



 PICARD ANGST

Der lange Weg zu Netto-Null

Schweizer Immobilien

September 2023



AGENDA

[Facts & Figures CO₂
Neutralität in der Schweiz](#) 3

[Berechnungsmodelle im
Vergleich](#) 5

[Kartenportal des Bundes -
Bewertung der CO₂
Intensität](#) 7

[Beispiel Realstone:
Effektive Berechnung](#) 10

[Fallstudie](#) 15

[Fazit](#) 23

Der Weg zur CO₂-Neutralität und seine Herausforderungen

Es ist zweifellos erfreulich, Transparenz auf dem langen Weg zur Netto-Null in der Schweiz zu begrüßen. Sie fungiert als treibende Kraft für den Umstieg auf fossile Brennstoffe verzichtende Heizsysteme und energetische Sanierungsmassnahmen. Angesichts der Fülle an unterschiedlichen Nachhaltigkeits-Zertifikaten und Labels ist es jedoch von entscheidender Bedeutung, dass Immobilienbesitzer die Unschärfen und Unterschiede in den Berechnungsmethoden genau im Auge behalten.

In diesem White Paper werfen wir einen Blick auf die Herausforderungen und Chancen auf dem Weg zur CO₂-Neutralität in der Schweiz. Wir erläutern anhand von zwei Beispielen, welche Parameter gemessen werden und wie diese Messungen durchgeführt werden sollten. Darüber hinaus zeigen wir anhand eines konkreten Beispiels, wie die Immobilienexperten von Realstone mit dieser Thematik umgehen. Mit Transparenz als Leitprinzip gestalten wir gemeinsam eine nachhaltige und umweltfreundliche Zukunft für die Immobilienbranche.

Facts & Figures zur Schweizer CO₂-Neutralität

Klima-Verpflichtungen	Die Schweiz hat das Pariser Abkommen unterzeichnet und verpflichtet sich, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2°C zu begrenzen, mit dem Ziel, Anstrengungen zur Begrenzung auf 1,5°C fortzusetzen. Der Bundesrat hat zudem das Ziel gesetzt, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.
Was ist Netto-Null?	Netto-Null bedeutet, dass sämtliche durch menschliche Aktivitäten verursachten Treibhausgasemissionen durch Reduktionsmassnahmen kompensiert werden müssen. Dadurch wird die Klimabilanz der Erde nach Abzug natürlicher und künstlicher Senken auf null gebracht.
Der Beitrag der Gebäude	In der Schweiz sind die Emissionen des Gebäude-bestands zwar stärker gesunken als die von Verkehr und Industrie. Dennoch machen sie immer noch etwa 26% der Gesamtemissionen aus.
Fortschritte in der Gebäudesanierung	Gebäudesanierungen, die Umstellung von Öl- und Gasheizungen auf Wärmepumpen sowie Fernwärmesysteme haben dazu beigetragen, die Treibhausgasemissionen aus Gebäuden zu reduzieren.
Herausforderung bei der Heizung	Im Jahr 2021 wurden jedoch noch immer etwa 60% der schweizerischen Wohngebäude mit fossilen Brennstoffen beheizt.
Renovierungsrate	Nur 1% des Gebäudebestands wird jährlich renoviert. Um die Ziele der CO ₂ -Neutralität bis 2050 zu erreichen, ist eine beschleunigte Renovierung dringend erforderlich.
Vielfalt von Nachhaltigkeits-Zertifikaten	Auf dem schweizerischen Immobilienmarkt gibt es eine Vielzahl von Nachhaltigkeits-Zertifikaten und Labels, die unterschiedliche Berechnungsmethoden verwenden. Der Bund hat ab März 2023 ein Rating von A (grün) bis G (rot) für jedes Wohngebäude eingeführt.
Unterschiedliche Zertifikate	Die verschiedenen Zertifikate variieren in Bezug auf Etablierung, Themenumfang, Kosten, Geltungsdauer und Subventionsberechtigungen. Die führenden Zertifikate in der Schweiz sind GEAK und Minergie.



