453	3,2%
Wärme	11 129	10 711	3,9%
Fernwärme	2 210	2 186	1,1%
Gas	6 150	5 847	5,2%
Öl	2 660	2 610	1,9%
Pellets	109	68	60,9%
Stromintensität (kWh/m ²)	10,5	10,4	0,3%
Wärmeintensität (kWh/m ²) ²	82,7	73,8	12,1%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 268	2 190	3,6%
Scope 1⁴	1 789	1 720	4,0%
Gas	1 132	1 076	5,2%
Öl	656	644	1,9%
Pellets ⁵	1,4	0,9	60,9%
Scope 2⁴	479	470	2,1%
Strom	225	218	3,2%
Fernwärme	255	252	1,1%
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	15,8	15,7	0,7%
Wasserverbrauch (m³)	114 744	104 399	9,9%
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,80	0,75	6,9%

¹ Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2018 und 2017. Die Zahlen stützen sich auf 95% der gesamten Energiebezugsfläche (43 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Die Zahlen zu 2017 unterscheiden sich geringfügig vom letztjährigen Bericht, da für einige Liegenschaften genauere Daten erhoben werden konnten

² Zur Berechnung der Wärmeintensität wurden die Wärmeverbräuche 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 38 t CO₂e in 2018 und 24 t CO₂e in 2017

Die Steigerung der Verbrauchszahlen pro m² (Intensitäten) ist begründet in der Akquisition älterer, weniger energieeffizienter Liegenschaften, deren Sanierung in den nächsten Jahren geplant ist.

Nutzungsart

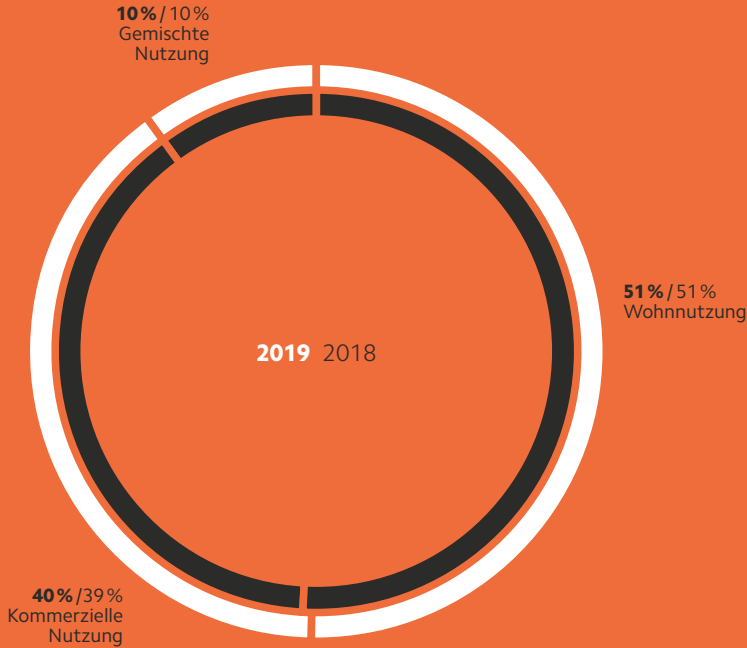
	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnnutzung	29	86 234	51%
Kommerzielle Nutzung	18	67 500	40%
Gemischte Nutzung	6	16 378	10%
Entwicklungsliegenschaften	3	–	–
Gesamt	56	170 112	100%

