



IMMOFONDS

asset management

Forum Energie + Baukultur, Bern, 23.04.2024

Nachhaltigkeit heisst auch Wirtschaftlichkeit

Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immofonds Asset Management AG



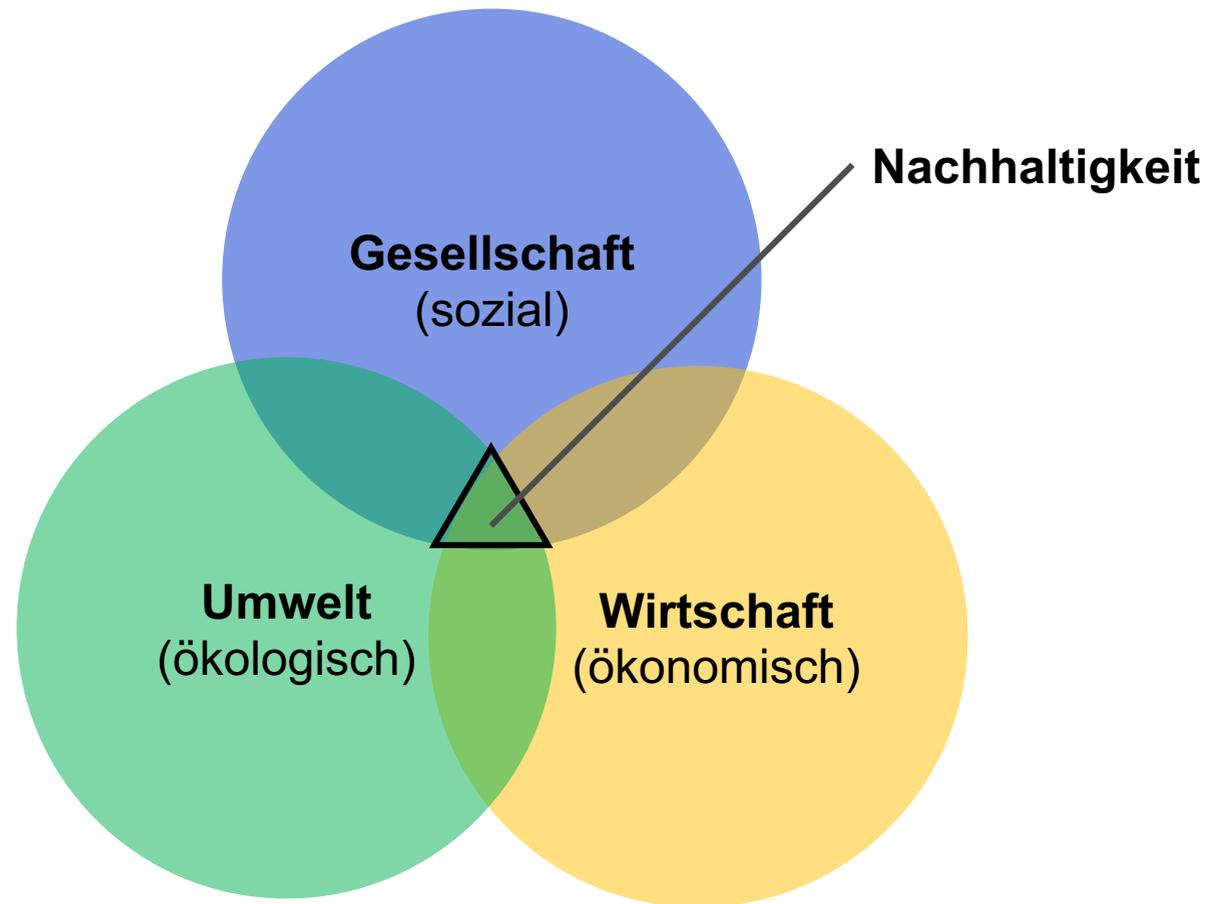
Agenda

- Nachhaltigkeit, ESG und Baukultur
- Herausforderungen und Praxisbeispiele
- Diskussion