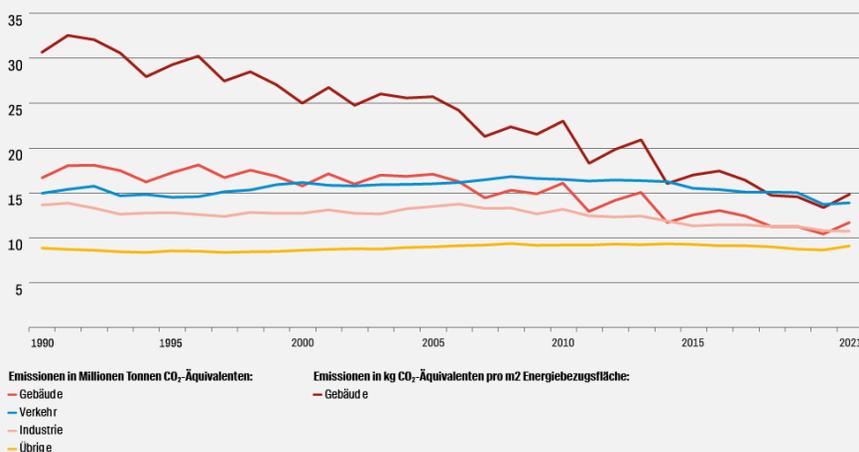
Die Schweiz auf dem Pfad zur Nachhaltigkeit: Gebäudesanierung im Fokus

Die Schweiz steht vor bedeutenden Herausforderungen, um ihre CO₂-Neutralitätsziele zu erreichen. Effektive Massnahmen zur Gebäudesanierung und eine einheitliche Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten sind entscheidend, um den Weg in eine nachhaltige Zukunft zu ebnen.

Neben dem Gebäudepark sind Verkehr und Industrie die grössten CO₂-Verursacher (vgl. Chart.) in der Schweiz.

Die CO₂-Emissionen des CH- Gebäudeparks lagen 2021 30% unter jenen von 1990 und befinden sich damit beinahe auf dem Absenkpfad des Pariser Klimaabkommens. Dies ist insofern bemerkenswert, als einerseits die Energiebezugsfläche der Gebäude im gleichen Zeitraum um 45% zugenommen hat und andererseits der Verkehr (-7%) und die Industrie (-21%) sich nicht im gleichen Masse verbesserten.

In der Schweiz anfallende Treibhausgasemissionen



Quellen: BAFU; Wüest Partner

Vertiefte Einblicke in zwei ausgewählte Bewertungsmodelle



Der GEAK ist der schweizweit einheitliche offizielle Gebäudeenergieausweis der Kantone. Er zeigt den energetischen Ist-Zustand eines Gebäudes im Vergleich zu anderen zertifizierten Gebäuden auf und dient als wertvolle Grundlage für Sanierungsmassnahmen.

Ins Leben gerufen hat ihn die Konferenz Kantonaler Energiedirektorenschon vor über 10 Jahren. Die Idee war oder ist ein schweizweit einheitliches System zur Gebäudeenergiebewertung zu fördern, weiterzuentwickeln und qualitätssichernde Funktionen auszuüben. Der Ausweis selbst ist in seinem Aussehen und seiner Logik einer Energieetikette für Haushalts- und Elektrogeräte vergleichbar. Er bewertet und deklariert die energetische Qualität in mehreren Kategorien mit einer Klassifizierung zwischen A (sehr energieeffizient) und G (wenig energieeffizient). Für ein einzelnes Gebäude werden jeweils drei Kategorien klassifiziert: die Effizienz der Gebäudehülle, die Effizienz der Gesamtenergie und der lokale CO₂-Ausstoss.

Obwohl sich die öffentliche Hand stark für den GEAK engagiert, ist ein solcher Nachweis meistens freiwillig. Bisher verlangen Gemeinden oder einzelne Kantone einzig bei Fördergesuchen, dass ein GEAK vorgängig einer Erneuerung von kleinen oder grossen Wohnhäusern erstellt werden muss. Auch bei Besitzerwechsel kann der Energieausweis bisweilen verbindlich von öffentlichen Ämtern eingefordert werden. Ebenso springt der Finanzsektor auf den Zug auf: Mehrere Kantonalkassen und Privatbanken stellen eine Hypothek mit Vorzugskonditionen in Aussicht, wenn zur betreffenden Immobilie ein gültiges GEAK-Dokument vorliegt.

Die Bewertung berücksichtigt Heizung, Fenster, Dämmung, Beleuchtung und Haustechnik und wird in einem detaillierten Bericht zusammengefasst.