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

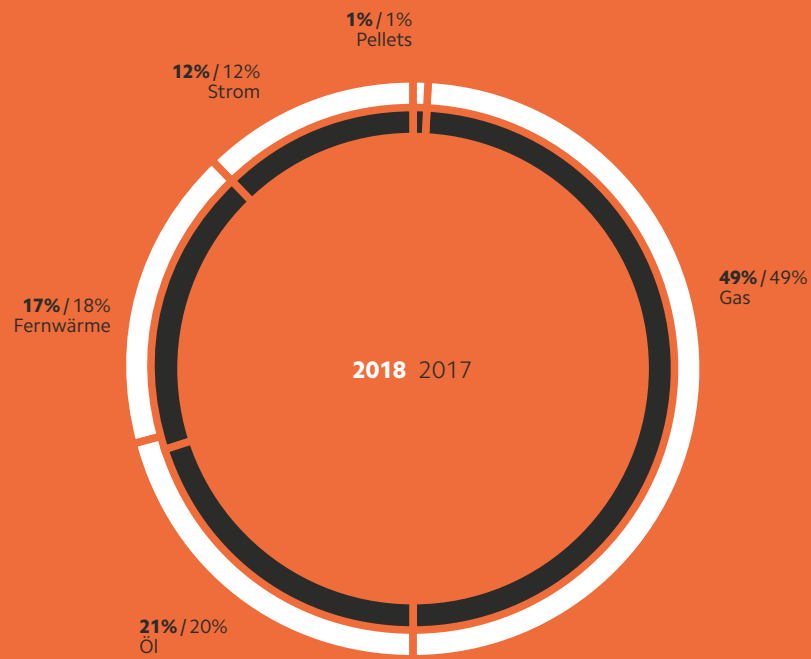
	Leistung (kWp)	Produktion 2019 (kWh)	Produktion seit IBN ¹ (kWh)	Spezifischer Ertrag 2019 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlage	22	23 890	153 206	1086
Vermietete Dachflächen	124	133 040	710 707	1071
Total	146	156 930	863 913	1073

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

Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2019



Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2018)



Sanierung Rütlistrasse 32 in Basel

Die Wohnliegenschaft an der Rütlistrasse 32 in Basel mit Baujahr 1968 wurde im Berichtsjahr von Mai bis Dezember umfassend saniert und energetisch optimiert. Dabei wurden die Küchen und Bäder ersetzt und die Haustechnik erneuert. Zur energetischen Sanierung wurden die Fenster ersetzt und die Fassade nachgedämmt. Die Arbeiten wurden sozialverträglich, das heisst ohne Kündigung der Mietverhältnisse, umgesetzt.

Engagierte Mitarbeitende für umfassenden Service

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch motiviert und leistungsfähig. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert auf ein kollegiales Arbeitsumfeld, das neue Ideen fördert und im Rahmen dessen die tägliche Arbeit effizient erledigt werden kann. Das schlanke Team von 14 Mitarbeitenden am Firmensitz (exkl. Hauswarte) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-How im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Warteck Invest ist bestrebt, 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, wobei jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter jährlich mindestens eine Weiterbildung absolvieren soll. Zu Beginn jeden Monats werden die Mitarbeitenden von der Geschäftsleitung an einer gemeinsamen Informationsveranstaltung über die aktuellen Entwicklungen der Unternehmung informiert. Dabei wird den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch die Plattform für eigene Anregungen geboten. Zudem findet jährlich ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele dient. Darüber hinaus wird im Jahresrhythmus eine anonyme Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, deren Ergebnisse offen mit der Belegschaft geteilt werden. Dabei werden Vorschläge und Verbesserungsmöglichkeiten aufgenommen, evaluiert und wenn möglich umgesetzt. Beispielsweise wurden im Berichtsjahr die Qualität der Aufenthaltsräume und die Lichtverhältnisse in den Büros verbessert. Auch die IT-Infrastruktur wurde aufgrund interner Anregungen verbessert, indem alle Arbeitsplätze mit einem zweiten Bildschirm ausgerüstet wurden. Die auf Attraktivität ausgerichtete Mitarbeiterpolitik umfasst zudem marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infra-

struktur, überdurchschnittliche Sozialleistungen und eine offene Feedbackkultur. Die Fluktuation ist seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau. 2019 gab es zwei Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswarte). 64% der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als 5 Jahren treu.

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

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.

Steckbrief Sanierung Rütlistrasse 32 in Basel

Raumprogramm
16 Wohnungen

Investitionsvolumen
rund CHF 3,5 Mio.



Bildquelle: Warteck Invest AG