Nachhaltigkeit, ESG und Baukultur

Nachhaltigkeit – der schonungsvolle Umgang mit begrenzten Ressourcen

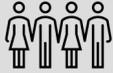


- Ursprung in der deutschen Forstwirtschaft: Prinzip, nach dem nicht mehr Holz gefällt werden darf, als jeweils nachwachsen kann
- Prägend ist die Definition der Brundtland-Kommission (UNO, 1983): Eine **Nachhaltige Entwicklung** stellt die Bedürfnisbefriedigung aller jetzt lebenden Menschen sicher, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre Bedürfnisse zu befriedigen.
- Nachhaltigkeit wird dabei als dreidimensionales **Zielbündel** definiert, das ökologische, soziale und ökonomische Ziele gleichermaßen anstrebt.

ESG – Ein Regelwerk der Nachhaltigkeit in Unternehmen

E 
Environment
Umwelt

- Klima
- Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
- Wasser
- Artenvielfalt, Ökosysteme

S 
Social
Soziales

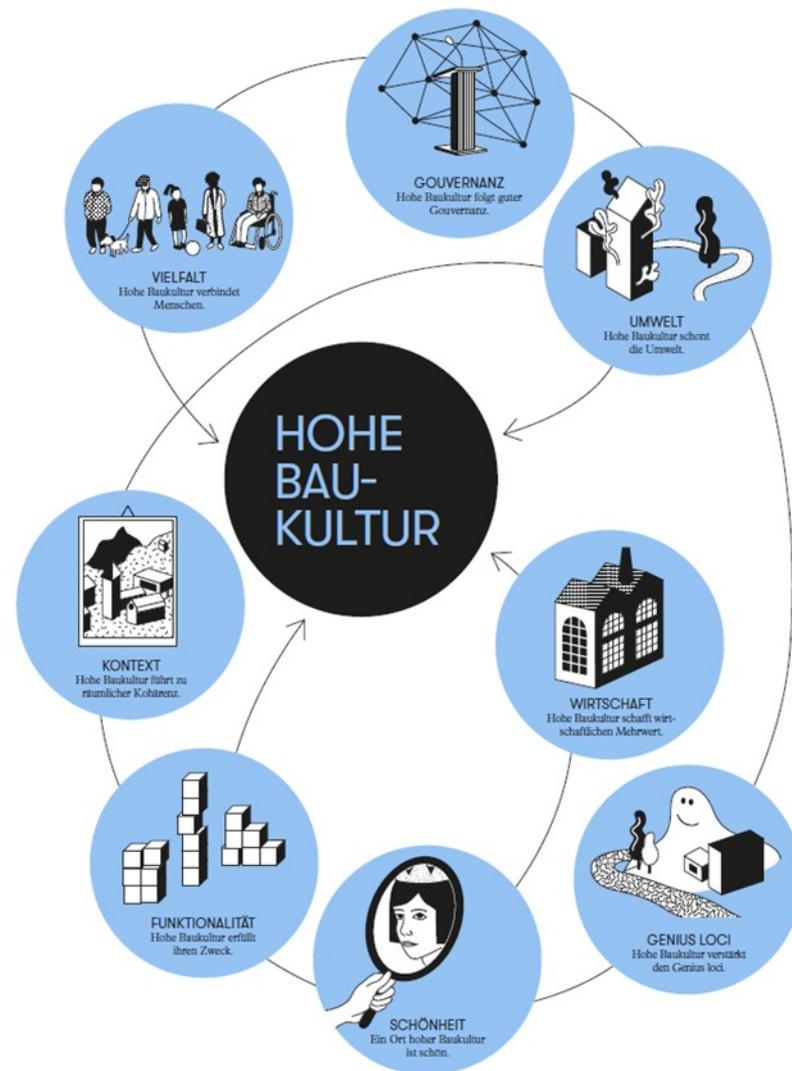
- Mitarbeitende
- Mietende
- Nachbarschaften und Communities
- Vielfalt, Gleichbehandlung und Inklusion
- Arbeitsbedingungen

