

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. Um ökologische und soziale Nachhaltigkeit sicherzustellen, legt Warteck Invest bei der Immobilienbewirtschaftung, der Akquisition von Liegenschaften und bei Neubauten strenge Massstäbe an. Auf diese Weise erzielt Warteck Invest langfristig profitable Resultate und generiert Mehrwert für die Anleger, die Gesellschaft und die Umwelt.

Warteck 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.

Im Berichtsjahr war Warteck Invest auf dem Transaktionsmarkt sehr aktiv und tätigte mehrere Akquisitionen. Unter anderem wurde eine neue Tochtergesellschaft erworben und deren Immobilien ins Portfolio integriert. Bevor Warteck Invest eine neue Immobilie in ihr Portfolio aufnimmt, wird sie einer genauen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Dabei stehen neben ökonomischen auch soziale sowie ökologische Aspekte im Fokus. Beim Kauf achtet Warteck Invest unter anderem auf Barriere-

freiheit und auf klimafreundliche Energieträger. Wo wichtige Nachhaltigkeitskriterien noch nicht erfüllt sind, prüft Warteck Invest, ob sich die jeweilige Immobilie mit vertretbarem Aufwand nachrüsten lässt.

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen setzte Warteck Invest auch 2023 ihr Engagement für Energie- und Ressourceneffizienz fort. Beispielsweise wurden in Treppenhäusern sowie Einstellhallen verbrauchsarme LED-Leuchten installiert und die Vorlauftemperatur an diversen Heizanlagen gesenkt. Bei solchen Massnahmen ist Warteck Invest auf die Unterstützung der Mitarbeitenden und Mietenden angewiesen. Durch aktive und transparente Kommunikation gewinnt Warteck Invest Verständnis für die Effizienzmassnahmen.

Einen entscheidenden Anteil an der Effizienzsteigerung hat die Digitalisierung. Warteck Invest machte insbesondere während der Covid-19-Pandemie Fortschritte im Bereich Digitalisierung, indem sie Arbeits- und Kommunikationsprozesse optimier-

te. Alle Mitarbeitenden haben heute die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten. Digitalisierungsmassnahmen helfen dem Unternehmen dabei, Abläufe zu vereinfachen, die Qualität und Transparenz zu erhöhen und Ressourcen einzusparen. Beispielsweise nutzt Warteck Invest digitale Werkzeuge verstärkt für das Portfolio- und Assetmanagement, für die effiziente Gebäudesteuerung, die Finanzbuchhaltung sowie in der Kommunikation mit den Anspruchsgruppen.

Langfristiger Geschäftserfolg setzt ein umfassendes Nachhaltigkeitsverständnis voraus. Das bedeutet für Warteck Invest, dass nicht nur Profitabilität, 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 (ökologischen und gesellschaftlichen) 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.

Ein Musterbeispiel für diese Strategie ist das 2023 abgeschlossene Projekt «Syd» in Basel. Es ist vom klimafreundlichen Mobilitätskonzept bis zum digitalen Verbrauchsmonitoring auf Nachhaltigkeit ausgelegt und entspricht dem Gold-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Nahezu alle Wohnungen und ein Grossteil der Gewerbeflächen im «Syd» sind bereits vermietet. Warteck Invest hat ihre eigenen Büros ins «Syd» verlegt und dabei die betrieblichen Abläufe so angepasst, dass Ressourcen eingespart werden können.

Warteck Invest will die Inhouse-Kompetenz im Bereich Nachhaltigkeit weiter stärken und setzt zu diesem Zweck im Rahmen von Projekten Spezialistinnen und Spezialisten für Themen wie Energie, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft ein. Sie sollen

das Unternehmen bei seinem verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Handeln unterstützen. Beispielsweise wird die Arealentwicklung in Allschwil BL seit Projektstart von einem Experten begleitet, dessen alleinige Aufgabe es ist, in allen Bereichen Nachhaltigkeit sicherzustellen.

WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN

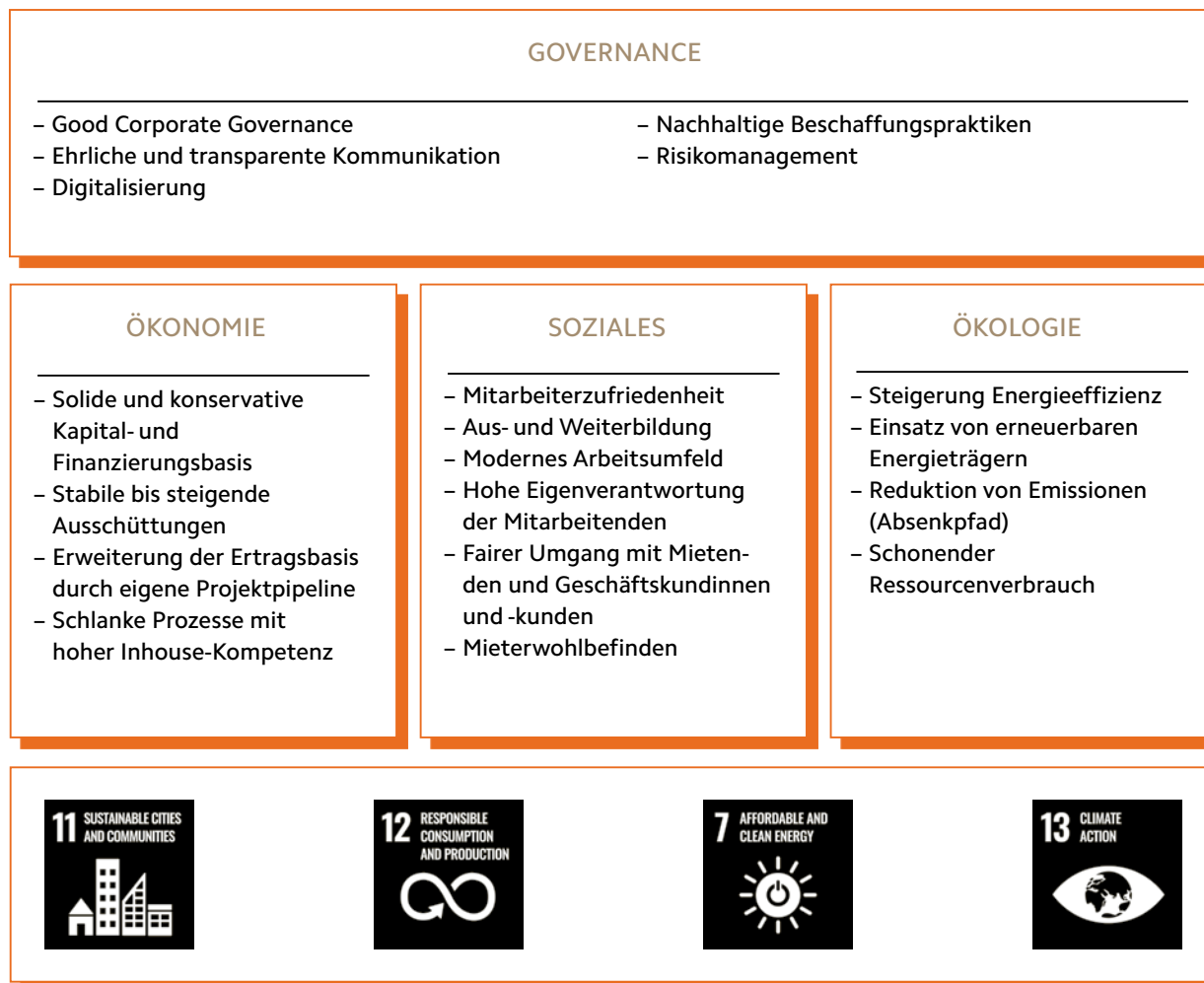
Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung hat Warteck Invest ihre wesentlichen Themen im Rahmen einer Analyse evaluiert und bewertet. Dabei flossen die GRI-Standards sowie die Sustainable Development Goals (SDGs) in die Ermittlung der Themen ein. In einem Workshop beurteilte die Geschäftsführung 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 Jahr 2022 die strategischen Grundlagen des Unternehmens aktualisiert und vor diesem Hintergrund die bestehende Wesentlichkeitsmatrix überarbeitet und angepasst. Durch die Aktualisierung werden Governance-Themen separat ausgewiesen (GRI 3-1, GRI 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 Warteck Invest genehmigt jeweils vor der Publikation den gesamten Bericht inklusive Nachhaltigkeitsbericht. Ebenfalls hat der Verwaltungsrat die Nachhaltigkeitsstrategie-papiere formell abgenommen. Darin enthalten sind die wesentlichen Themen (GRI 2-14).

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

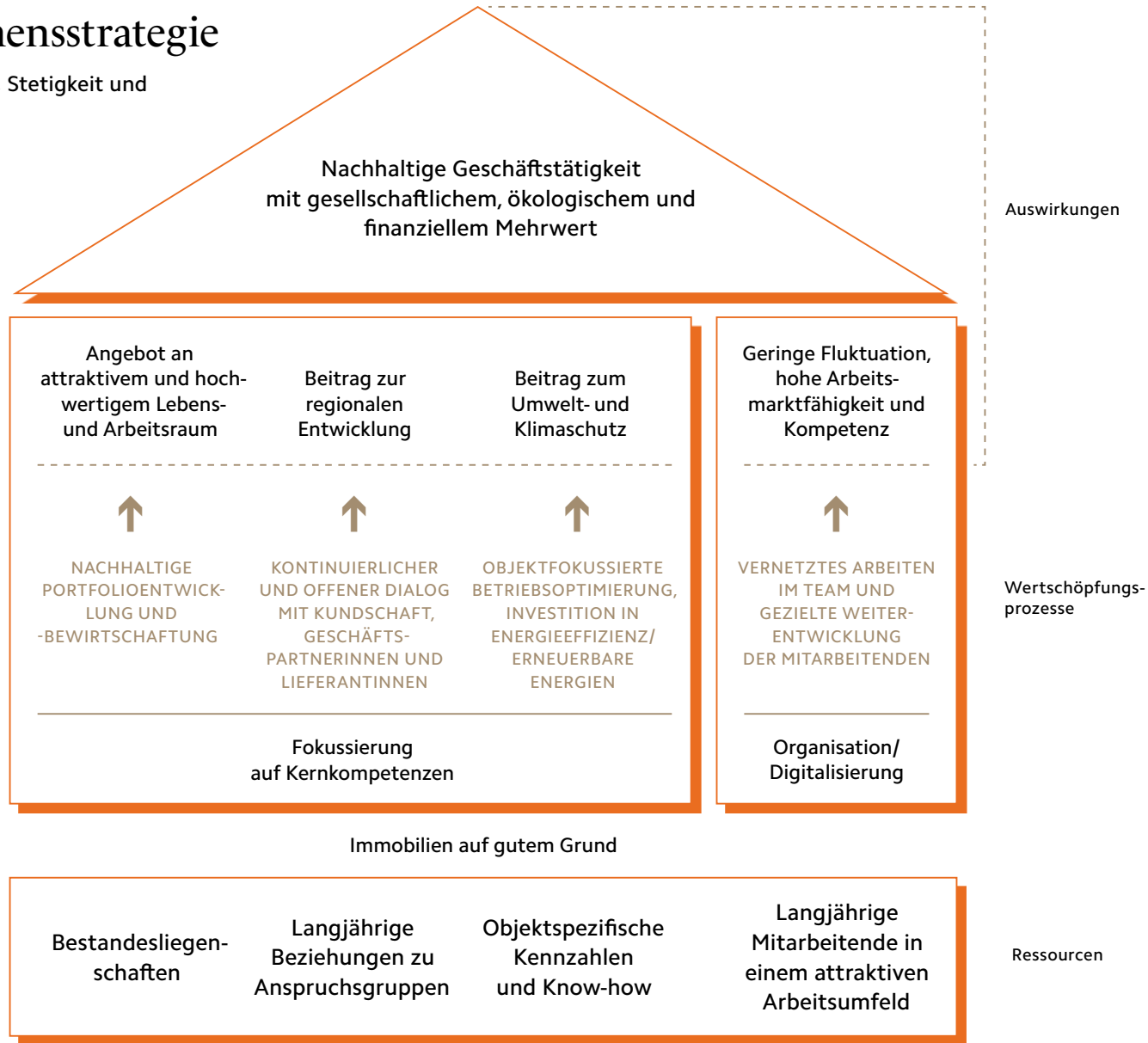
Relevant für alle Anspruchsgruppen.



