

Nachhaltigkeitsbericht

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

In diesem Sinne berichtet Warteck Invest für das Geschäftsjahr 2017 zum ersten Mal ausführlich und gemäss dem international führenden Standard der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. In einem Workshop wurden die für Warteck Invest und ihre Stakeholder wesentlichen Themen definiert. Weitere Angaben dazu können dem Index auf der Webseite unter www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/geschaeftsberichte.html entnommen werden (GRI 102-46).

Nachhaltiger Ertrag und zeitgemässe Corporate Governance

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

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

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

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

Im Berichtsjahr wurde eine Überbauung totalsaniert und ein grösseres Minergie-Wohnbauprojekt vorangetrieben.

Offene Kommunikation und konsequente Kundenorientierung

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

Im Berichtsjahr gab es keine ausserordentlichen Vorkommnisse in der Verständigung mit den Stakeholdern. Mieter konfrontierten die Unternehmung beispielsweise wegen dem gesunkenen Referenzzinssatz mit Forderungen einer Mietzinsreduktion. Mit Behörden wurden vorwiegend Diskussionen über Landansprüche und Baubewilligungen geführt und bei Anwohnern waren Dienstbarkeiten und zeitweilige Störungen durch Baumassnahmen ein Thema (GRI 102-44).

Das Thema Datenschutz ist für Warteck Invest ein immer zentraler werdender Themenbereich, dem die Unternehmung hohe Aufmerksamkeit schenkt. Deshalb orientiert sich die Informatikumgebung an den neusten Standards und wird auch laufend aktualisiert. IT Audits zur Aufdeckung möglicher Sicherheitslücken sowie die Sensibilisierung der Mitarbeitenden helfen, den Datenschutz zu gewährleisten.

Die Mieter sind die Kunden der Unternehmung. Warteck Invest strebt dabei eine Geschäftsbeziehung und eine Kommunikation auf Augenhöhe an. Um ein möglichst offenes Feedback der Mieter zu erhalten, ermittelt Warteck Invest systematisch jeweils beim Wegzug die Zufriedenheit und den Kündigungsgrund. Das Ergebnis darf sich sehen lassen: so bezeichnen seit Erfassungsbeginn 2011 87 % aller Auszöger ihre Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Verwaltung als gut bis sehr gut. 92 % der Kündigungsgründe betreffen nicht das Mietobjekt, sondern sind privater Natur. Zurzeit erarbeitet Warteck Invest zusammen mit einem externen Partner einen Prototyp für eine digitale App, mit der die Kommunikation zwischen Mietern und Verwaltung sowie zwischen den Mietern einer Überbauung an die modernen Standards der Digitalisierung angepasst werden soll.

Mietobjekte per 31.12.2017

3 825

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

Langfristige Geschäftspartner fördern gute Qualität

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

Fokus auf Energieeffizienz

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es bei Bau, Kauf, Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden. In allen Bereichen der Unternehmensaktivitäten, so auch in der Administration, ergeben sich Möglichkeiten, um auf den Ressourcenverbrauch und die Emissionen Einfluss zu nehmen. Im Berichtsjahr wurde beispielsweise der Kreditorenprozess weitgehend digitalisiert, was Papier und Archivraum einspart. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird gemäss der formulierten Energiestrategie stark auf die

Umweltkennzahlen ¹	2016	2015	Veränderung
in MWh			
Energieverbrauch	11 515	10 947	5,2 %
Strom	1 386	1 321	4,9 %
Wärme	10 129	9 626	5,2 %
Fernwärme	1 898	2 007	-5,4 %
Gas	5 564	4 992	11,5 %
Öl	2 557	2 526	1,2 %
Pellets	110	100	9,4 %
Energieintensität (kWh/m ²) ²	85,8	86,0	-0,3 %
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 082	1 972	5,6 %
Scope 1⁴	1 656	1 543	7,3 %
Gas	1 024	919	11,5 %
Öl	631	623	1,2 %
Pellets ⁵	1,4	1,3	9,4 %
Scope 2⁴	426	429	-0,7 %
Strom	207	198	4,9 %
Fernwärme	219	231	-5,4 %
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	16,3	15,5	4,9 %
Wasserverbrauch (m³)	100 064	102 413	-2,3 %
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,78	0,80	-2,9 %

¹ Datengrundlage ist das Geschäftsjahr 2016. Die abgebildeten Zahlen stützen sich auf 88% der gesamten Energiebezugsfläche des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser- und Gesamtwärmeverbrauch. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten.

² Wärmeverbräuche wurden zur Berechnung der Energieintensität klimakorrigiert.

³ Berechnung gemäss WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol (Ausweis in Tonnen CO₂-Äquivalenten). Verwendete Emissionsfaktoren: Defra & Frischknecht.