Die PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) Klimatests untersuchen die Ausrichtung des Schweizer Finanzsektors an die Ziele des Übereinkommens von Paris und analysieren die diesbezüglichen Fortschritte. PACTA ist eine unabhängige und quelloffene Methode, die in nicht lizenzierter Form auf dem Markt erhältlich ist.

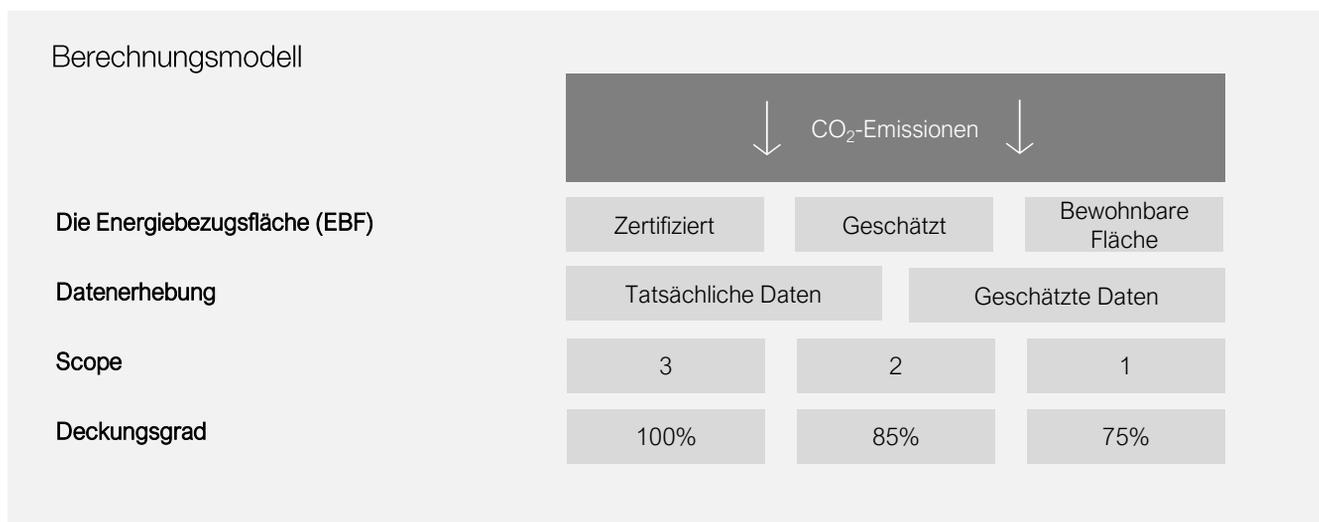
Die Methodik im Bereich der Immobilien beruht darauf, dass in einem ersten Schritt der Standort des Gebäudes erfasst wird. Die zusätzlichen Faktoren (z.B. Heizungsträger, Energieverbrauchsfläche, Sanierungsdetails) zur Bestimmung der CO₂- Emissionen können bei der Anwendung des Immobilien-Moduls aus dem Schweizerischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamtes für Statistik ergänzt werden. Optional kann der Portfolio-Eigentümer einige dieser Faktoren selbst ergänzen, wenn aktuellere oder präzisere Daten zur Verfügung stehen. Mit der SIA-Norm 380/1 (2016) «Heizwärmebedarf» als Basis wird für jedes eingereichte Gebäude ein vereinfachter, «virtueller, digitaler Zwilling» erstellt und dessen Energiebedarf berechnet. Mittels der vom BAFU vorgegebenen CO₂-Emissionsfaktoren für die drei Energieträger «Heizöl», «Erdgas» und «andere» werden die jährlichen CO₂-Emissionen berechnet, die bei der Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser dieses Gebäudes anfallen. Für eine korrekte Berechnung im Rahmen des Immobilien-Moduls sind für jedes Gebäude folgende Angaben notwendig:

Angabe	Beispiel	Typ
Energiebezugsfläche (EBF) in m ²	500	Obligatorisch
Anzahl Stockwerke (beheizt)	3	Obligatorisch
Gebäude Baujahr	1995	Obligatorisch
Hauptnutzungstyp Gebäude	1: Wohnen	Obligatorisch
Code der zugeordneten Klimamessstation	ABO	Obligatorisch
Energieträger für Heizung und Warmwasser	Öl/Gas/andere	Obligatorisch
Angabe von weiteren Energieträgern	WP, Holz, FW	Optional
Sanierungsjahr Fassade	2010	Optional
Sanierungsjahr Dach	2010	Optional
Sanierungsjahr Fenster	2000	Optional
Sanierungsjahr Keller	Keine Angabe	Optional
Verbrauchsdaten	kWh	Optional