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

AKTIVES RISIKOMANAGEMENT

Wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme stellen sicher, dass der Konzernabschluss des Unternehmens die anzuwendenden Rechnungslegungsregeln erfüllt und dass der Konzern ordnungsgemäss Bericht erstattet.

Der Verwaltungsrat beurteilt regelmässig anhand einer Risikokarte die Risikosituation des Unternehmens und beschliesst im Bedarfsfall Massnahmen, um den Risiken zu begegnen. Mit der Überarbeitung der strategischen Grundlagen bezüglich Nachhaltigkeit 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 dauerhaft 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 neben den gesetzlichen Grundlagen die Unternehmensstrategie, das Leitbild sowie umfassende interne Weisungen.

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. 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 Kontaktdetails finden sich auf der Webseite. Sofern bei der Generalversammlung Fragen seitens des Aktionariats aufkommen, werden diese unmittelbar vom Verwaltungsrat behandelt. Anliegen und Mitteilungen von

Aktionärsvertretungen werden bei der Verwaltungsratsitzung in Anwesenheit der Geschäftsleitung analysiert, besprochen und es werden bei Bedarf entsprechende Handlungsmassnahmen definiert. Es gibt nur wenige Meldungen von externen Stakeholdern (GRI 2-16, GRI 2-25, GRI 2-26, GRI 205-2).

Klar definierte Verantwortlichkeiten stellen sicher, dass die Nachhaltigkeitsstrategie in allen Bereichen umgesetzt wird.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, überwacht den Geschäftsverlauf und formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung (Leitbild, Anlagepolitik, Organisationsreglement, Kompetenzordnung, Internes Kontrollsystem, Korruptionsweisung u. a.). Die Geschäftsleitung analysiert und behandelt in ihren zweiwöchentlichen Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das gesamte 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 verantwortlich. In der Umsetzung sind die Zuständigkeiten 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 zudem für die Datenbeschaffung und Berichterstattung zuständig.

Der CEO von Warteck Invest befindet sich im regelmässigen Austausch mit dem Verwaltungsrat, der zusätzlich durch die zweiwöchentlichen Sitzungsprotokolle und die 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, GRI 2-13).

Bewirtschaftete Mietobjekte per 31.12.2023

4525

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 vor allem vom Einsatz und der konkreten Leistung abhängig – darin eingeschlossen sind situativ auch Nachhaltigkeitsthemen (GRI 2-19).

WERTE SCHAFFEN UND ERHALTEN

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.

MEHR EFFIZIENZ DURCH DIGITALISIERUNG

Warteck Invest verfügt über eine Digitalisierungsroadmap, welche sicherstellt, dass die Digitalisierung im Unternehmen stetig vorangetrieben wird. Die fortschreitende Digitalisierung hilft Warteck Invest dabei, Prozesse effizienter zu gestalten und weniger Ressourcen zu verbrauchen.

Die Kreditorenprozesse laufen bereits seit Längerem digital ab und die Arbeit mit einem neuen Immobilienbewirtschaftungstool seit 2021 hat sich im Hinblick auf die Effizienzsteigerung bewährt. Im Neubau «Syd» haben die Mietenden die Möglich-

keit, ihren Energieverbrauch digital zu überwachen und diesen mit anderen Mietenden und dem Schweizer Durchschnitt zu vergleichen. Ziel ist, die Bewohnerinnen und Bewohner durch diesen Vergleich zum Energiesparen anzuregen.

Seit 2023 nutzt das Unternehmen ein neues Dokumentenmanagementsystem. Es sorgt unter anderem dafür, dass Daten revisionsicher gespeichert und effizient sowie ortsungebunden genutzt werden können. Das System ist auch die Basis für weitere Digitalisierungsschritte. Die Mieterbewirtschaftung wickelt Warteck Invest ebenfalls bereits zu grossen Teilen digital ab, so ist beispielsweise das Dokumentenmanagementsystem bereits mittels automatisierter Schnittstelle mit dem Immobilienbewirtschaftungstool verbunden. Komplett digitalisiert hat Warteck Invest unter anderem den Zahlungsverkehr und die Telefonie.

Letztlich 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.

