

# Nachhaltigkeits- bericht

Nachhaltigkeit ist zentraler Bestandteil der Strategie und des Leitbilds von Warteck Invest. Sie zieht sich als roter Faden durch alle Unternehmensprozesse und bestimmt das interne Handeln und die Geschäftstätigkeit. Durch diese Integration erzielt Warteck Invest langfristig profitable Resultate und generiert Mehrwert für die Gesellschaft und die Umwelt. Im 2022 hat Warteck Invest ihre strategischen Grundlagen überarbeitet, um das Thema Nachhaltigkeit noch gezielter und effizienter in ihren Geschäftstätigkeiten voranzutreiben.

**W**arteck Invest bewegt sich in einem dynamischen Marktumfeld, das von gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen beeinflusst und geprägt wird. Daraus ergeben sich Risiken und Chancen, die es gezielt zu managen gilt, um langfristig erfolgreich zu bleiben und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu sichern. Dieses Ziel erfordert eine langfristige Perspektive, aber auch Flexibilität. Die Strategien müssen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. So hat Warteck Invest im 2022 die Nachhaltigkeitsstrategie systematisch überarbeitet und formell in die Geschäftsstrategie integriert. Durch diese zusätzliche Fokussierung erhält die Nachhaltigkeit in den Themen Corporate Governance und Risikomanagement sowie schonender Umgang mit Ressourcen mehr Gewicht.

Obwohl im Bereich Immobilien in längeren Zeiträumen gedacht wird, ist bei bestimmten Themen schnelles Handeln erforderlich. So verstärkte Warteck Invest im Berichtsjahr angesichts der hohen

Energiekosten ihr Engagement für Energie- und Ressourceneffizienz, beispielsweise durch das Absenken der Heiztemperatur. Solche Massnahmen setzen voraus, dass Mitarbeitende und Mietende diese unterstützen, weshalb eine aktive und transparente Kommunikation mit den Anspruchsgruppen besonders wichtig ist.

Einen entscheidenden Anteil an der Effizienzsteigerung hat die Digitalisierung. Warteck Invest hat insbesondere während der Covid-19-Pandemie Fortschritte im Bereich Digitalisierung verzeichnet, indem sie Arbeits- und Kommunikationsprozesse optimiert hat. Dank den Digitalisierungsmassnahmen kann Warteck Invest diverse Abläufe vereinfachen, die Transparenz erhöhen und Ressourcen einsparen. Beispielsweise nutzt Warteck Invest digitale Werkzeuge verstärkt für das Portfolio- und Assetmanagement sowie in der Kommunikation mit den Anspruchsgruppen.

Langfristiger Geschäftserfolg setzt ein umfassendes Nachhaltigkeitsverständnis voraus. Das bedeutet für Warteck Invest, dass nicht nur Profitabili-

tät, sondern auch Wertschöpfung in verschiedenen Dimensionen angestrebt wird. Wie Warteck Invest finanziellen Wert generiert, zeigt die Grafik «Unternehmensstrategie» auf Seite 15. Die Darstellung auf Seite 22 wurde ergänzend entwickelt. Sie ist angelehnt an die Grundidee des Integrated Reporting, dass ein Unternehmen nicht nur finanziellen Wert generiert, sondern auch nicht finanziellen Wert für die Anspruchsgruppen schafft. Wie es der Slogan «Immobilien auf gutem Grund» zum Ausdruck bringt, basiert die Wertschöpfung von Warteck Invest auf einem gut gemanagten, diversifizierten Portfolio, das im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsthemen bereits einen hohen Standard besitzt und laufend optimiert wird. Die Basis für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens bilden vor allem die Mitarbeitenden, deren Engagement und Wissen Warteck Invest durch ein attraktives Arbeitsumfeld und Weiterbildungsangebot sowie Vertrauen fördert.

Warteck Invest will die Inhouse-Kompetenz im Bereich Nachhaltigkeit weiter stärken und beachtet, Spezialisten und Spezialistinnen für Themen wie Energie, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft einzusetzen. Sie sollen das Unternehmen bei seinem verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Handeln unterstützen. So ist beispielsweise in der Arealentwicklung in Allschwil seit Projektstart ein Spezialist mit der alleinigen Aufgabe engagiert, in allen Bereichen die Nachhaltigkeit sicherzustellen.

Die Darstellung auf Seite 22 zeigt umfassend auf, mit welchen Wertschöpfungsprozessen Warteck Invest ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert generiert.

## WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung hat Warteck Invest ihre wesentlichen Themen im Rahmen einer Analyse evaluiert und bewertet. Dabei flossen die GRI-Standards sowie der Sustainable Development Goals (SDGs) in die Ermittlung der Themen ein. In einem Workshop beurteilte die Geschäftsführung die Relevanz der Themen für das Geschäft, die Anspruchsgruppen sowie die Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung und legte die

auf der folgenden Seite abgebildeten wesentlichen Themen fest. Warteck Invest hat im 2022 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 (GRI 3-1, 3-2).

Im Rahmen dieses Prozesses definierte Warteck 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 (siehe dazu GRI-Index).

Der Verwaltungsrat von der Warteck Invest genehmigt vor der Publikation den gesamten Bericht inklusive Nachhaltigkeitsbericht. Ebenfalls hat der Verwaltungsrat die neuen internen Nachhaltigkeitsstrategiepapiere formell abgenommen. Darin enthalten sind die wesentlichen Themen (GRI 2-14).

