



## NACHHALTIGKEITSANSATZ

### UNSERE VISION

- Wir betreiben unsere Liegenschaften ausschliesslich mit erneuerbaren Energien und somit CO<sub>2</sub>-neutral.
- Wir bieten unseren Mietern attraktiven und zukunfts-gerechten Wohnraum an.
- Wir investieren weitsichtig und optimieren die Wert-schöpfungskette unserer Liegenschaften.

### STRATEGIE

Für die Vertina Anlagestiftung bildet die «maximale Nachhaltigkeit» ein wichtiger strategischer Fokus, welcher zu einem erfolgreichen und verantwortungsvollen Immobilienmanagement gehört. Mit der konsequenten Verfolgung dieser Strategie wird es langfristig möglich sein, die Bedürfnisse der Umwelt, der Gesellschaft sowie der Stakeholder zu vereinen und damit eine kontinuierliche und nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Für uns bedeutet diese verantwortungsbewusste Investmentstrategie, dass das Kapital treuhänderisch sorgfältig und mit Weitsicht investiert wird, um auch in Zukunft einen nachhaltigen Beitrag zugunsten Höhe und Sicherheit der Renditen leisten zu können. Als Teil der Rendite- und Risikoüberlegungen berücksichtigen wir bei der Vermögensanlage daher die Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance); kurz ESG-Kriterien. Der Fokus liegt dabei auf unseren Liegenschaften.

Die Vertina konzentriert sich beim Investitionsansatz und Portfolioaufbau ausschliesslich auf Neubauten. Damit wird sichergestellt, dass die strategisch definierten Nachhaltigkeitskriterien unmittelbar oder in absehbarer Zeit umgesetzt werden können. Der direkte Einfluss in den Planungs- und Entwicklungsprozess sowie die nachgelagerte Realisierung der Bauten garantiert dies. Wir verfügen über keine Bestandsliegenschaften, die mit halbherzigen Kompromissen in Richtung Nachhaltigkeit transformiert werden müssen. Wir entwickeln und bauen zukunftsgerichteten neuen sowie nachhaltigen Wohn- und Lebensraum. Ein Nebeneffekt aus diesen Entwicklungen ist, dass die daraus

entstehende Wertschöpfung im Portfolio verbleibt und die Performance zugunsten der Kapitalgeber verbessert.

Auf strategischer Ebene konzentrieren wir uns auf die drei Hauptpfeiler Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

### Umwelt

Die Umweltaspekte Klima, Energie und Ressourcen stehen besonders im Fokus. Wir möchten einen CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb\* für alle Liegenschaften im Portfolio erreichen und sicherstellen, wobei wir den folgenden Zielsetzungen nachgehen:

Vom Eigentümer verantwortete Energien ohne Mieterstrom (Betrachtung Scope 1 und 2)

- **Kompatibilität zur Strategie Netto-Null**  
Der Betrieb der Liegenschaft erfolgt ausschliesslich mit erneuerbaren Energiequellen. Jede Liegenschaft verfügt über eine Photovoltaikanlage und über ein E-Mobilitätskonzept. Der Einsatz von ökologischen Materialien ist gefordert.
- **Effizienter Betrieb und Monitoring**  
Die Liegenschaften werden von der Hülle bis zur Gebäudetechnik basierend auf den neusten Anforderungen erstellt (Dämmung, Lüftung, Wärmeschutz usw.). Der Einsatz von Messgeräten zur Sensibilisierung, Optimierung und Reduzierung des Energie-, Wasser und Abfallverbrauchs kommt zum Einsatz.
- **Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung**  
Der naturnahen Gestaltung der Umgebung zur Förderung der Biodiversität wird mit klimagerechter Bepflanzung Rechnung getragen. Um eine attraktive und langlebige Aussenraumgestaltung erzielen zu können, wird ein Bepflanzungskonzept mit möglichst ressourcenschonenden Gewächsen ausgearbeitet.