G 
Governance
Unt.führung

- Geschäftspraktiken
- Organisation, Strukturen und Prozesse
- Compliance (Regelkonformität)
- Risikomanagement
- Interne Kontrollen (IKS)

- ESG = Environmental, Social and Corporate Governance (englisch für: Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführung)
- Kriterien und Rahmenbedingungen für die Berücksichtigung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und Sozialfragen in Unternehmen und Organisationen
- Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Stakeholder wie Mitarbeitende, Kunden, Lieferanten oder Geldgeber

Davos Qualitätssystem für Baukultur – Die Beurteilung baukultureller Qualitäten

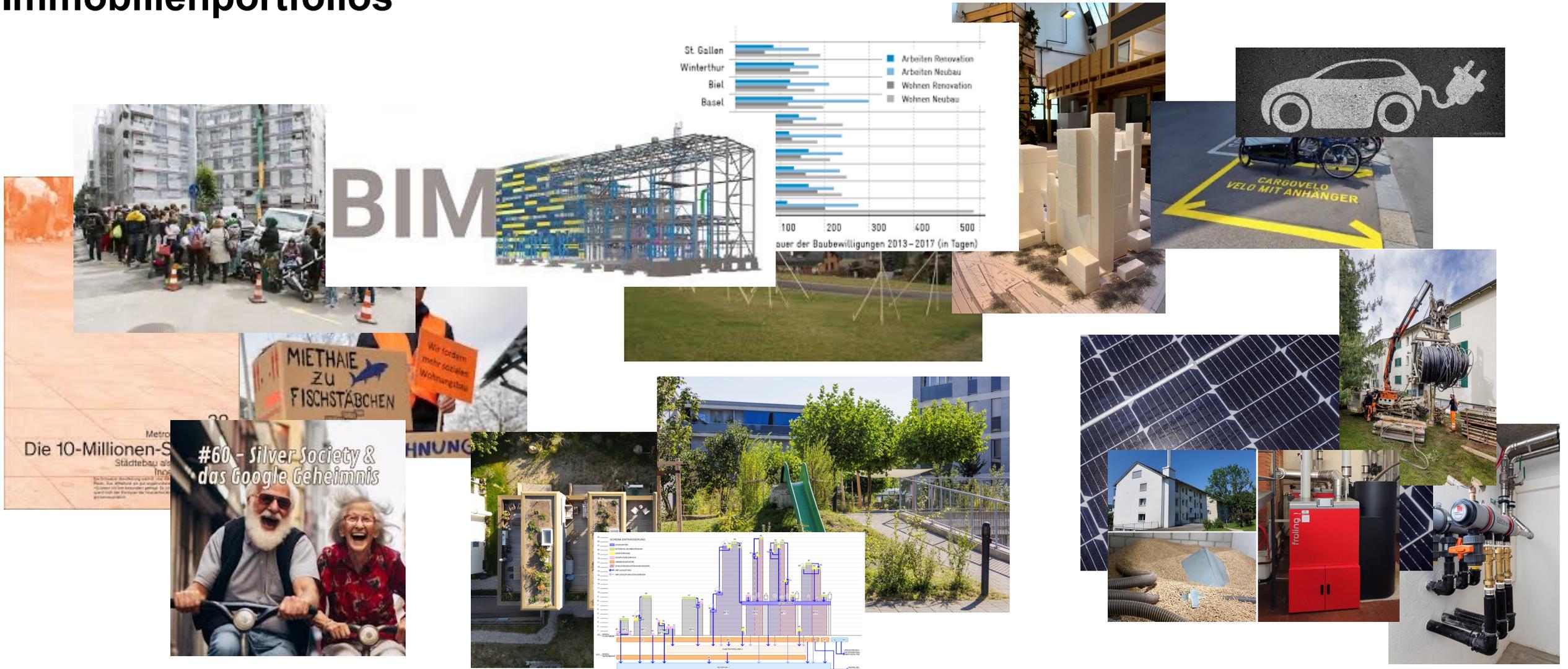


- **Gouvernanz**: Prozesse und Partizipation
- **Funktionalität**: Befriedigung menschliche Bedürfnisse und Zweckerfüllung
- **Umwelt**: Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung, Klimawandel
- **Wirtschaft**: Lebenszyklen und Rentabilität
- **Vielfalt**: Soziale Integration, Inklusion, Durchmischung
- **Kontext**: Spezifische Raum- und Zeitschichten eines Ortes, baukulturelles Erbe
- **Genius Loci**: Soziales Gefüge, Geschichte, Erinnerungen, Farben, Gerüche
- **Schönheit**: Sinnliche Wahrnehmung, Ästhetik, Raumwirkung, Wohlbefinden



Herausforderungen und Praxisbeispiele

Vielfältige Herausforderungen bei der nachhaltigen Transformation von Immobilienportfolios



➤ Wie kann es gelingen, den Immobilienpark nachhaltig und zukunftsgerichtet zu transformieren und dabei gleichzeitig den wirtschaftlichen Anforderungen der Eigentümer zu genügen?