## RISIKEN MANAGEN UND CHANCEN NUTZEN

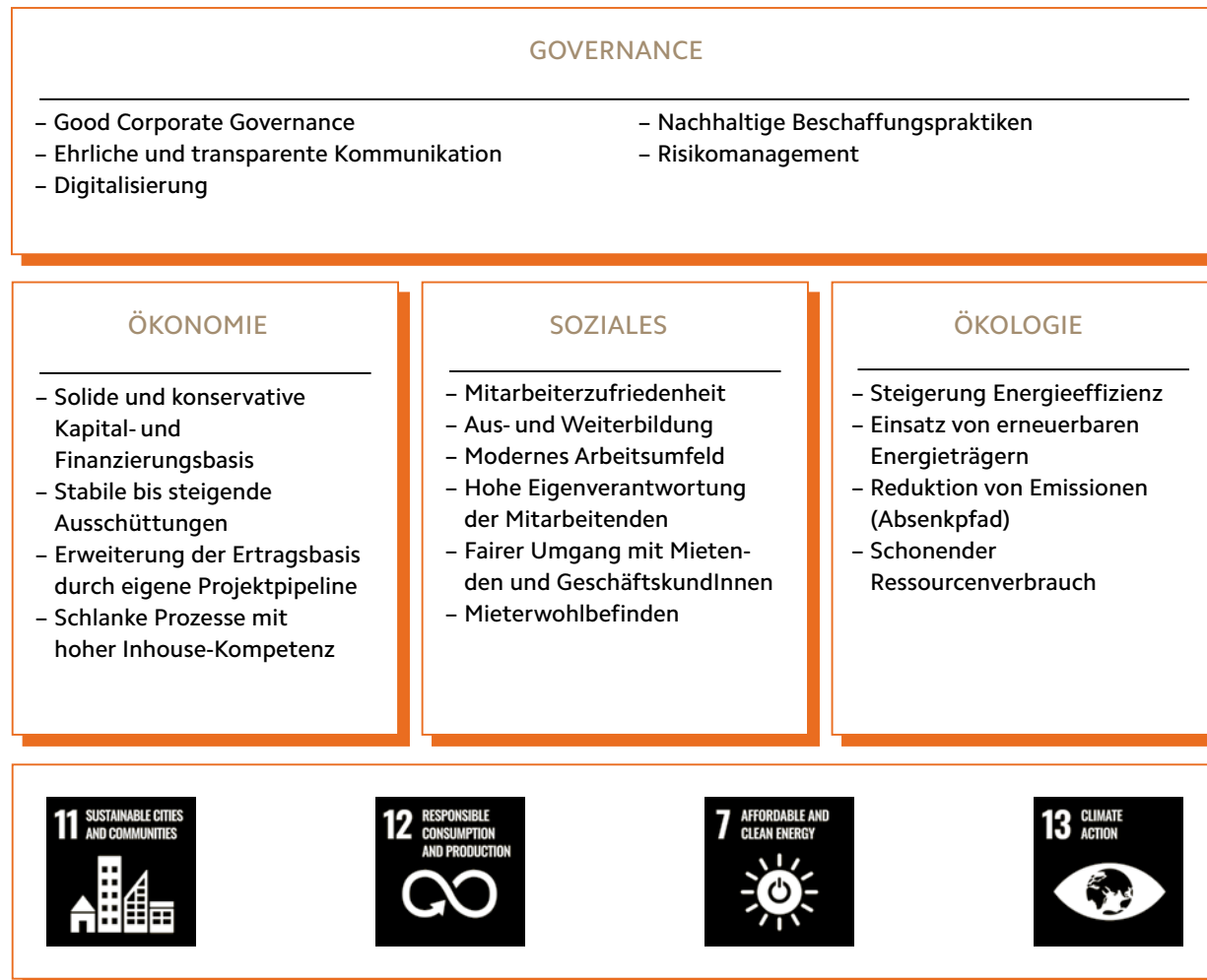
Mit der Überarbeitung der strategischen Grundlagen bezüglich Nachhaltigkeit im 2022 haben weitere Themen wie Klima- und Transitionsrisiken im Risikomanagement Einzug gehalten. Künftige Veränderungen im Hinblick auf Klima, Technologien, Finanzen oder Regulierung werden frühzeitig in Entscheidungsprozesse einbezogen, damit Chancen effektiv genutzt und Risiken weitgehend minimiert werden können. Durch dieses aktive Risikomanagement will Warteck Invest die Stabilität des Unternehmens weiterhin sicherstellen.

## GUTE GESCHÄFTSFÜHRUNG ALS BASIS DER ERFOLGREICHEN ENTWICKLUNG

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.

# Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

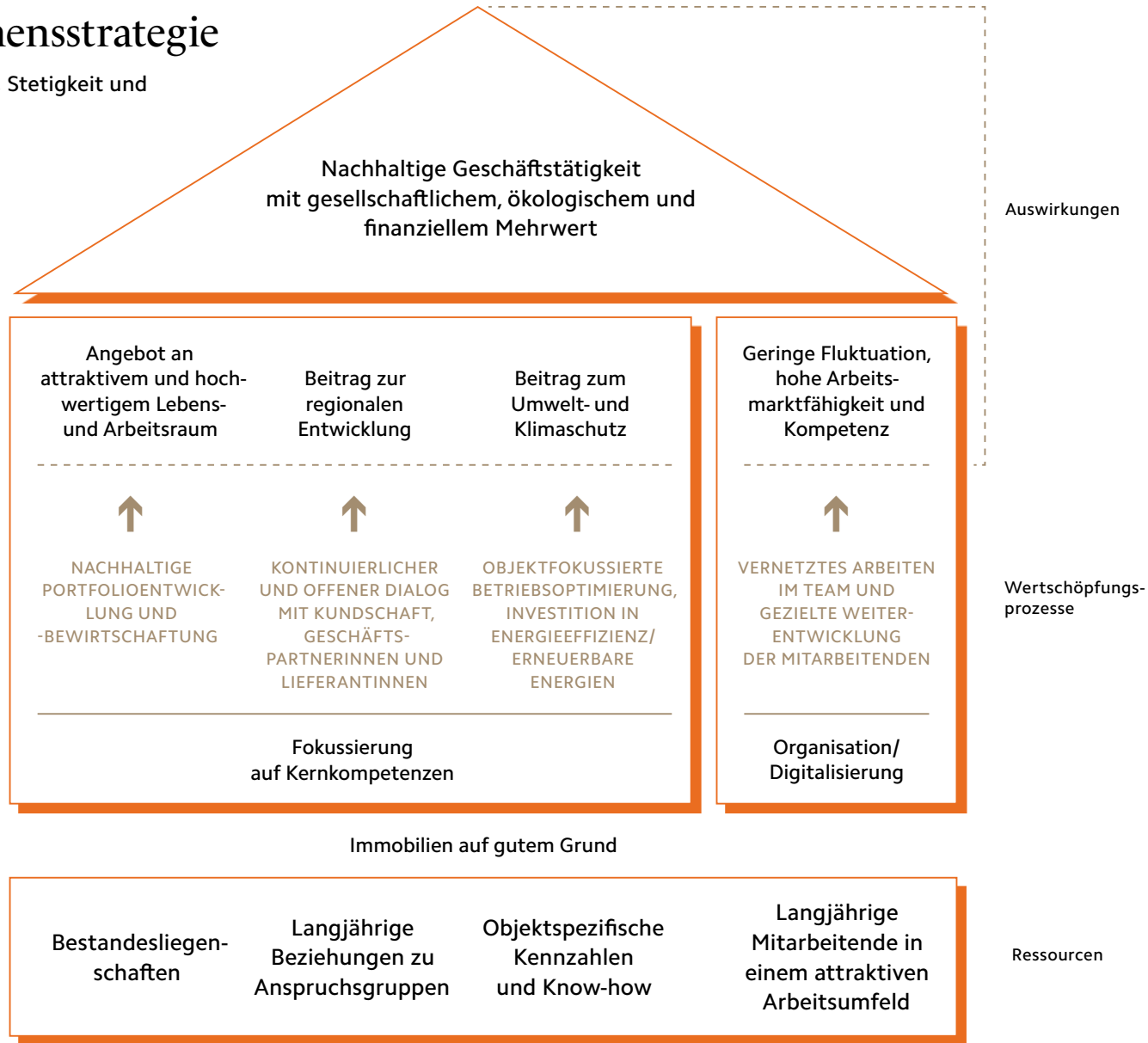
Relevant für alle Anspruchsgruppen.



Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (GRI 3-2)

# Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Zielführend durch Relevanz, Stetigkeit und Beharrlichkeit.



Nachhaltige Geschäftstätigkeit mit gesellschaftlichem, ökologischem und finanziellem Mehrwert

Um integres und rechtskonformes Verhalten sicherzustellen, werden verschiedene Compliance-Themen wie beispielsweise die Korruptionsbekämpfung oder der Datenschutz adressiert und den Mitarbeitenden in regelmässigen Schulungen vermittelt (GRI 205-2). Sollten Mitarbeitende den Verdacht haben, dass gegen die Compliance verstossen wurde, können sie sich an die Whistleblower-Hotline wenden. Weitere Informationen zur Whistleblower-Hotline befinden sich auf Seite 37 im Corporate-Governance-Bericht. Externe Stakeholder können sich jederzeit an die Geschäftsleitung wenden – die Kontaktdaten sind auf der Webseite ersichtlich (GRI 2-26). Sofern an der Generalversammlung Fragen seitens Aktionariat aufkommen, werden diese unmittelbar vom Verwaltungsrat behandelt. Anliegen und Mitteilungen von Aktionärsvertretungen werden an der Verwaltungsratssitzung in Anwesenheit der Geschäftsleitung analysiert, besprochen und es werden bei Bedarf entsprechende Handlungsmaßnahmen definiert. Grundsätzlich gibt es nur wenige Meldungen von externen Stakeholdern (GRI 2-16, GRI 2-25).

## Das Ziel der Digitalisierung ist die Steigerung der Effizienz und die Reduktion des Ressourcenverbrauchs.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, überwacht den Geschäftsverlauf und formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung. Die Geschäftsleitung analysiert und behandelt in ihren Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das Liegenschaftsportfolio. Damit stellt die Corporate Governance von Warteck Invest die langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung sicher. Auch ist die Geschäftsleitung für die Umsetzung der Strategie inklusive der Nachhaltigkeitsbelange Ökologie, Soziales und Governance<sup>1</sup> verantwortlich. In der Umsetzung sind die Zustän-

digkeiten auf Stufe Geschäftsleitung angesiedelt und klar definiert. Der CIO verantwortet die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen auf Portfolioebene. Auf Betriebsebene teilen der CEO und der CFO die Verantwortung. Der CFO ist für die Datenbeschaffung und Berichterstattung zuständig.

Der CEO von Warteck Invest befindet sich im regelmässigen Austausch mit dem Verwaltungsrat, der zusätzlich durch Sitzungsprotokolle und Berichterstattung über den Geschäftsgang inklusive wesentlicher wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Themen informiert wird. Auf Ebene der Geschäftsleitung hat Warteck Invest eine Nachhaltigkeitstaskforce gebildet, die sich mit den drei Nachhaltigkeitsschwerpunkten Ökologie, Soziales und Governance befasst (GRI 2-12, 2-13).

Informationen betreffend Vergütungspolitik des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung befinden sich auf den Seiten 42 und 43 im Vergütungsbericht. Die Vergütungspolitik berücksichtigt unter anderem die Ziele und Leistungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Tätigkeit von Warteck Invest auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft. Konkret ist der variable Vergütungsteil der Geschäftsleitung unter anderem vom Einsatz und der konkreten Leistung abhängig – darin eingeschlossen sind situativ auch Nachhaltigkeitsthemen (GRI 2-19).

### HOHE ANSPRÜCHE SICHERN DIE ATTRAKTIVITÄT DES PORTFOLIOS

Die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge über die ganze Nutzungsdauer der Investitionen ist für alle Anspruchsgruppen von entscheidender Bedeutung. Warteck Invest akquiriert deshalb gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Dabei ist die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios zentral.

### DIGITALISIERUNG SCHAFFT WERTE

Die im 2020 erstellte Digitalisierungsroadmap, welche die Effizienzsteigerung der Prozesse und Ressourcenschonung zum Ziel hat, wird von Warteck Invest fortlaufend vorangetrieben.