Massgeschneiderte Nachhaltigkeit: Die Herausforderungen nicht standardisierter Berechnungen

In der Schweiz stehen wir nicht nur vor der Herausforderung, ehrgeizige CO₂-Neutralitätsziele zu erreichen, sondern auch vor der Problemstellung der fehlenden Standardisierung in Bezug auf Berechnungsmodelle für Gebäude. Diese mangelnde Einheitlichkeit ermöglicht es verschiedenen Akteuren, die Berechnungen nach ihren eigenen Präferenzen anzupassen, um den Anschein von Nachhaltigkeit zu wahren. Dies führt zu Unklarheiten und Ungenauigkeiten bei der Bewertung der Umweltauswirkungen von Gebäuden. Um effektive Massnahmen zur Gebäudesanierung und -entwicklung umzusetzen,

ist es von entscheidender Bedeutung, einen konsistenten und transparenten Ansatz zu entwickeln. Nur so können wir sicherstellen, dass unsere Bemühungen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen tatsächlich effektiv sind und die gewünschten Ergebnisse erzielen.



Die Energiebezugsfläche (EBF) kann von einem unabhängigen Dritten zertifiziert (SIA-Norm 416), geschätzt oder anhand der Mietfläche (ohne beheizte Gemeinschaftsräume) ermittelt werden.

Die Datenerhebung basiert auf tatsächlichen Daten (jährliche Messungen im Gebäude) oder auf Schätzungen (Vergleichsmethode).

Der Deckungsgrad ermöglicht den Ausschluss von Gebäuden, deren Energieeffizienz nicht gemessen wurde. So können bestimmte Gebäude, die als schlecht eingestuft werden, aus dem Berechnungsumfang ausgeschlossen werden.

Beim Betrieb und der Sanierung einer Liegenschaft fallen CO₂-Emissionen in verschiedenen **Scopes** an.

- Emissionen durch Heizölverbrennung in der Liegenschaft betreffen Scope 1.
- Emissionen von extern bezogener Elektrizität oder Fernwärme betreffen Scope 2.
- Emissionen aufgrund der neu benötigten Bauteile für eine energetische Sanierung, wie beispielsweise neue Fenster oder die Entsorgung der alten Bauteile, betreffen Scope 3.

Interaktiver CO₂-Rechner auf dem Geoportal des Bundes

Seit März 2023 veröffentlicht der Bund auf seinem Kartenportal ein Rating für die CO₂-Intensität. Dabei kommt das von Kühlschränken bzw. GEAK bekannte Rating von A (grün) bis G (rot), für jedes Wohngebäude zum Einsatz.