Praxisbeispiel 1: Sanierung Wil

Ausgangslage: Hoher Sanierungsbedarf, geringes Marktmietpotenzial



Sanierungsanreize im Vergleich

Mehrendite einer Sanierung im Vergleich zum hypothekarischen Referenzzinssatz (1,75 Prozent), nach Kantonshauptort, in Prozent

	Umfassende energetische Sanierung	Totalsanierung	
		ohne Leerkündigung	mit Leerkündigung
Zürich	1,6	2,0	8,8
Genf	1,5	1,5	-
Schaffhausen	1,3	-0,2	2,8
Bern	1,2	0,2	2,3
Basel	1,0	0,4	-
Chur	0,7	0,1	1,3
Lausanne	0,7	-0,2	-
Luzern	0,7	0,5	2,6
Frauenfeld	0,6	-0,4	2,8
Sitten	0,5	-1,0	1,5
Sarnen	0,5	0,2	3,8
Zug	0,5	1,5	7,4
Neuenburg	0,4	-0,9	0,4
Liestal	0,4	-0,7	0,9
Schwyz	0,3	0,3	1,4
Stans	0,3	0,1	2,3
Aarau	0,2	-0,2	2,5
Solothurn	0,2	-0,7	-0,3
Bellinzona	0,1	0,0	-1,0
Freiburg	0,1	-1,0	0,2
St. Gallen	0,0	-1,0	0,6
Altendorf	-0,1	-0,5	2,1
Glarus	-0,1	-0,9	1,5
Herisau	-0,1	-1,0	-0,4
Appenzell	-0,2	-0,4	1,4
Delsberg	-0,5	-1,5	-1,8

Berechnungsgrundlagen: 1) Investitionskosten: Energetische Sanierung 80 000 Franken pro Wohnung. Totalsanierung 140 000 Franken pro Wohnung. 2) Steuerbelastung: Das steuerbare Basiseinkommen des Eigentümers wird auf 120 000 Franken festgelegt. Mieteinnahmen in Abhängigkeit des lokalen Mietpreisniveaus werden dazugerechnet. 3) Mehreinnahmen: Mieterhöhungen erfolgen in Abhängigkeit von den wertvermehrenden Investitionen gemäss Mietrecht. Bei Mieterwechseln kann die Miete zusätzlich angehoben werden (ohne Leerkündigung).