Die Kreditorenprozesse laufen bereits seit längerem digital ab und die Arbeit mit einem neuen

## Verwaltete Mietobjekte per 31.12.2022

# 3807

Immobilienbewirtschaftungstool seit Mitte 2021 hat sich im Hinblick auf die Effizienzsteigerung bewährt. Um die Effizienz weiter zu steigern, wurde im Berichtsjahr intensiv an einem neuen Dokumentenmanagementsystem gearbeitet, welches ab März 2023 im Einsatz sein wird. Das neue Dokumentenmanagementsystem soll unter anderem die revisionssichere Speicherung der Daten sowie den effizienten Umgang mit denselben sicherstellen. Des Weiteren bildet das System die Basis für weitere Digitalisierungsschritte. Beispielsweise soll künftig auch die Mieterbewirtschaftung digital ablaufen. Entsprechend werden die Mietverträge zukünftig digitalisiert und können elektronisch unterzeichnet werden. Die Vermarktung beim Neubauprojekt «Syd» am Dreispitz in Basel findet bereits digital statt.

Schlussendlich will Warteck Invest mithilfe der Digitalisierung vollständig von gedruckten Dokumenten wegkommen – nicht zuletzt, um Ressourcen zu schonen und einen Beitrag zum Schutz der Umwelt zu leisten.

### DER DATENSCHUTZ WIRD LAUFEND AKTUALISIERT

Warteck Invest achtet auf hohe Standards beim Datenschutz, insbesondere beim Schutz der Privatsphäre. Technisch ist der Datenschutz bei Warteck Invest auf dem neusten Stand und wird laufend aktualisiert. Eine auf der Webseite publizierte Datenschutzerklärung informiert darüber, welche Daten gesammelt und gespeichert werden, und klärt die Betroffenen über ihre Rechte auf (GRI 2-29).

## AUSTAUSCH AUF AUGENHÖHE

Durch einen transparenten und regelmässigen Austausch sichert Warteck Invest ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Anspruchsgruppen. Dazu zählen neben den Aktionärinnen und Aktionären und der Mieterschaft auch Mitarbeitende, Planende, Architektinnen und Architekten, Behörden, Banken sowie Lieferantinnen und Lieferanten. Warteck Invest ist an langfristigen Beziehungen interessiert und setzt auf beidseitige Fairness. Denn die wichtigsten Stakeholder tragen zur erfolgreichen Geschäftstätigkeit von Warteck Invest bei und können gleichzeitig auch durch deren Geschäftstätigkeit beeinflusst werden.

Auch in anspruchsvollen Situationen kommuniziert Warteck Invest offen. So wurde die Mieterschaft im Berichtsjahr frühzeitig über steigende Mietnebenkosten informiert. Gleichzeitig erhielten die Mietenden Tipps zum Energiesparen (GRI 2-29).

Eine gute Informationspolitik ist auch im Vorfeld von Sanierungen und Baumassnahmen essenziell. So werden vor Baubeginn Mietende und das betroffene Umfeld über die geplanten Arbeiten, künftige Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase in Kenntnis gesetzt. Bereits im Berichtsjahr informierte Warteck Invest über den ab 2025 geplanten Ersatzneubau sowie die Nachverdichtung einer Wohnüberbauung in Allschwil. Alle Mietenden sowie die Anwohnerinnen und Anwohner waren zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, die verschiedenen Anspruchsgruppen ein Podium bot. Auf Bedenken von Anspruchsgruppen ging der CEO von Warteck Invest bei Bedarf auch persönlich ein.

Das Unternehmen ist schlank organisiert und deshalb stehen fast alle Mitarbeitenden täglich im persönlichen Kontakt mit verschiedenen Anspruchsgruppen. Darüber hinaus informiert das Unternehmen die Aktionärinnen und Aktionäre sowie weitere Interessengruppen unter anderem durch Medienmitteilungen und Geschäftsberichte sowie im Rahmen von Konferenzen und der Generalversammlung. Immer häufiger beantwortet Warteck Invest Anfragen von Interessengruppen zum Stand von Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen. Zusätzlich publiziert Warteck Invest stets aktuelle Informationen auf ihrer Webseite [warteck-invest.ch](https://warteck-invest.ch).

<sup>1</sup> Auf Englisch: environment, social, governance (ESG)

Zur transparenten Kommunikation des Unternehmens zählt auch das freiwillige Opt-in zur Nachhaltigkeitsberichterstattung an der Schweizer Börse SIX. Warteck Invest berichtet auch für das Geschäftsjahr 2022 ausführlich und gemäss den international führenden GRI-Standards über ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI-Index auf der [Webseite](#) entnommen werden.

Durch seine Nähe zu den Mietenden und zum Markt kennt das Unternehmen die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen und lässt diese in die Unternehmensentscheidungen einfließen. Mit Behörden tauscht sich Warteck Invest in erster Linie über Sanierungen, Erneuerungen und Baubewilligungen aus. Ebenfalls sucht Warteck Invest bei Bedarf frühzeitig den Dialog mit den Anwohnenden. Grundsätzlich ist das Ziel des Unternehmens die Verbesserung der Lebensqualität für die Betroffenen und das ganze Quartier.

#### PARTNERSCHAFTLICHE BEZIEHUNGEN ZU DEN MIETENDEN

Warteck Invest bietet der Mieterschaft attraktive Flächen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und sorgt für Komfort und Sicherheit der Mietenden. Auf diese Weise hält das Unternehmen den Leerstand gering. Entscheidend für das gute Verhältnis zu den Mietenden sind partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen und eine Kommunikation auf Augenhöhe. Warteck Invest kommuniziert transparent, schätzt das offene Feedback der Mieterschaft und berücksichtigt die Anliegen der Mietenden bei der Bewirtschaftung der Immobilien. Des Weiteren werden Sanierungen möglichst so organisiert, dass die Mietenden während der Arbeiten nicht ausziehen müssen, was von den Mietenden sehr geschätzt wird (GRI 2-29).

Bei jedem Mieterwechsel ermittelt Warteck Invest bei den Mietenden den Kündigungsgrund sowie ihre Zufriedenheit mit den Mietobjekten und deren Bewirtschaftung. Diese Umfragen zeigen eine hohe Mieterzufriedenheit bezüglich des Mietobjekts und deren Bewirtschaftung sowie, dass einer Kündigung meistens private Gründe zugrunde liegen. So zeigten sich seit dem Beginn der Erfassung im Jahr

2010 im Durchschnitt 88% aller ausziehenden Mietenden zufrieden oder sehr zufrieden. Im Berichtsjahr erhielt die Verwaltung sogar von 90% der Befragten gute oder sehr gute Bewertungen.