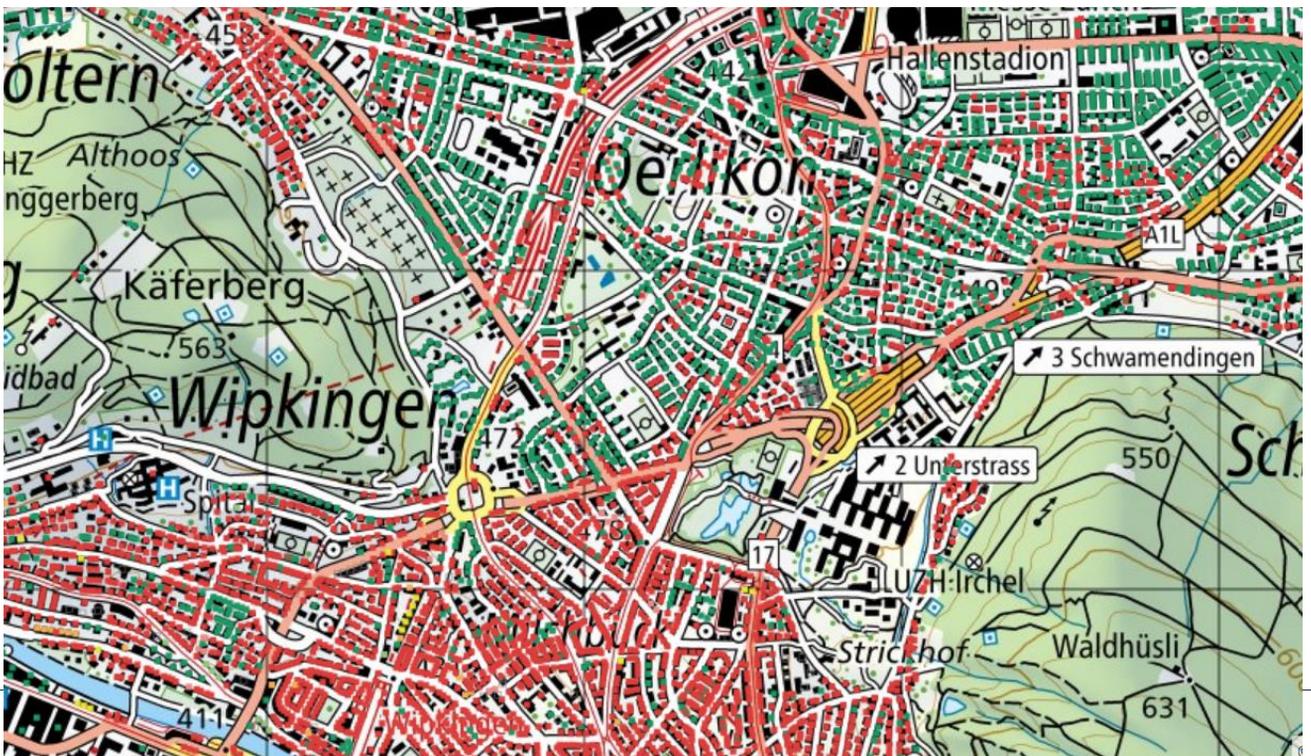
Diejenigen, die bereits mit einem GEAK-Experten in Kontakt waren, wissen, dass die Bewertung umfangreiches Fachwissen, eine Vielzahl von Unterlagen (wie Baupläne und Verbrauchsrechnungen) und eine persönliche Besichtigung des Objekts erfordert.

Wie schafft es der Bund, für alle 1,8 Millionen Wohngebäude in der Schweiz so schnell dieses Energie-Label bereitzustellen?

Die Antwort ist einfach: Der CO₂-Ausstoss wird mit dem aus Klimaverträglichkeitstests bekannten PACTA-Immobilienmodell berechnet. Bei diesen Tests, geht es darum, die CO₂-Intensität von Immobilien- und Hypothekarportfolios zu bestimmen. Ausschlaggebend ist die jeweilige Heizung der Gebäude. Ölheizungen sind die grössten Klimasünder, und auch Gasheizungen stossen beim Verbrennungsprozess direkt CO₂ in den Himmel. Alle anderen Heizungen wie Wärmepumpen, Elektroheizungen, Fernwärme und selbst Holz gelten in diesem Modell als klimaneutral. Dies umfasst gut 40 Prozent der Gebäude. Alle anderen landen überwiegend in der schlechtesten Klasse (s.h. Quelle BAFU)



Geschätzte CO₂-Emissionen bei Normbedingungen in kg/m² beheizte Fläche/Jahr (Dreiecksymbol: Aktualisierungsdatum Heizung >20 Jahre)



https://map.geo.admin.ch/mobile.html?lang=de&topic=ech&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&layers=ch.bafu.klima-co2_ausstoss_gebaeude&E=2650479.07&N=1191311.25&zoom=2

Die Gefahr des Scheins: Wie uneinheitliche Massstäbe unsere Fortschritte verschleiern



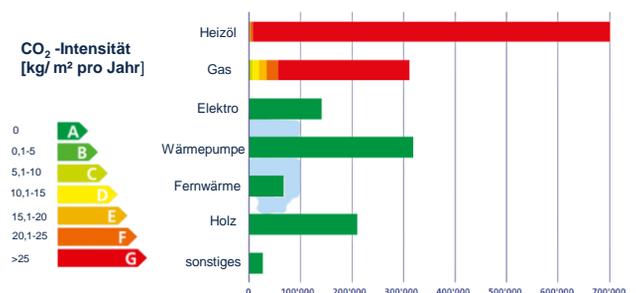
Die Hauptproblematik liegt darin, dass keine einheitlichen Massstäbe verwendet werden. Diese unterscheiden sich in Bezug auf Datenqualität, Umfang und Emissionsfaktoren. Wenn man diese Indikatoren mit den Zielen der Energie- und Klimapolitik für 2030 und 2050 vergleicht, ergeben sich offensichtliche Abweichungen und unterschiedliche Schlussfolgerungen. Ohne gemeinsame Normen und Bezugsrahmen könnte der fälschliche Eindruck entstehen, dass bereits die mittel- und langfristigen Ziele erreicht wurden.