KONFORMITÄT MIT DEM NEUEN DATENSCHUTZRECHT

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. Das neue Datenschutzgesetz (revDSG) der Schweiz brachte ab September 2023 neue Regelungen, die Unternehmen beachten müssen. Warteck Invest hat sich rechtzeitig auf diese Änderungen vorbereitet und diese umgesetzt. Unter anderem legt das Gesetz eine Erweiterung der Informationspflicht fest, sodass Betroffene bei jeder Beschaffung ihrer Personendaten zu informieren sind. Das neue Datenschutzgesetz spiegelt die technologischen und gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre und ist mit dem EU-Recht, insbesondere mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), kompatibel.

FAIRE UND PARTNERSCHAFTLICHE BEZIEHUNGEN

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 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 ihrerseits durch deren Geschäftstätigkeit beeinflusst werden.

Auch in anspruchsvollen Situationen kommuniziert Warteck Invest offen. Im Falle von zu erwartenden steigenden Mietnebenkosten informiert das Unternehmen seine Mietenden frühzeitig. Mit Tipps zum Energiesparen hilft Warteck Invest den Mietenden zudem dabei, die Nebenkosten zu steuern. Zudem verzichtete Warteck Invest im 2023 bei Mietenden mit erst kürzlich abgeschlossenem Mietvertrag nach dem Anstieg des Referenzzinssatzes auf eine Mietzinserhöhung.

Besonders wichtig ist eine gute Informationspolitik auch im Vorfeld von Sanierungen und Baumaassnahmen. So werden vor Baubeginn Mietende und das betroffene Umfeld frühzeitig und umfassend über die geplanten Arbeiten, künftige Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase in Kenntnis gesetzt. Sanierungen werden so organisiert, dass die Mietenden während der Arbeiten möglichst nicht ausziehen müssen. Diese Praxis schätzen die Mietenden. Im Berichtsjahr realisierte Warteck Invest beispielsweise in Basel eine Totalsanierung von 45 Wohnungen, ohne dass die Bewohnerinnen und Bewohner ausziehen mussten. Auch mehrere Gebäude einer Liegenschaft in Suhr AG werden im bewohnten Zustand saniert. Ein Projekt in Allschwil BL wird derart etappiert, dass die Mietenden in die neuen Ergänzungsbauten ziehen können, bevor ihre Häuser durch Neubauten ersetzt werden. Auf diese Weise vermeidet Warteck Invest, dass den Mietenden gekündigt werden muss.

Wartec Invest begleitet Entwicklungs- und Bauprojekte durch Informationsveranstaltungen, bei denen die verschiedenen Anspruchsgruppen eingeladen sind, sich zu äussern. Auch über diese Veranstaltungen hinaus ist Warteck Invest jederzeit offen für Anregungen und Fragen der Stakeholder zu Quartierplanungen und Bauprojekten. Indem das Unternehmen die Anspruchsgruppen frühzeitig einbindet, stärkt es die Akzeptanz für seine Projekte und mindert das Risiko für Störungen im Ablauf.

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 [wartecinvest.ch](https://www.wartecinvest.ch).

Zur transparenten Kommunikation des Unternehmens zählt auch das freiwillige Opting-in zur Nachhaltigkeitsberichterstattung an der Schweizer Börse SIX. Warteck Invest berichtet auch für das Geschäftsjahr 2023 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 versteht das Unternehmen die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen und macht sie zu einem wesentlichen Faktor seiner Entscheidungen. 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 (GRI 2-29).

FOKUS AUF DIE INTERESSEN DER MIETENDEN

Wartec Invest bietet der Mieterschaft attraktive Flächen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und sorgt für Komfort und Sicherheit der Mietenden. Für Warteck Invest sind Mietende ihre Kunden. Um nahe an den Wünschen der Kunden zu sein, sucht Warteck Invest regelmässig den Dialog mit ihnen und kommuniziert transparent. Das Unternehmen schätzt das offene Feedback der Kundenschaft und berücksichtigt deren Anliegen bei der Bewirtschaftung der Immobilien.

Regelmässig führt Warteck Invest eine Umfrage unter den Mietenden durch und ermittelt deren Zufriedenheit. Bei jedem Mieterwechsel wird nach dem Kündigungsgrund sowie nach der Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dessen Bewirtschaftung gefragt. Diese Umfragen zeigen, dass die Mietenden sehr zufrieden mit den Immobilien und deren Bewirtschaftung sind. Eine Kündigung ist meistens mit privaten Hintergründen verbunden. Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2010 zeigten sich im Durchschnitt 88% aller ausziehenden Mietenden zufrieden oder sehr zufrieden. Im Berichtsjahr erhielt die Verwaltung gar von 91% der Befragten gute oder sehr gute Bewertungen.

Wartec Invest reagiert schnell auf Mieteranliegen und setzt sie möglichst um. Ein Beispiel hierfür sind die neu erworbenen Alterswohnungen in Berlingen TG. Die Immobilien wurden dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohnenden angepasst, unter anderem durch eine hellere Beleuchtung und einen Wachdienst.

Wartec Invest wird auch der wachsenden Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge gerecht und plant je nach Bedarf die Installation weiterer Stationen. Im Berichtsjahr evaluierte Warteck Invest potenzielle Partner, um schweizweit in ihren Liegenschaften die Einstellhallen mit Lademöglichkeiten für Elektromobile auszurüsten, und führte eine Umfrage zum Bedarf an E-Ladestationen durch.

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 eine grössere Rolle spielen, so wird beispielsweise die Umgebung der Überbauung in Erlinsbach SO im laufenden Jahr entsprechend umgestaltet. Auch im Quartierplanverfahren zur Erneuerung der Überbauung in Allschwil BL erhält die Biodiversität den entsprechenden Stellenwert.