Warteck Invest reagiert schnell auf Mieteranliegen und setzt sie möglichst um. Beispielsweise investiert das Unternehmen aufgrund der steigenden Nachfrage vermehrt in Ladestationen für Elektrofahrzeuge und plant für das Portfolio die nachfragegerichtete Installation weiterer solcher Stationen. Auch die nachhaltige Umgebungsgestaltung ist Warteck Invest wichtig, daher werden Grünflächen rund um die Liegenschaften einladend gestaltet und mit attraktiven Spielplätzen ausgestattet. Ebenfalls soll die Biodiversität zukünftig in der Gestaltung von Aussenflächen vermehrt berücksichtigt werden.

### Die Kommunikation ist offen und fair: Es wird auf Anliegen eingegangen und stets versucht, den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen gerecht zu werden.

#### HOHE BAUQUALITÄT SENKT INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Um den Wert der Immobilien zu erhalten und für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld zu sorgen, setzt Warteck Invest auf die laufende und zeitnahe Instandhaltung ihrer Immobilien. Die weitsichtige Planung und die Verwendung hochwertiger und langlebiger Materialien stellt eine lange Lebensdauer der Gebäude sicher und hält Betriebs- und Instandhaltungskosten niedrig.

Bei Neubauten bietet Warteck Invest zeitgemässe technische Ausstattungen und Dienstleistungen wie zum Beispiel ein Energiemonitoring oder eine digitale App zur Vereinfachung der Kommunikation der Mietenden untereinander sowie mit der Bewirtschaftungsabteilung. Darüber hinaus spielen attraktiv gestaltete Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche und gepflegte Anlagen den Wert der Immobilien wider. Zur Sicherheit der Mietenden

investiert das Unternehmen unter anderem in Liftsanierungen sowie in helle LED-Beleuchtungen in den Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Falls notwendig werden auch Video-Überwachungssysteme installiert. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung werden auch die Erdbebensicherheit abgeklärt und die erforderlichen Massnahmen umgesetzt.

#### LANGFRISTIG UND LOKAL: SO GESTALTET WARTECK INVEST GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN

Die Lieferkette von Warteck Invest ist vielseitig und umfasst neben General- und Totalunternehmungen auch handwerkliche Fachkräfte, Architektinnen und Architekten, Energieunternehmen, Planende, Bewirtschaftungspartnerinnen und -partner, Banken, Versicherungen, Telekommunikations- und Beratungsfirmen. Fairness hat in den Geschäftsbeziehungen von Warteck Invest einen hohen Stellenwert. In der Praxis heisst das zum Beispiel, dass Warteck Invest Rechnungen der Geschäftspartnerinnen und -partner grundsätzlich innerhalb der vorgegebenen Frist bezahlt (GRI 2-6).

Warteck Invest ist bestrebt, langfristige Beziehungen zu Geschäftspartnern und -partnerinnen aufzubauen. So setzt Warteck Invest möglichst auf lokale Beschaffung und fördert auf diese Weise die örtliche und regionale Wirtschaft und Gesellschaft. Beispielsweise achtet Warteck Invest bei der Zusammenarbeit mit Totalunternehmungen darauf, dass regionale Firmen zum Zuge kommen. Der Einkauf von Leistungen vor Ort unterstützt die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen und führt gleichzeitig zu Kosteneinsparungen. Zudem stärkt es die Reputation und lokale Verbundenheit von Warteck Invest. Neben der Regionalität sind bei der Wahl der Geschäftspartner und -partnerinnen die Qualität und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebende Kriterien.

Zwar hält Warteck Invest eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit für nachhaltiger als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen, dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften

Unternehmen eingeholt. Übersteigt ein Aufwandsposten CHF 10000, wird die Geschäftsleitung informiert und die Ausgabe wird durch einen internen Kreditantrag kontrolliert und protokolliert.

#### ENERGIEEFFIZIENZ MACHT DAS PORTFOLIO FIT FÜR DIE ZUKUNFT

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es beim Bau, dem Kauf, der Sanierung oder bei der Umnutzung von Gebäuden. Zudem schöpft das Unternehmen auch im eigenen Betrieb Möglichkeiten aus, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu vermeiden. Beispielsweise können in der Administration durch die zunehmende Digitalisierung Druckertoner und Papier eingespart werden.

Warteck Invest erhebt und prüft laufend die Energiekennzahlen aller Liegenschaften. Bei Auffälligkeiten werden detaillierte Abklärungen vorgenommen und Verbesserungen umgesetzt. Obwohl Warteck Invest keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt hat, werden die Liegenschaften in regelmässigen Zyklen saniert und energetisch optimiert. Bei tieferem Energieverbrauch sinken die Nebenkosten für die Mietenden, wodurch wiederum die Attraktivität der Mietobjekte steigt.

Im Jahr 2021 sank sowohl die Strom- als auch die Wasserintensität des Portfolios «like-for-like» um 0,2% bzw. um 4,5%. Heizgradtagbereinigt resultierte eine Steigerung der Wärmeintensität von 8,9%. Auch der Energieverbrauch stieg um 14,6%. Gründe für die Verbrauchszunahme werden in der intensiveren Nutzung der Wohnungen während der Covid-19-Pandemie sowie generell in der Zunahme von Homeoffice vermutet.

Warteck Invest kommuniziert effektiv gemessene Umweltkennzahlen basierend auf vorliegenden Abrechnungsperioden und verzichtet auf das Extrapolieren von Kennzahlen. Entsprechend sind die Umweltkennzahlen für das Jahr 2022 noch nicht verfügbar.