Teilweise veraltete Datengrundlage

Die Grundlage für die Bewertung basiert auf dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), das Informationen wie die Wärmequelle, das Baujahr, die Wohnfläche und die Anzahl der Stockwerke der Gebäude enthält. Der Bund hat dieses Register in den letzten zwei Jahrzehnten sorgfältig aufgebaut und die Datenqualität kontinuierlich verbessert. Dennoch sind die Informationen zur Heizungsquelle, die für die Bewertung von entscheidender Bedeutung sind, bei vielen Gebäuden veraltet. In der Schweiz stammen immer noch knapp die Hälfte der Angaben zur Heizung aus der Volkszählung von 2001. Im Kanton Zürich ist der Anteil der 20 Jahre alten Daten in den letzten zwei Jahren immerhin von 80 auf 60 Prozent gesunken. Der Kanton Basel-Stadt, der in Bezug auf die Aktualität der Daten führend ist, hat in den letzten vier Jahren fast alle Heizungen in Wohngebäuden vor Ort überprüft. Ausserhalb des Stadt-Kantons kann angesichts der durchschnittlichen Lebensdauer einer fossilen Heizung von 20 bis 25 Jahren davon ausgegangen werden, dass bestimmte Gebäude, bei denen im GWR noch eine Öl- oder Gasheizung verzeichnet ist, inzwischen eine umweltfreundliche Heizung verwenden.

Sanierungen nicht berücksichtigt

Grundsätzlich spielt die Beschaffenheit der Gebäudesanierung im Vergleich zur Heizungsart eine untergeordnete Rolle. Obwohl der Immobilienrechner solche Sanierungsmaßnahmen in seine Berechnungen einbeziehen könnte und sie sich durchaus emissionsreduzierend auf die Ergebnisse auswirken würden, werden sie vom Bund in seinen Berechnungen nicht berücksichtigt.





Effektive Berechnung

Beispiel Realstone SA

Ansatz von Realstone: Tatsächlicher CO₂-Fussabdruck

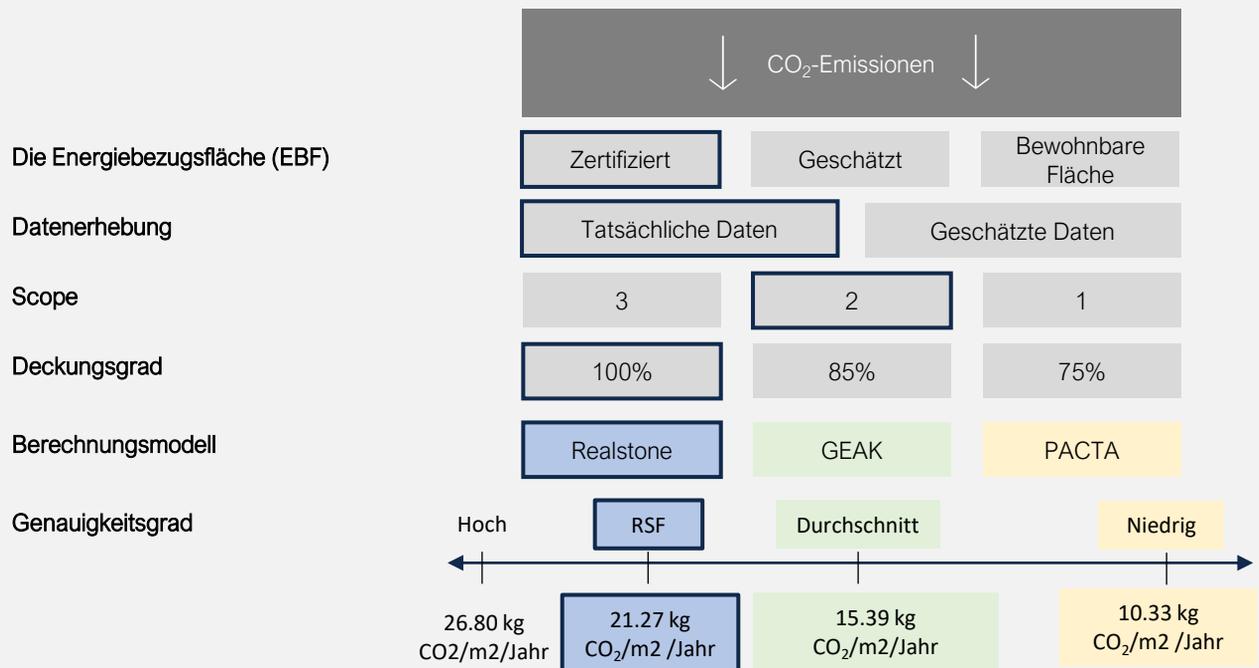
Um die Transparenz und Genauigkeit ihrer Energiedaten sicherzustellen, verlässt sich Realstone auf Umweltkennzahlen, die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht werden. Diese Kennzahlen umfassen den Deckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix und basieren auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften.