\* Vom Eigentümer verantwortete Energien ohne Mieterstrom (Betrachtung Scope 1 und 2)

---

## Gesellschaft

In gesellschaftlicher Hinsicht stehen Architektur, Wohnkomfort und Lage im Zentrum. Zielsetzung ist, die Bedürfnisse in Bezug auf Infrastruktur, Erschliessung, Grundversorgung und Behaglichkeit optimal zu erfüllen:

- **Durchdachte und attraktive Architektur**  
Die Liegenschaft besticht durch eine insgesamt überdurchschnittliche Architektur in Bezug auf Ästhetik, bedürfnisgerechtes Raumangebot und durchdachten Grundrissen. Dabei ist der Einbezug der Aussenflächen und Umgebung ein wichtiges Element.
- **Gesundes Innenraumklima und Behaglichkeit**  
Der Einsatz von schadstoffarmen und lösungsmittel-freien Materialien kommt zur Anwendung. Eine optimale Nutzung des Tageslichtes, die Reduktion von Lärm durch Schallschutz und die kontrollierte Wohnungslüftung erhöhen das Wohlbefinden der Bewohner.
- **Attraktive Erschliessung und Infrastruktur**  
Die überzeugenden Lagequalitäten mit vorteilhafter ÖV- und MIV-Erschliessung steigern die Attraktivität für die Bewohner. Der Wohn- und Lebenskomfort wird beispielsweise durch den Einsatz von Paketboxen sowie Ladestationen für E-Mobilität erhöht.

---

## Wirtschaft

Die Bedeutung der wirtschaftlichen Parameter bildet die Grundlage das Portfolio nachhaltig mit einer adäquaten Rendite zugunsten der Anleger langfristig zu betreiben. Hier stehen die Marktfähigkeit in der Vermietung und die Lebenszykluskosten der Liegenschaft im Vordergrund.

- **Klare Eigentumsverhältnisse**  
Das Alleineigentum an einer Liegenschaft bringt wirtschaftliche wie auch strukturelle Unabhängigkeit. Stockwerkeigentum ist daher ausgeschlossen wobei ein Miteigentum von Allgemeinflächen im Aussenbereich oder Tiefgaragen bei grösseren Überbauungen möglich sind.
- **Hochwertige Bausubstanz**  
Der Einsatz von beständigen und unterhaltsarmen Materialien senkt die Unterhaltskosten. Die Gebäudehüllenkonzeption mittels Kompaktfassaden wird bei jeder Liegenschaft kritisch geprüft und dauerhafteren Alternativen gegenübergestellt.

- **Nachhaltige Rendite**

Tiefe Unterhaltskosten, effiziente Gebäudestruktur, attraktiver Ausbaustandard, hohe Makro- und Mikro-la-gequalität sowie zeitgemässes Materialisierungs- und Farbkonzept führen zu zufriedenen Mietern, weniger Fluktuation und tieferen Leerständen.

---

## MONITORING

Sämtliche Liegenschaften unterliegen einem fundierten Energie- und Umweltmonitoring. Sie werden durch definierte Messpunkte mit einer Verbrauchserfassung, Vernetzung und Messdatenübertragung von Energie und Wasser ausgestattet. Durch den Einsatz dieser Systeme werden pro Liegenschaft, Mietobjekt und Bewohner verschiedene Kennwerte ermittelt, welche in Echtzeit zur Verfügung gestellt werden können. Basierend auf diesen Daten werden Optimierungspotenziale aufgezeigt, auf dessen Basis eine liegenschaftsspezifische Optimierungsstrategie – stets im Einklang mit Lebenszykluskosten wie auch technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit – definiert wird, um die Effizienz des Gebäudes zu erhöhen und die Verbräuche zu reduzieren. Die dabei generierten Daten werden den Bewohnern transparent zur Verfügung gestellt. Damit erhalten sie ein Instrument, um den persönlichen Energieverbrauch nachhaltig optimieren zu können.

---

## STANDARDS UND BENCHMARKS

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie und deren Umsetzung lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und bewerten. Wir zertifizieren unsere Neubauten, wenn immer möglich, nach SNBS und weichen nur in begründeten Ausnahmefällen davon ab. Das Bestandsportfolio unterstellen wir dem SSREI. Um unsere Nachhaltigkeitsperformance bewerten zu lassen und entsprechend weitere Optimierungspotenziale erkennen zu können, werden wir mittelfristig am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilnehmen. Die dort erhobenen Kennzahlen werden mit einer Peer-Gruppe verglichen, was die kontinuierliche Verbesserung fördert.

Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt durch einen standardisierten Fragebogen, welcher auf zahlreichen Dokumenten basiert. Dieser beinhaltet insbesondere Angaben zur Strategie, Zielen, Risikomanagement und Verbrauchsdaten.

Baden, 18. August 2023