Alle diese Massnahmen dienen dazu, die Zufriedenheit der Mietenden sicherzustellen und gleichzeitig den Leerstand im Portfolio tief zu halten. Um Mieterwechsel zu vermeiden, nimmt Warteck Invest bei Mietverträgen mit fester Laufzeit bereits ein Jahr vor Ablauf Kontakt zum Mietenden auf, um über eine Verlängerung des Vertrags zu sprechen.

Umfragen belegen: Die Mietenden sind mit den Immobilien der Warteck Invest und deren Bewirt- schaftung sehr zufrieden.

HOHE ANSPRÜCHE AN MATERIAL UND AUSSTATTUNG

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

Zugleich wird die Kreislaufwirtschaft immer stärker zum Bestandteil der Planungsprozesse. Angewandt wird das Konzept beispielsweise bei den Entwicklungen in Muttenz BL und Allschwil BL. Das Ziel ist, so zu bauen, dass die Materialien bei einem späteren Rückbau wiederverwertet werden können.

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 den Ansprechpartnern der Bewirtschaftung. Darüber hinaus spiegeln attraktiv gestaltete Eingangs- und

Gemeinschaftsbereiche sowie gepflegte Anlagen den Wert der Immobilien wider. Zur Sicherheit der Mietenden investiert das Unternehmen unter anderem in helle LED-Beleuchtungen in den Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Falls notwendig werden Video-Überwachungssysteme installiert. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung wird auch die Erdbbensicherheit abgeklärt, damit die nötigen Schutzmassnahmen ergriffen werden können.

LOKALE BESCHAFFUNG UND NACHHALTIGE BEZIEHUNGEN

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 Geschäftspartnerinnen und -partnern aufzubauen. So setzt Warteck Invest möglichst auf lokale Beschaffung. Auf diese Weise fördert das Unternehmen die örtliche und die regionale Wirtschaft und spart Transportkosten. Kurze Wege bei der Beschaffung unterstützen zudem die Reduktion von CO₂-Emissionen. Auch stärkt es die Reputation und lokale Verbundenheit von Warteck Invest. Neben der Regionalität sind bei der Wahl der Geschäftspartnerinnen und -partner die Qualität und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebende Kriterien.

Durch vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen stellt Warteck Invest sicher, dass auch entlang der Lieferkette die eigenen hohen Nachhaltigkeitsstandards eingehalten werden. Nachhaltigkeit ist deshalb Teil der Verträge, die Warteck Invest mit General- und mit Tochterunternehmen abschliesst.

Trotz langjähriger Beziehungen zu einer Vielzahl an Lieferanten macht sich Warteck Invest nicht von einem Zulieferer abhängig und bestellt Materialien rechtzeitig, um Lieferunterbrechungen zu vermeiden. Die Lieferkettenprobleme des Jahres 2022 haben sich im Berichtsjahr entspannt. Die Preisentwicklung ist 2023 abgeflacht und Lieferengpässe gab es nur punktuell.

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 durch einen internen Kreditantrag kontrolliert und protokolliert.

ÖKONOMISCHE UND ÖKOLOGISCHE VORTEILE DURCH ENERGIEEFFIZIENZ

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es beim Bau, nach dem Kauf, bei der Sanierung oder bei der Nutzung von Gebäuden. Im Zuge der Dekarbonisierung ersetzt das Unternehmen Öl- und Gasheizungen in den Liegenschaften und schliesst immer mehr Immobilien an das Fernwärmenetz an. Zudem schöpft das Unternehmen im eigenen Betrieb Möglichkeiten aus, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu vermeiden. Mit dem Umzug in die neuen Büros und die weitere Digitalisierung der Administration wurde dieses Effizienzprogramm weiter gestärkt. Warteck Invest verzichtet beispielsweise so weit wie möglich auf Papierdrucke. In diesem Zusammenhang wurden auch die Drucker an den einzelnen Arbeitsplätzen entfernt und durch einen zentralen Drucker/Kopierer ersetzt.

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 2022 sank sowohl die Wärmeintensität (klimakorrigiert «Akumulierte Temperaturdifferenzen») des Portfolios als auch die CO₂-Intensität «like for like» um 2,1% bzw. um 6,8%. Ebenfalls ist die Wasserintensität um 2,6% gesunken. Dahingegen ist die Stromintensität um 4,0% gestiegen. Diese insgesamt positive Entwicklung widerspiegelt die Bemühungen von Warteck Invest entlang des geplanten Absenkenpfads.

Warteck Invest kommuniziert effektiv gemessene Umweltkennzahlen basierend auf vorliegenden Abrechnungsperioden und verzichtet weitestgehend auf das Extrapolieren von Kennzahlen. Entsprechend sind die Umweltkennzahlen für das Jahr 2023 noch nicht verfügbar.

INDIVIDUELLE KONZEPTE FÜR EIN NACHHALTIGES PORTFOLIO

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 liess Warteck Invest den Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel nach den Standards der DGNB errichten und zertifizieren. Die urbane Liegenschaft erzielte die Auszeichnungstufe Gold aufgrund ihrer hohen Qualität in den Bewertungskriterien Ökologie, Standort, Ökonomie, Prozesse, Funktion und Soziokulturelles. Beispielsweise fördert 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» verwirklicht Warteck Invest zudem ein Mobilitätskonzept, das Alternativen zum individuellen Autoverkehr stärkt, vor allem durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein Carsharing-Konzept. Parallel dazu baut Warteck Invest die In-

frastruktur für E-Mobilität aus – denn E-Mobil-Lademöglichkeiten werden gerade bei Neuaquisitionen, insbesondere an 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. Eine portfolioweite Strategie zum Ausbau der Lademöglichkeiten gibt es bereits. Beispielsweise sind in «Syd» Flächen für Elektroautos reserviert, die der lokale Energieversorger zur Verfügung stellt. 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. Welche Materialien und Nachhaltigkeitsverbesserungen sinnvoll sind, entscheidet Warteck Invest individuell für jedes Objekt. Dabei steht stets die Senkung der CO₂-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 schonen 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.