Um ihren Anlegern die garantierte Erreichung der Nachhaltigkeitsziele zu bieten, geht Realstone noch einen Schritt weiter. Sie haben beschlossen, eine Begrenzung der CO₂-Emissionen ihres Bestands in den Verträgen von zwei ihrer Fonds, Realstone RSF und Solvalor 61, festzuhalten.

Im Vergleich zu den oben erläuterten PACTA-Bewertungen liegt der entscheidende Unterschied darin, dass Realstone SA gemessene Daten verwendet, nicht geschätzte. Der tatsächliche CO₂-Fussabdruck des Immobilienbestands wird anschliessend mithilfe anerkannter Umrechnungsfaktoren gewichtet, und gemäss den SIA-Normen 380:2015 berechnet. Diese Methode berücksichtigt direkte und indirekte Emissionen aus Heizung und Elektrizitätsverbrauch der Gemeinschaftsräume.

Berechnungsmodell Realstone SA

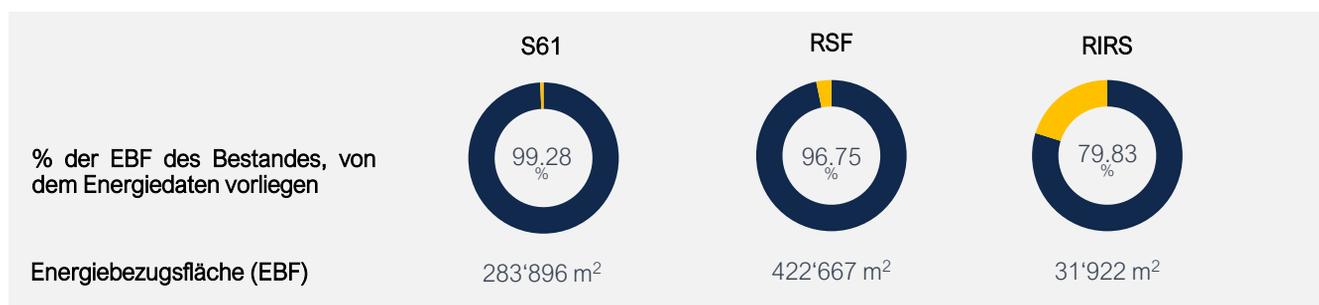
Das Endergebnis der Berechnungen schwankt sehr stark und kann schlussendlich zwischen 10.33 kg bis 26.80 kg / m² / Jahr liegen.



Umweltrelevante Kennzahlen von Realstone

Deckungsgrad

Der Deckungsgrad definiert den Anteil der gesammelten Energieverbrauchsdaten an allen Immobilien eines Portfolios. Um langfristig einen Deckungsgrad von 100 % zu erreichen, wurden mehrere Prozesse eingerichtet, um Zugang zu fehlenden Elementen und qualitativ hochwertigen Daten zu erhalten.



Energieintensität

Der Energieverbrauch umfasst Heizung und Strom für die Gemeinschaftsräume sämtlicher Liegenschaften des Portfolios. Dies ermöglicht es, die Immobilienfonds miteinander zu vergleichen, sowie den Fortschritt jedes einzelnen.