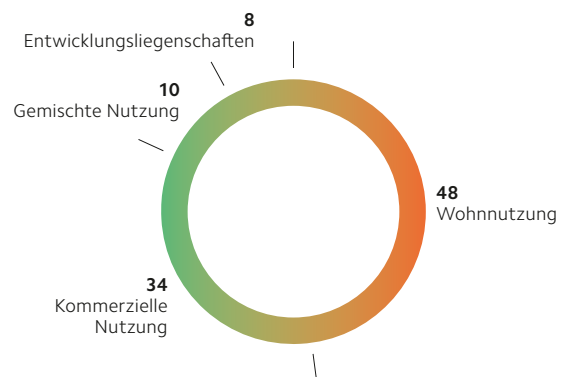
⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen, zum Beispiel Heizungen und Boiler. Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- resp. Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen.

⁵ Direkte Emissionen aufgrund der Bildung von Methan und Lachgas. Biogene CO₂-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet. Diese betragen 38 t CO₂e im Jahr 2016 und 35 t CO₂e im Jahr 2015.

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

Zwischen 2011 und 2016 konnte der Energieverbrauch für Heizungen im Kernportfolio von Warteck Invest um 7% vermindert werden. Das entspricht einer Wärmemenge von mehr als 670 000 kWh, was in etwa den jährlichen Wärmebedarf von 67 neuen Einfamilienhäusern deckt. Die dabei eingesparten CO₂-Emissionen belaufen sich auf etwa 20t CO₂-Äquivalente pro Jahr.

Portfolio 2017 Anzahl Liegenschaften in %



Nutzungsart

	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnnutzung	25	68 503	45 %
Kommerzielle Nutzung	18	67 245	45 %
Gemischte Nutzung	5	15 384	10 %
Entwicklungsliegenschaften	4	–	–
Gesamt	52	151 132	100 %

Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Warteck Invest

	Leistung (kWp)	Jahresproduktion 2017 (kWh)	Gesamtproduktion seit IBN ¹ (kWh)
		31.12.17	31.12.17

Strom

	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Eigene Anlage	22	22 960	106 686
Vermietete Dachflächen	124	135 150	442 431
Total	146	158 110	549 117

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.



Sanierungsprojekt in Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48

Sanierungsprojekt in Rudolfstetten AG

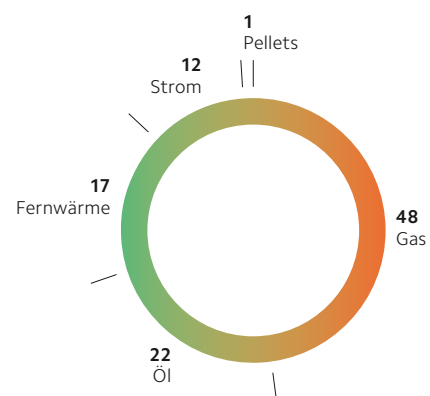
RAUMPROGRAMM 24 Wohnungen

BAUVOLUMEN CHF 2,5 Mio.

BAUZEIT Juni–September 2017

Zwischen Juni und November 2017 wurde die Wohnüberbauung Hofackerstrasse 44–48 in Rudolfstetten AG mit 24 Wohnungen umfassend saniert. Dabei wurden auch Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs umgesetzt. Das Investitionsvolumen betrug CHF 2,5 Mio. Durchgehend wurden neue Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Dadurch sind die Wärmeverluste nach aussen auf ein Minimum reduziert und der Energieverbrauch dementsprechend geringer. Zusätzlich wurden die Küchen und Badezimmer erneuert und mit neuen, energieeffizienteren Apparaten ausgerüstet. Die bestehende Heizung wurde erneuert und schadstoffbelastete Elemente wie zum Beispiel Eisenbahnschwellen bei der Neugestaltung der Umgebung entfernt.

Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2016) in %



Zufriedene Mitarbeitende für umfassenden Service

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

Inklusive Hauswartung sind 29 Personen bei der Warteck Invest angestellt. 52 % davon sind Frauen.

Mitarbeiter jährlich mindestens eine solche nutzt. Jährlich findet zudem ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt zur gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele. Darüber hinaus wird jährlich eine anonyme Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, deren Ergebnisse der Belegschaft offen kommuniziert werden. Die nachhaltige Mitarbeiterpolitik wird unterstrichen durch marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur, überdurchschnittliche Sozialleistungen und eine offene Feedbackkultur. Die Fluktuation ist seit Jahren äusserst tief, so auch 2017 mit einem Abgang und einem Zugang. Die meisten Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon mehr als 5 Jahre treu.

Warteck Invest ist 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.