Quelle: UBS

- Gebäude mit BJ 1966, reine Wohnnutzung
- Innensanierung 1995, Innenausbau noch marktgerecht
- Schlechte Wärmedämmung, Ölheizung und Balkone am Ende des Lebenszyklus (GEAK Klasse G)
- Hochhaus ⇒ Brandschutz und Erdbebensicherheit genügen aktuellen regulatorischen Anforderungen nicht mehr
- Hohe Neubautätigkeit in der Umgebung, hohe Marktliquidität
- Geringes Marktmietpotenzial, hohe Nebenkosten

➤ **Entscheidung zu Gunsten einer umfassenden energetischen Sanierung mit Heizungersatz**

Praxisbeispiel 1: Sanierung Wil

Umfassende energetische Sanierung



- Umfassende energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (Fassadenisolation, Fensterersatz, Sanierung Flachdach) in bewohntem Zustand ⇒ Liegenschaft erreicht neu GEAK Klasse B
 - Balkonersatz
 - Ersatz der Ölheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Installation einer PV-Anlage mit 135 KWP Leistung
 - Grundinstallation Elektromobilität
 - Ökologische Aufwertung der Umgebungsflächen
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung der gemeinschaftlichen Aussenbereiche im Garten und auf dem Dach
 - Unterteilung der übergrossen Attikawohnung in zwei 3.5-Zimmerwohnungen
- **Durch die Sanierung wird eine Reduktion der Nebenkosten um 7 CHF/m² möglich, was Spielraum für die Erhöhung der Nettomiete generiert**

Praxisbeispiel 2: Wankdorfcity 3

Vom Werkhof über das Gewerbeareal zur gestapelten Stadt



Werkhof der Losinger Bauunternehmung,
ca. 1965 (Comet Photo AG)