Umweltkennzahlen <sup>1</sup>	2021	2020	Veränderung
<b>Energieverbrauch (MWh)</b>	<b>15 729</b>	<b>13 725</b>	<b>14,6%</b>
Strom	1 916	1 921	-0,2%
<b>Wärme</b>	<b>13 814</b>	<b>11 804</b>	<b>17,0%</b>
Fernwärme	2 570	1 917	34,0%
Gas	8 455	7 286	16,1%
Öl	2 692	2 505	7,5%
Pellets	97	97	0,3%
Stromintensität (kWh/m <sup>2</sup> )	9,9	10,0	-0,2%
Wärmeintensität (kWh/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	74,2	68,2	8,9%
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen (t CO<sub>2</sub>e)<sup>3</sup></b>	<b>2 804</b>	<b>2 468</b>	<b>13,6%</b>
<b>Scope 1<sup>4</sup></b>	<b>2 220</b>	<b>1 959</b>	<b>13,3%</b>
Gas	1 555	1 340	16,1%
Öl	664	618	7,5%
Pellets <sup>5</sup>	1,5	1,5	0,3%
<b>Scope 2<sup>4</sup></b>	<b>583</b>	<b>509</b>	<b>14,7%</b>
Strom	287	288	-0,2%
Fernwärme	296	221	34,0%
CO <sub>2</sub> -Intensität (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	14,5	12,8	13,6%
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>133 201</b>	<b>139 525</b>	<b>-4,5%</b>
Wasserintensität (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,69	0,72	-4,5%

<sup>1</sup> Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2021 und 2020. Die Zahlen stützen sich auf 96 % der gesamten Energiebezugsfläche (48 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemiestrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietenden bezogene Strommengen sind nicht enthalten.

<sup>2</sup> Zur Berechnung der Wärmeintensität wurden die Wärmeverbräuche klimakorrigiert.

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

<sup>4</sup> Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen wie Heizungen und Boiler

Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- und Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen

<sup>5</sup> Direkte Emissionen aufgrund der Bildung von Methan und Lachgas. Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet. Diese betragen 34 t CO<sub>2</sub>e im Jahr 2021 und 34 t CO<sub>2</sub>e im Jahr 2020.

#### Nutzungsart

	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (%)
Wohnliegenschaften <sup>1</sup>	30	97 842	49
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	18	82 356	41
Gemischt genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	6	20 271	10
Entwicklungsliegenschaften	3	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>57</b>	<b>200 469</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> In dieser Auflistung sind ebenfalls Liegenschaften ohne Umweltdaten mit einer Gesamtfläche von 7773 m<sup>2</sup> enthalten.

#### STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

	Leistung (kWp)	Produktion 2022 (kWh)	Produktion seit IBN <sup>1</sup> (kWh)	Spezifischer Ertrag 2022 (kWh/kWp)
<b>Strom</b>				
Eigene Anlagen	312	326 170	635 056	1 045
Vermietete Dachflächen	124	133 236	1 093 843	1 075
<b>Total</b>	<b>436</b>	<b>459 406</b>	<b>1 728 899</b>	

<sup>1</sup> IBN = Inbetriebnahme: Fünf der total sieben Anlagen wurden zwischen 2012 und 2020 in Betrieb genommen. Die neusten zwei eigenen Anlagen kamen im August und Oktober des Jahres 2021 dazu. Da diese Anlagen im Jahr 2021 nur teilweise in Betrieb waren, fiel der spezifische Ertrag der eigenen Anlagen vergleichsweise gering aus.

**ERARBEITUNG DES PORTFOLIO-  
ABSENKPFADS ZUR ERREICHUNG DES  
NETTO-NULL-ZIELS BIS 2050**

Während des Berichtsjahrs hat Warteck Invest 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 Warteck Invest unterschiedliche Szenarien definiert. Diese Szenarien sind nötig, um die existierende Planung von wirtschaftlichen Instandsetzungsmassnahmen sowie ambitioniertere Vorgehen mit weiteren Massnahmen oder Instandsetzungen mit stärkeren Erneuerungstiefen abzubilden.

Als nationale Orientierung für das schrittweise Absenken der Energie- und der CO<sub>2</sub>-Intensität dient die Norm SIA 2040. Über die spezifische Zusammensetzung des Portfolios nach den verschiedenen Nutzungen der Gebäude wurde für 2050 ein Zielwert von 40 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) für die Energieintensität fixiert.

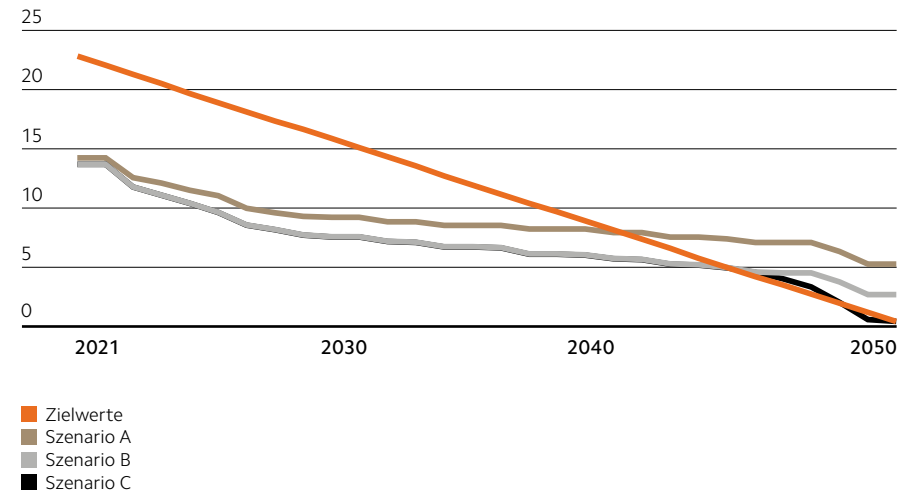
Der Startwert der Szenarien mit den Daten von 2021 beträgt 84,1 kWh/m<sup>2</sup> EBF für die Energieintensität sowie 14,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF für die CO<sub>2</sub>-Intensität. Damit ist das Portfolio von Warteck Invest für beide Messgrössen deutlich besser als der Schweizer Durchschnitt. Dieser betrug 2020 für die spezifische Nutzungszusammensetzung von Warteck Invest (39% kommerziell, 51% Wohnen und 10% gemischt) 104 kWh/m<sup>2</sup> EBF für die Energieintensität und 20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF für die CO<sub>2</sub> Intensität.<sup>1</sup> Das Portfolio von Warteck Invest ist demzufolge bereits auf einem energetisch guten Stand.