SUKZESSIVER AUSBAU VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

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 sowie ob Energie gespart werden kann. Sobald eine Liegenschaft an Fernwärme oder Wärmeverbunde angeschlossen werden kann, nimmt Warteck Invest, wo sinnvoll, diese Möglichkeit wahr. Für alle Basler Liegenschaften und eine Reihe weitere Liegenschaften in anderen Kantonen besteht ein konkreter Zeitplan für den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Zehn Liegenschaften wurden bis 2023 bereits mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet. Bis 2024 läuft die Sanierung der Wohnüberbauung in Suhr AG, die im Rahmen der Neugestaltung ebenfalls eine Photovoltaikanlage erhält. Welche weiteren Liegenschaften des Portfolios sich für Photovoltaik eignen, überprüfte Warteck Invest bereits in Vorjahren; für 2024 steht die Installation weiterer Photovoltaikanlagen an.

Warteck Invest stattet geeignete Liegenschaften kontinuierlich mit Photovoltaikanlagen aus. Derzeit sind drei weitere Anlagen in Planung.

QUALIFIZIERTE MITARBEITENDE BRINGEN DAS UNTERNEHMEN VORAN

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 legt 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. Ende 2023 bezog Warteck Invest neue Räumlichkeiten in «Syd». Bei der Gestaltung der Räume stand die Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt. Es gibt Gemeinschaftsräume und eine Küche, wo die Mitarbeitenden gemeinsam kochen können. Die Räume sind begrünt und die Luftqualität wird kontrolliert. Mit dieser Gestaltung unterstreicht Warteck Invest, dass das Büro mehr ist als ein Arbeitsort. Es gibt den Mitarbeitenden die Möglichkeit, zusammenzukommen und sich auszutauschen.

Die Mitarbeitenden sind Partner. Ihr Know-how und ihr Engagement sind die Grundlagen des Unternehmenserfolgs.

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 auch im Jahr 2023 wieder ein sehr gutes Zeugnis aus. Die Bewertung lag bei 5,6 von sechs möglichen Punkten.

Warteck Invest bindet die Mitarbeitenden stark in Entscheidungen ein und informiert sie jeden Monat über den Geschäftsgang und wesentliche Themen. Die Meinung der Mitarbeitenden ist entscheidend für die Projekte und Vorhaben des Unternehmens. Verbesserungsvorschläge der Mitarbeitenden werden umgesetzt. Beispielsweise verbesserte Warteck Invest auf Anregung der Mitarbeitenden die Arbeitsplatzbeleuchtung. Auch bei der Gestaltung der neuen Arbeitsplätze im «Syd» waren die Mitarbeitenden von Anfang an involviert. Das schlanke Team von derzeit 14 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: 57% der Angestellten sind Frauen.

Um das Wissen im Unternehmen zu erweitern und stets aktuell zu halten, bietet Warteck Invest Aus- und Weiterbildungen an. Die neue Datenschutzrichtlinie und ihre Auswirkungen auf Warteck Invest waren ein wichtiges Schulungsthema im Berichtsjahr, und auch das neue Dokumentenmanagementsystem war Gegenstand von Weiterbildungen. Die Mitarbeitenden können mit Unterstützung des Arbeitgebers auch individuelle Schulungen in Anspruch nehmen. In den regelmässig stattfindenden Gesprächen zwischen den Mitarbeitenden und ihren Vorgesetzten werden individuelle Weiterbildungsziele vereinbart. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter sollte jährlich mindestens eine Weiterbildung absolvieren.

Auch die Geschäftsleitung nimmt regelmässig an Schulungen und Veranstaltungen teil. Bei vielen dieser Veranstaltungen und Präsentationen stehen Nachhaltigkeitsthemen im Mittelpunkt. Es ist Warteck Invest wichtig, auch weiterhin alle Mitarbeitenden regelmässig zu Nachhaltigkeitsthemen zu schulen. Alle Mitarbeitenden sollen ein gutes Nachhaltigkeitswissen haben, denn das ist die Voraussetzung dafür, dass sie nachhaltige Projekte wie «Syd» erfolgreich entwickeln und zum Abschluss bringen können. Projekte sollen bei Bedarf zusätzlich durch ausgewiesene Nachhaltigkeitsfachleute unterstützt werden (GRI 2-17).

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 und jeder Mitarbeiter hat dank hoher Selbstverantwortung viel Gestaltungsspielraum im eigenen Arbeitsfeld.

Zusätzlich bietet Warteck 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.

tivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert.

Warteck Invest ist es wichtig, dass die Mitarbeitenden Nachhaltigkeitsthemen verstehen. Dieses Know-how nutzen sie, um ambitionierte Projekte zu realisieren.

Warteck Invest ist eine attraktive Arbeitgeberin. Das zeigt sich in der niedrigen Mitarbeiterfluktuation. Es gibt seit Jahren nur wenige Personalwechsel. 2023 gab es keine Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswartung). 57% der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als sechs Jahren treu (GRI 2-7, GRI 401-1).