Gewerbezentrum Wankdorf, 2020



Visualisierung Wankdorfcity 3

Praxisbeispiel 2: Wankdorfcity 3

Inspiration und Referenzen

Inspiration

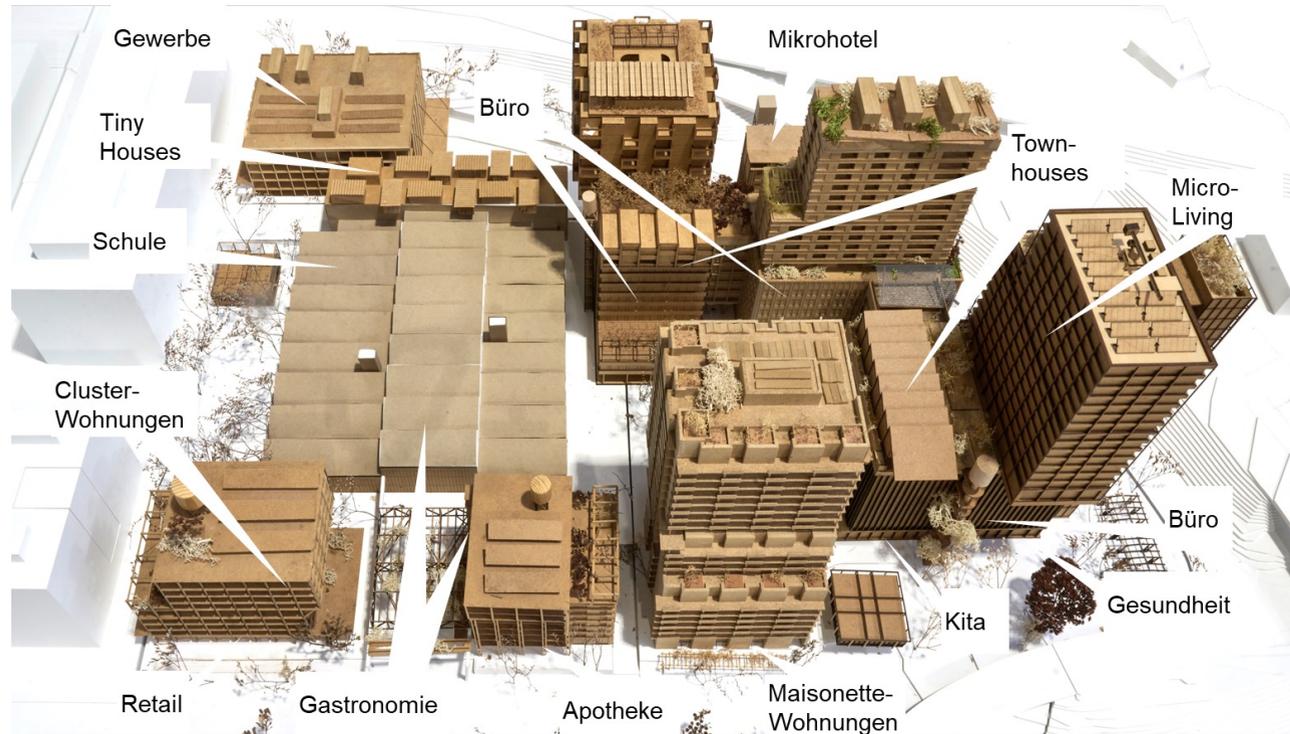


*Träumerisch „warme“ Gegenwelt zu einem modernistischen, von der Technik vereinnahmten Lebensentwurf
Jacques Tati, „mon oncle“, 1958*

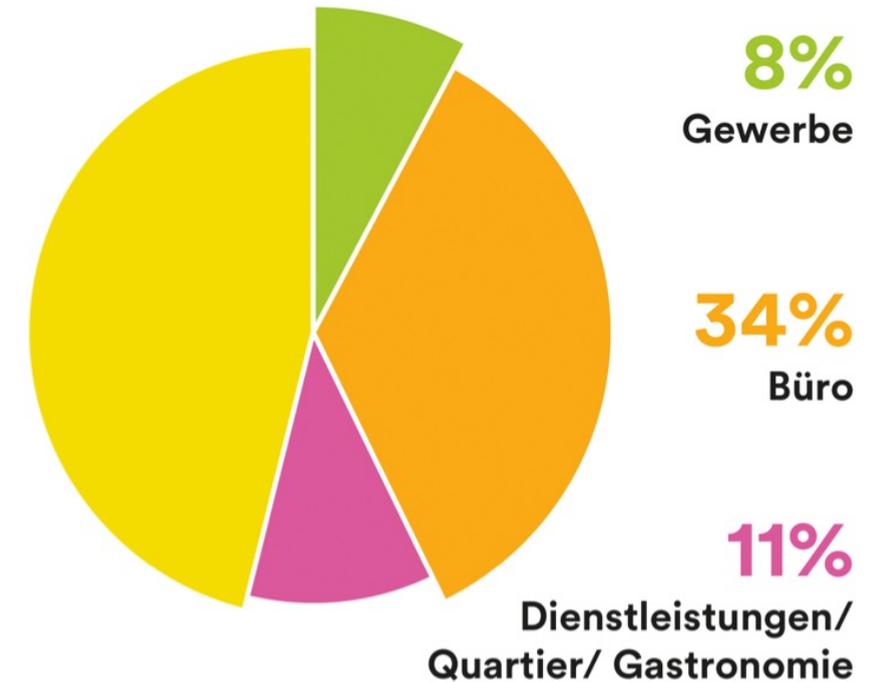


Praxisbeispiel 2: Wankdorfcity 3

Die gestapelte Stadt: wohnen, arbeiten, leben



47%
Wohnen



- 34'000 m² Grundstück, 8 Gebäude, > 100'000 m² GF
- Raum für etwa 1'100 Bewohnende und ca. 3'000 Arbeitsplätze
- Vielfältige Erdgeschossnutzung, Stadterrasse als zweite Stadtebene