Warteck 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, Gebäudehüllen-erneuerungen (Erneuerungstiefe vergleichbar mit Minergie-Standard), Betriebsoptimierungen und den

Ausbau von Photovoltaik. Mit diesem Massnahmenplan wird Warteck Invest allerdings das Netto-Null-Ziel nicht vollständig erreichen können. Warteck Invest geht jedoch 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 Warteck Invest weitere, externe CO<sub>2</sub>-Massnahmen in Betracht ziehen (vgl. Absenkpfad Szenario C).

**Warteck Invest leistet ihren Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion. Die Erarbeitung des Absenkungspfads ist ein weiterer Schritt in der Entwicklung hin zur Nachhaltigkeit, welche bei Warteck Invest seit jeher einen wichtigen Stellenwert hat.**

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



<sup>1</sup> Quelle: Benchmark FM Monitor pom+ 2021

### VIELE MASSNAHMEN TRAGEN ZUR NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO BEI

Bei der Beschaffung rücken die Wahl der Materialien sowie nachhaltige Erstellungstechniken zunehmend in den Fokus. Zukunftsweisende Entscheidungen sichern in diesem Bereich die langfristige Vermarktbarkeit, denn künftig werden Mietende grösseren Wert auf nachhaltige und energieoptimierte Immobilien legen.

Auch bei der Zertifizierung von Gebäuden sind die nachhaltige Beschaffung und Erstellung entscheidend. So lässt Warteck Invest den Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) errichten und zertifizieren. Die urbane Liegenschaft erzielt die Auszeichnungsstufe Gold aufgrund ihrer hohen Qualität in den Bewertungskriterien Ökologie, Standort, Ökonomie, Prozesse, Funktion und Soziokulturelles. So fördert beispielsweise die Gestaltung des Platzes rund um das Gebäude den Austausch im Quartier und die moderne Gebäudesteuerung misst den exakten Energieverbrauch der unterschiedlichen Flächen. Bei «Syd» wendet Warteck Invest zudem ein Mobilitätskonzept an, welches die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in den Mittelpunkt stellt und individuelle Parkplätze reduziert. Parallel dazu baut Warteck Invest die E-Mobilität aus – denn E-Mobil-Lademöglichkeiten werden gerade auch bei Neuakquisitionen, insbesondere in zentralen Lagen, immer wichtiger. Verschiedene Standorte hat Warteck Invest bereits mit Ladestationen oder mit der Grundinstallation ausgestattet. Den weiteren Ausbau dieses Angebots macht das Unternehmen von der Nachfrage abhängig, wobei diesbezüglich eine portfolioweite Strategie erarbeitet wurde. Beispielsweise reserviert das Unternehmen in «Syd» Flächen für Elektroautos, welche vom lokalen Energieversorger zur Verfügung gestellt werden. Die Fahrzeuge können von den Bewohnenden über eine App gebucht und gegen Gebühr benutzt werden.

Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung fokussiert Warteck Invest gemäss ihrer Energiestrategie auf nachhaltige Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Zudem werden sofern möglich Materialien

wiederverwertet. Welche Materialien und Nachhaltigkeitsverbesserungen sinnvoll sind, entscheidet Warteck Invest individuell für jedes Objekt. Dabei steht stets die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Verbrauchs an grauer Energie im Vordergrund. Um die Reduzierungen zu erreichen, setzt Warteck Invest auf einen Massnahmenmix. Die grösste Effizienz lässt sich bei Neubauprojekten erzielen, weil solche Projekte von Anfang an mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit geplant werden können. Aber auch die Ausrüstung von Treppenhäusern mit LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern sowie die richtige Einstellung der Haustechnik schont bereits Ressourcen. Eine weitere grosse Rolle spielt auch das Verhalten der Mietenden: An sie appelliert Warteck Invest regelmässig, verantwortungsvoll mit Strom, Wärme und Wasser umzugehen. Entsprechende Informationen und Tipps erhalten die Mietenden bei der Mietobjekt-Übergabe oder jederzeit auf der Webseite von Warteck Invest.

### Warteck Invest stattet geeignete Liegenschaften konsequent mit Photovoltaikanlagen aus: Derzeit sind sechs Anlagen in Planung.

#### IMMER MEHR LIEGENSCHAFTEN PRODUZIEREN SOLARSTROM

Warteck Invest steigert sukzessive den Anteil klimafreundlicher und erneuerbarer Energien in ihrem Portfolio. Bei jeder Sanierung prüft sie, ob Heizungsanlagen durch umweltfreundlichere Systeme ersetzt und nachhaltige Energien genutzt werden können und ob Energie gespart werden kann. Sobald eine Liegenschaft an Fernwärme oder Wärmeverbunde angeschlossen werden kann, nimmt Warteck Invest, wo sinnvoll, diese Möglichkeit wahr. Für die Basler Liegenschaften besteht ein konkreter Zeitplan für den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Sieben Liegenschaften sind bereits mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet. Bis 2024 läuft die Sanierung der Wohnüberbauung Suhr, die im Rah-

men der Neugestaltung ebenfalls eine Photovoltaikanlage erhält. Welche weiteren Liegenschaften des Portfolios sich für Photovoltaik eignen, überprüfte Warteck Invest bereits in Vorjahren. In den Jahren 2023 und 2024 steht die Installation weiterer Photovoltaikanlagen an.

### Die Mitbestimmung der Mitarbeitenden hat einen hohen Stellenwert.

#### QUALIFIZIERTE MITARBEITENDE SICHERN INNOVATION UND EFFIZIENZ

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch motiviert und leistungsfähig. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert auf ein kollegiales Arbeitsumfeld, das neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Das Unternehmen setzt auf hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und profitiert davon. Was zählt, sind Arbeitsergebnisse; auf welchem Weg sie erreicht werden, entscheiden die Mitarbeitenden selbst. Die Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten sind sehr gut, sodass Warteck Invest ein «Mobile-Working-Reglement» erlassen hat. Damit steht es den Mitarbeitenden frei, im Büro oder zu Hause zu arbeiten. Diese Flexibilität unterstreicht das moderne Arbeitsumfeld bei Warteck Invest. Ungeachtet der wachsenden Bedeutung des Homeoffice investiert Warteck Invest in Sicherheit, Ergonomie und ein angenehmes Arbeitsumfeld in den Büros.