SORGFALTPFLICHTEN, TRANSPARENZ UND BERICHTERSTATTUNG ÜBER KLIMABELANGE GEMÄSS ART. 964 OR

Warteck Invest fällt nicht unter die Berichterstattungspflicht gemäss Art. 964a OR betreffend nichtfinanzielle Belange. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wird freiwillig erstellt und ist kein Bericht über nichtfinanzielle Belange im Sinne von Art. 964b OR.

Warteck Invest ist ausschliesslich in der Schweiz tätig, und bei den direkten Geschäftspartnern handelt es sich fast ausnahmslos um in der Schweiz ansässige Unternehmen. Warteck Invest ist von den schweizerischen Berichterstattungspflichten bezüglich Mineralien und Metallen aus Konflikt- und Hochrisikogebieten sowie bezüglich Kinderarbeit befreit.

Im Berichtsjahr wurden die Berechnungen der Umweltkennzahlen aktualisiert, indem neue CO₂-Faktoren eingeführt und die Methodik verfeinert wurde, um sie an das neuste AMAS-Papier (Nr. 06/2023) anzupassen. Um die Vergleichbarkeit zu wahren, wurden die Vorjahreszahlen ebenfalls angepasst (GRI 2-4).

Umweltkennzahlen ^{1,5}	2022	2021	Veränderung
Energieverbrauch (MWh)	14 352	14 566	-1,5%
Strom	1 652	1 588	4,0%
Wärme²	12 700	12 978	-2,1%
Fernwärme	3 178	2 131	49,1%
Gas	6 687	7 936	-15,7%
Öl	2 435	2 509	-2,9%
Pellets	115	91	26,4%
Wärmepumpe	285	311	-8,4%
Stromintensität (kWh/m ²)	8,4	8,1	4,0%
Wärmeintensität (kWh/m ²)	64,8	66,2	-2,1%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 142	2 298	-6,8%
Scope 1⁴	1 832	2 079	-11,9%
Gas	1 219	1 447	-15,8%
Öl	613	632	-3,0%
Pellets	0,3	0,2	50,0%
Scope 2⁴	310	219	41,3%
Strom	32	31	3,2%
Fernwärme	272	182	49,5%
Wärmepumpe	6	6	-8,2%
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	10,9	11,7	-6,8%
Wasserverbrauch (m³)	131 879	135 428	-2,6%
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,67	0,69	-2,6%

¹ Datengrundlage sind die Heiz- und Nebenkostenperioden 2022/2021 und 2021/2020. Die Zahlen stützen sich auf 95,7% der gesamten Energiebezugsfläche (49 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Datenabdeckung für Wärme bei 95,7% und Allgemeinstrom bei 95,9% durch Originaldaten und 100% inklusive Extrapolierung (Vergleichsperiode 100% Originaldaten).

² Zur Berechnung wurden die Wärmeverbräuche nach ATD klimakorrigiert.

³ Zur Berechnung gemäss WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol. Verwendete Emissionsfaktoren: intep GHG-Protocol «THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» V1.2 23.08.2022

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

⁵ Gemäss den Richtlinien von REIDA V1.2 werden Liegenschaften, die während eines Kalenderjahres aufgrund von Kauf, Verkauf oder Renovierung nicht kontinuierlich für mindestens 12 Monate in Betrieb waren, vollständig von der Analyse ausgeschlossen. Für die Ermittlung von Intensitäten sind umfassende Verbrauchsdaten über alle Medien hinweg erforderlich. Sollten Originaldaten fehlen, werden etwaige Datenlücken durch Extrapolation geschlossen, indem Daten aus vorangegangenen oder folgenden Jahren herangezogen werden. Sofern keine EBF-Daten verfügbar sind, werden sie gemäss den Hochrechnungsfaktoren von REIDA aus der VMF abgeleitet.

Nutzungsart¹

	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnliegenschaften	28	105 984	54
Kommerziell genutzte Liegenschaften	15	71 084	36
Gemischt genutzte Liegenschaften	6	18 998	10
Gesamt	49	196 067	100

¹ Nicht enthalten sind Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften mit Single Tenants sowie Zugänge in den Berichtsperioden.

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

	Leistung (kWp)	Produktion 2023 (kWh)	Produktion seit IBN ¹ (kWh)	Spezifischer Ertrag 2023 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlagen	366	306 530	941 586	838
Vermietete Dachflächen	124	104 690	1 198 533	844
Total	490	411 220	2 140 119	1 682

¹ IBN = Inbetriebnahme: Fünf der total zehn Anlagen wurden zwischen 2012 und 2020 in Betrieb genommen. Zwei eigenen Anlagen kamen im Jahres 2021 dazu und eine weitere im Laufe des Jahres 2023. Da die Anlage im Jahr 2023 nur teilweise in Betrieb waren, fiel der spezifische Ertrag der eigenen Anlagen vergleichsweise gering aus.

PORTFOLIO-ABSENKPFAD ZUR ERREICHUNG DES NETTO-NULL-ZIELS

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 Vorgehen mit weiteren Massnahmen oder Instandsetzungen mit stärkeren Erneuerungstiefen abzubilden.

Die Ziele des Reduktionspfads in unserem Portfolio sind CRREM-basiert (1,5 Grad Celsius). CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) bietet eine standardisierte Methodik zur Bewertung und Bewältigung von kohlenstoffbezogenen Risiken und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen über Immobilienportfolios hinweg, wobei die Ziele auf dem Gebäudetyp basieren und die Einbindung grünerer Energiequellen für Fernwärme und Strom in die Zukunft umfassen. Die gemessenen Verbrauchsdaten des Portfolios werden zusammen mit der Berechnung der Auswirkungen verschiedener Massnahmen mit den Zielen des CRREM verglichen. Dies führt zu Reduktionspfaden, die miteinander verglichen werden können. Der Zielwert für 2050 für die CO₂-Intensitäten Scope 1 und 2 beträgt 0,6 kg/m². Für Energie-Intensitäten liegt der Zielwert Scope 1 und 2 im Jahr 2050 bei 67,8 kWh/m².