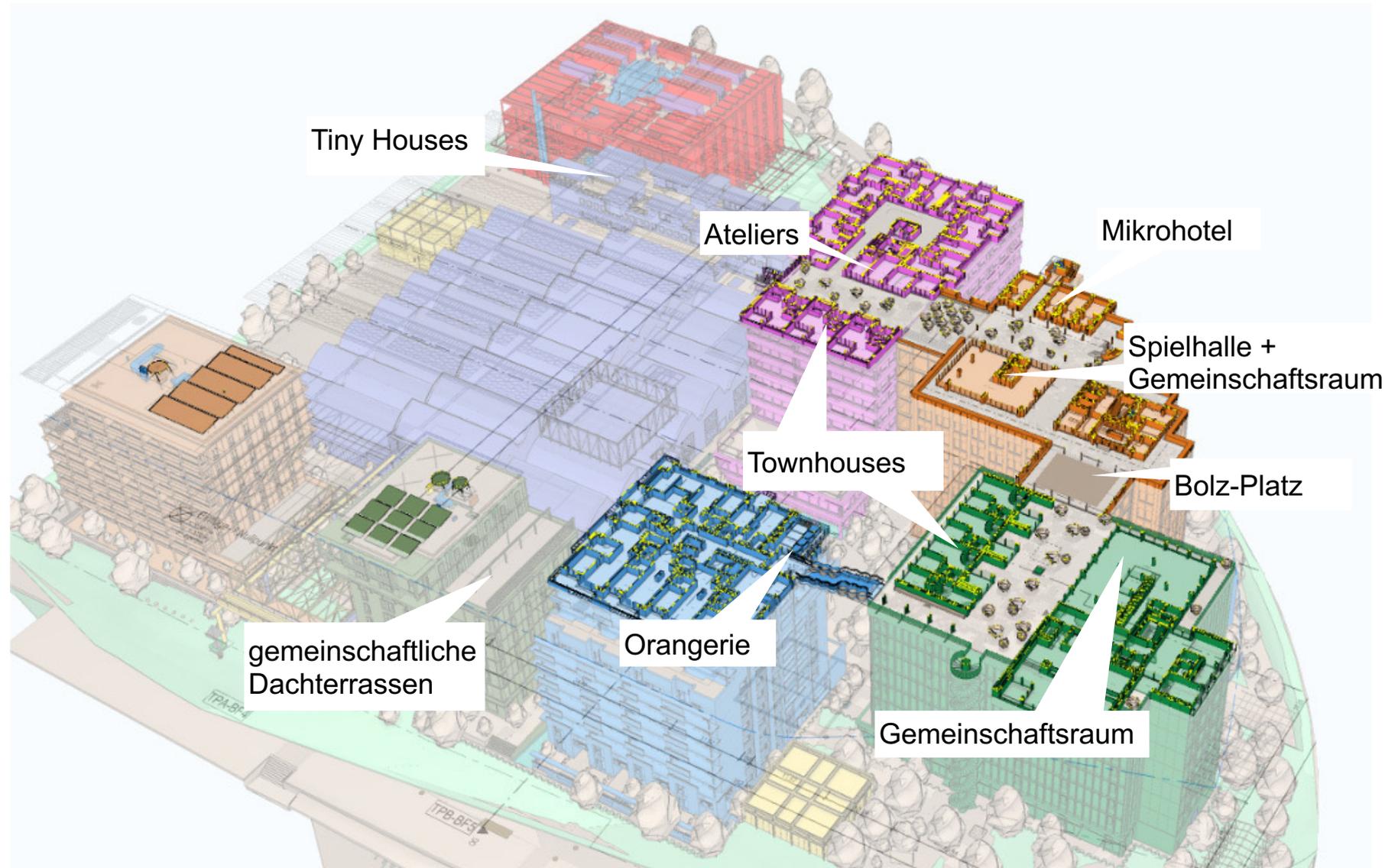
Praxisbeispiel 2: Wankdorfcity 3

Eine Nachbarschaft entsteht: Vielfältige Erdgeschossnutzung ...