Die Mitbestimmung der Mitarbeitenden hat bei Warteck Invest einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen führt jedes Jahr eine anonymisierte Befragung der Mitarbeitenden durch. Diese Befragung deckt vielfältige Themen ab, vom Arbeitsklima über Nachhaltigkeit bis hin zur Einschätzung der Geschäftsführung. Die Mitarbeitenden stellten ihrem Arbeitgeber im 2022 ein sehr gutes Zeugnis aus. Die Bewertung lag bei 5,6 von 6 möglichen Punkten.

Die Meinung der Mitarbeitenden ist auch wesentlich für die Projekte und Vorhaben des Unternehmens. Verbesserungsvorschläge der Mitarbeitenden werden umgesetzt. Beispielsweise verbesserte Warteck Invest auf Anregung der Mitarbeitenden die Arbeitsplatzbeleuchtung.

Das schlanke Team von derzeit 13 Mitarbeitenden am Firmensitz (exkl. Hauswartung) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-how im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Gleichstellung ist selbstverständlich für Warteck Invest: 56 % der Angestellten sind Frauen. Um das Wissen im Unternehmen zu erweitern und stets aktuell zu halten, bietet Warteck Invest Aus- und Weiterbildungen an. Im Berichtsjahr standen unter anderem Versicherungsthemen und Schulungen zur elektronischen Datenverarbeitung (EDV) auf dem Plan. Auch individuelle Weiterbildung fördert Warteck Invest sowohl durch finanzielle Unterstützung als auch durch Reduzierung der Arbeitszeit. Zudem unterstützt das Unternehmen leistungswillige Mitarbeitende, die ihr Fachwissen vertiefen möchten. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter sollte jährlich mindestens eine Weiterbildung absolvieren. Beispielsweise hat Warteck Invest im Berichtsjahr eine Mitarbeiterin bei der Ausbildung zur Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung unterstützt, eine weitere Mitarbeiterin wird im Jahr 2023 die Ausbildung als eidgenössisch diplomierte Immobilienretrohänderin angehen.

Genauso nimmt auch die Geschäftsleitung regelmässig an Schulungen und Veranstaltungen gerade auch im Hinblick auf ESG-Themen teil. Dazu zählte beispielsweise eine Schulung bezüglich Entwicklungen und Regulierungen in der Baubranche. Warteck Invest plant, alle Mitarbeitenden weiterhin regelmässig zu Nachhaltigkeitsthemen zu schulen (GRI 2-17).

Zu Beginn jedes Monats informiert die Geschäftsleitung die Mitarbeitenden über die aktuellen Entwicklungen im Unternehmen. Dabei erhalten die Mitarbeitenden auch eine Plattform für eigene Anregungen. Zudem findet jährlich ein strukturiertes Mitarbeitendengespräch mit der oder dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele dient. Als attraktive Arbeitgeberin bietet Warteck Invest marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur und eine offene Feedbackkultur. Das Arbeitsverhältnis basiert auf Vertrauen und jede Mitarbeiterin, jeder



Mitarbeiter hat dank hoher Selbstverantwortung viel Gestaltungsspielraum im eigenen Arbeitsfeld.

Zusätzlich bietet Wardeck Invest überdurchschnittliche Sozialleistungen. Für die Pensionskasse ist das Unternehmen bei einer Sammelstiftung der Baloise angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert.

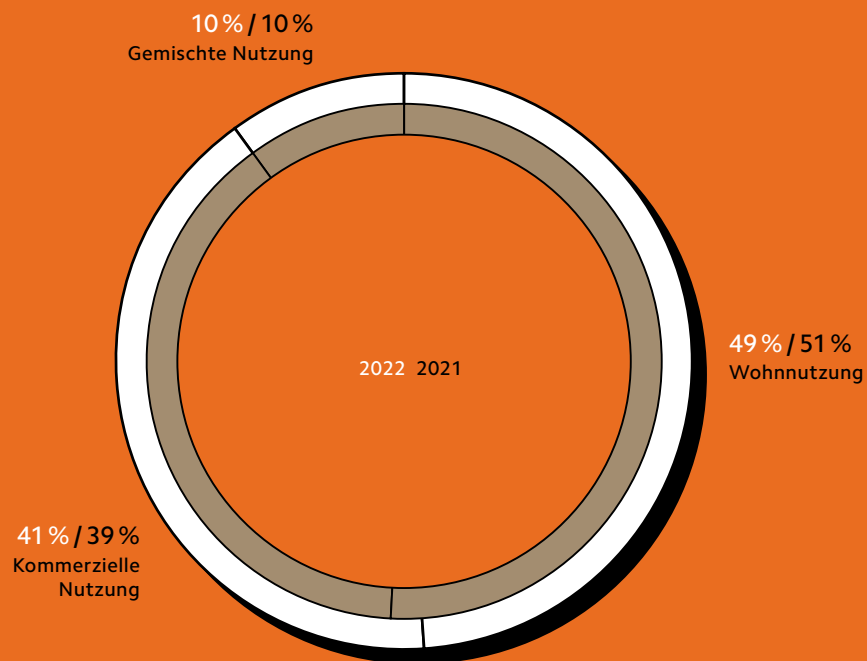
### Nachhaltigkeit in all ihren Facetten ist Führungssache und ein Mitarbeiterbedürfnis, welches an Bedeutung gewinnen dürfte.

Die Attraktivität von Wardeck Invest als Arbeitgeberin zeigt sich in der Mitarbeiterfluktuation, welche seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau ist. 2022 gab es keine Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswartung). 62% der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als fünf Jahren treu (GRI 2-7).



Photovoltaikanlage auf dem Geschäftshaus «Uno» in Liestal BL  
Quelle: Fotosammlung Wardeck Invest

### Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2022



### Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2021)