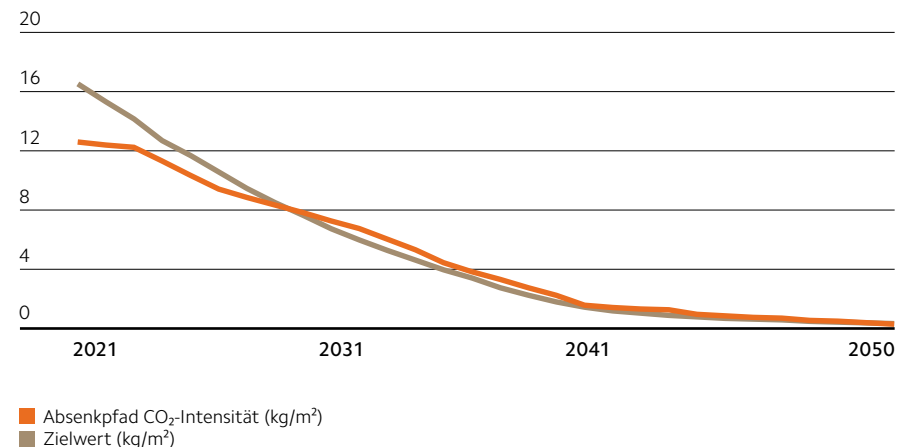
Der Startwert der Szenarien mit den Daten von 2021 beträgt 77,1 kWh/m² EBF für die Energieintensität sowie 12,2 kg CO₂/m² EBF für die CO₂-Intensität. Damit ist das Portfolio von Wartec Invest für beide Messgrössen im Vergleich zu den Zielwerten bereits deutlich besser. Das Portfolio von Wartec Invest ist demzufolge bereits auf einem energetisch guten Stand. Mit kontinuierlich umgesetzten Massnahmen wird die Energieeffizienz auch zukünftig weiter verbessert werden.

Der Absenkpfad beinhaltet die Massnahmen der Zehnjahresplanung (Sanierungen inkl. Umstellung der Heizsysteme), weitere Erneuerungsmassnahmen zum Ersatz von fossilen Heizsystemen, Gebäudehüllenerneuerungen (Erneuerungstiefe vergleich-

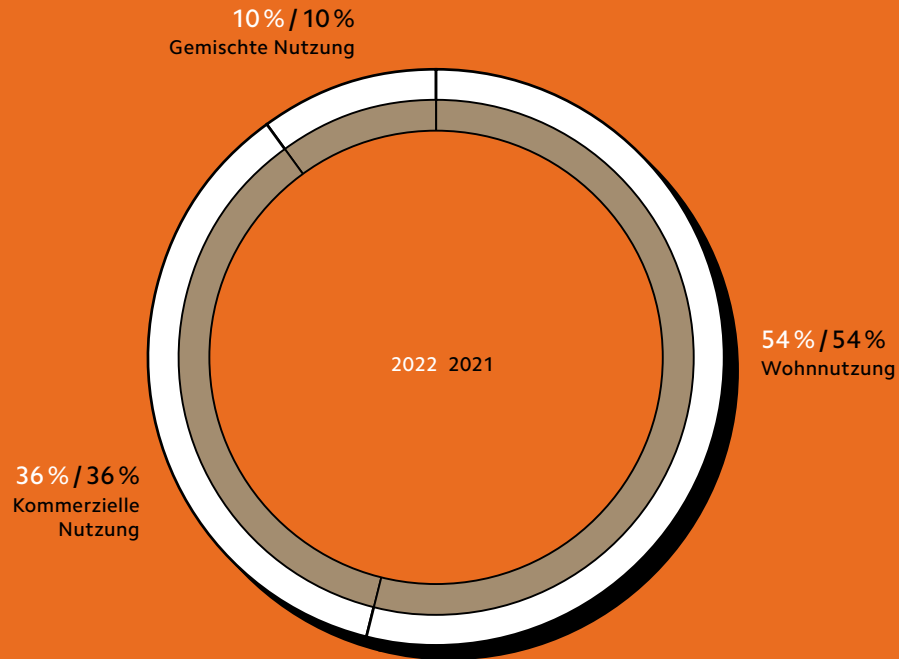
bar mit Minergie-Standard), Betriebsoptimierungen und den Ausbau von Photovoltaik. Die Berechnung des Absenkpfads basiert auf dynamischen CO₂-Profilen pro Jahr. Dabei wird angenommen, dass sowohl der Strom als auch die Fernwärme im Laufe der Zeit immer umweltfreundlicher werden. Dabei wird das Ziel der Schweiz, bis 2050 klimaneutral zu werden, berücksichtigt. Sollte mit diesen Bemühungen und Erwartungen das Netto-Null-Ziel nicht erreicht werden können, wird Wartec Invest weitere, externe CO₂-Massnahmen in Betracht ziehen.

Wartec Invest folgt einem Absenkpfad hin zum Netto-Null-Ziel bis 2050 und setzt dazu kontinuierlich Massnahmen um.

CO₂-Absenkpfad
in CO₂-Intensität (kg CO₂/m² EBF)



Flächenverteilung im Nachhaltigkeitsbericht Portfolio per 31.12.2023



Energieverbrauch im Nachhaltigkeitsbericht Gesamtportfolio nach Energieträger (2022)