Praxisbeispiel 2: Wankdorfcity 3

... und Stadterrassen als «Erdgeschoss» der Wohnnutzungen



Praxisbeispiel 2: Wankdorfcity 3

Umfassende Nachhaltigkeit

- Energie
 - 50 Kilometer Erdsonden
 - Photovoltaik auf Dächern und Fassaden
 - 2000-Watt-Kompatibilität (SIA-2040)
- Kreislaufwirtschaft
 - Erhalt von bestehenden Gebäuden (Bsp. Shedhalle)
 - Wiederverwendung von Baumaterialien
- Umwelt
 - Schwammstadt und Stadtklima
 - Wind / Windkomfort
 - Hohe Biodiversität, vielfältige Bepflanzung
- Mobilität
 - Stadtgerechtes und zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept
 - Förderung öV und Velo
 - Verkehrsfreies Areal
 - Ladestationen für E-Mobile
 - Sharing-Angebote
 - 2'700 Veloabstellplätze
 - 317 Autoparkplätze
- Lebendige Nachbarschaft
 - Nutzungsvielfalt
 - Siedlungcoach
 - Alltagsinfrastruktur und Gemeinschaftsräume
 - Mikro-Architekturen

Praxisbeispiel 2: Wankdorfcity 3

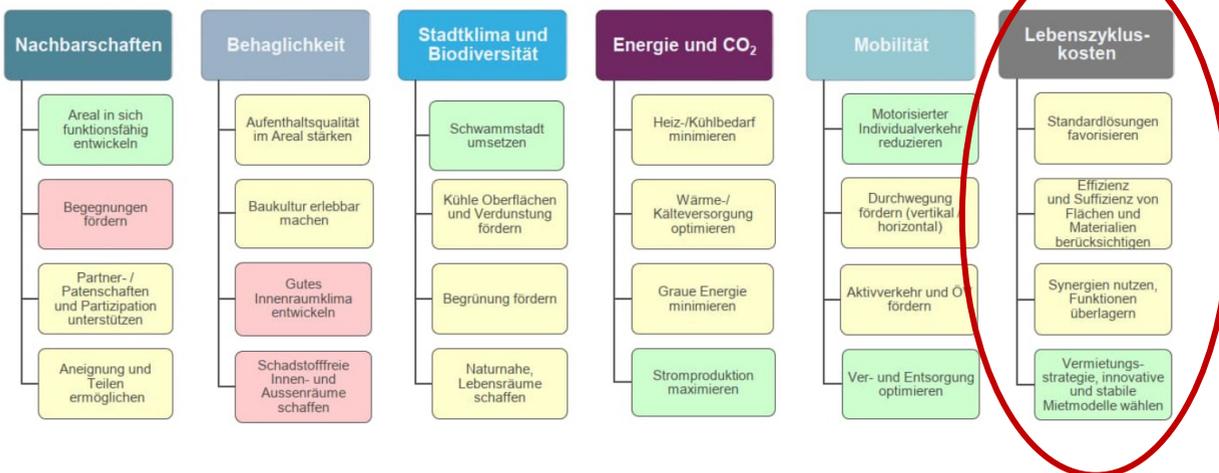
Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit

Kollaborative Zusammenarbeit und Cockpit



- Volle Transparenz
- Früher Einbezug aller wichtigen Stakeholder / Kollaborativer Prozess als Erfolgsfaktor
- Alle Dimensionen der Nachhaltigkeit von Beginn weg gleichwertig behandeln: Soziale oder ökologische Nachhaltigkeit geht nicht ohne wirtschaftliche Nachhaltigkeit
- Cockpit als Grundlage für den «verhandelten Städtebau» und zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit
 - Prioritäten mit Blick aufs Ganze
 - Schwarmintelligenz
 - Gegenseitige Checks & Balances

Leitbild Nachhaltigkeit





Diskussion

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Immofonds Asset Management AG / Rämistrasse 30 / 8001 Zürich
+41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch / www.immofonds.ch