	S61	RSF	RIRS
Verbrauch	122.3 kWh/m ²	119.4 kWh/m ²	170.4 kWh/m ²
Jährlicher Fortschritt	-8.4%	-7.3%	-3.4%

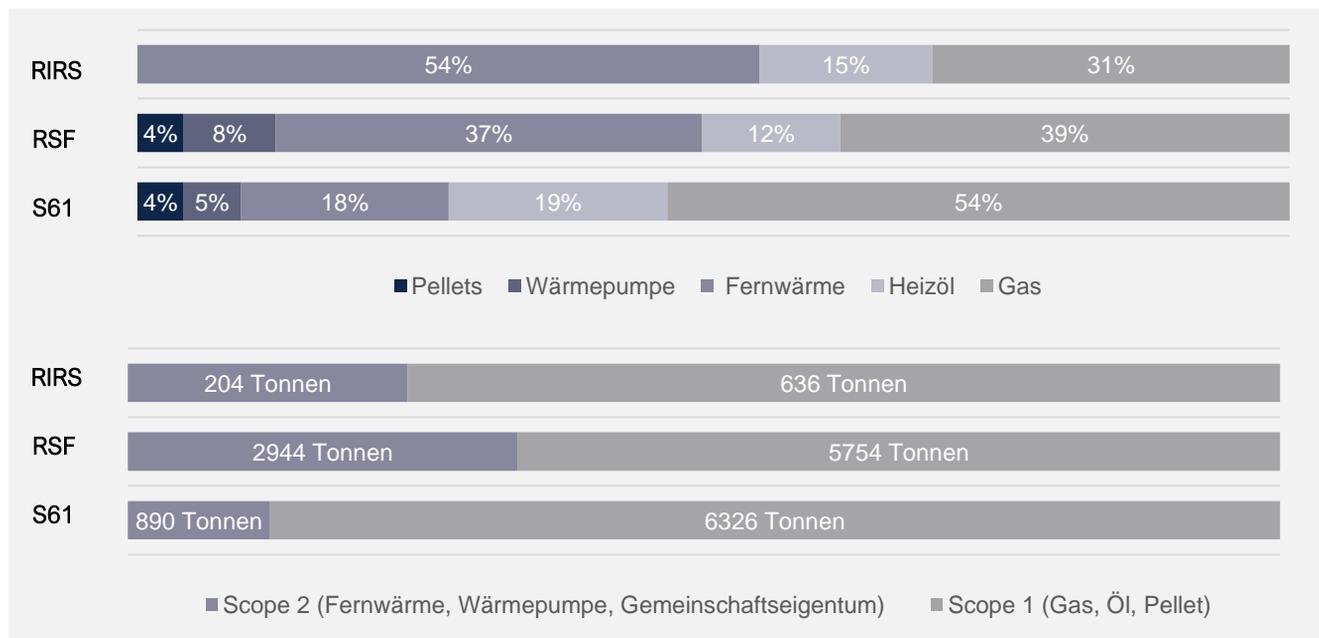
Kohlenstoffintensität

Als Indikator für die an EBF gemeldeten CO₂-Emissionen, wird die CO₂-Intensität gemäss den SIA-Normen 380:2015 zu den Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden bestimmt. Der berücksichtigte Umfang umfasst die Scopes 1 und 2, d. h. direkte und indirekte Emissionen aus dem Heizen und dem Elektrizitätsverbrauch der Gemeinschaftsräume.

	S61	RSF	RIRS
CO ₂ -Emissionen	25.61 kg/m ² /Jahr	21.29 kg/m ² /Jahr	32.95 kg/m ² /Jahr
Jährlicher Fortschritt	-16.8%	-20.1%	-11.7%

Energiemix

Der Energiemix, der sowohl fossile als auch nicht-fossile Energieträger umfasst, gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (berechnet in % der EBF). Damit lässt sich messen, wie weit das Ziel, bis 2031 80 % der EBF ohne fossile Energien zu beheizen, noch entfernt ist.



Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Anstrengungen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu erhalten.

	S61	RSF	RIRS
Verbrauch	1.12 m ³ /m ²	0.81 m ³ /m ²	1.37 m ³ /m ²
Jährlicher Fortschritt	-9.6%	+0.2%	-0.5%

Photovoltaik-Leistung

Die Erzeugung von Photovoltaik-Energie erfüllt mehrere Nachhaltigkeitsziele im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien. Sie ermöglicht den Mietern auch, von dekarbonisiertem und lokalem Strom zu Vorzugspreisen zu profitieren. Die Installation neuer Photovoltaik-Anlagen auf Dächern wird diese Produktion erhöhen.

	S61	RSF	RIRS
Leistung	514 kW	1376 kW	121 kW
Jährlicher Fortschritt	+606%	+211%	-

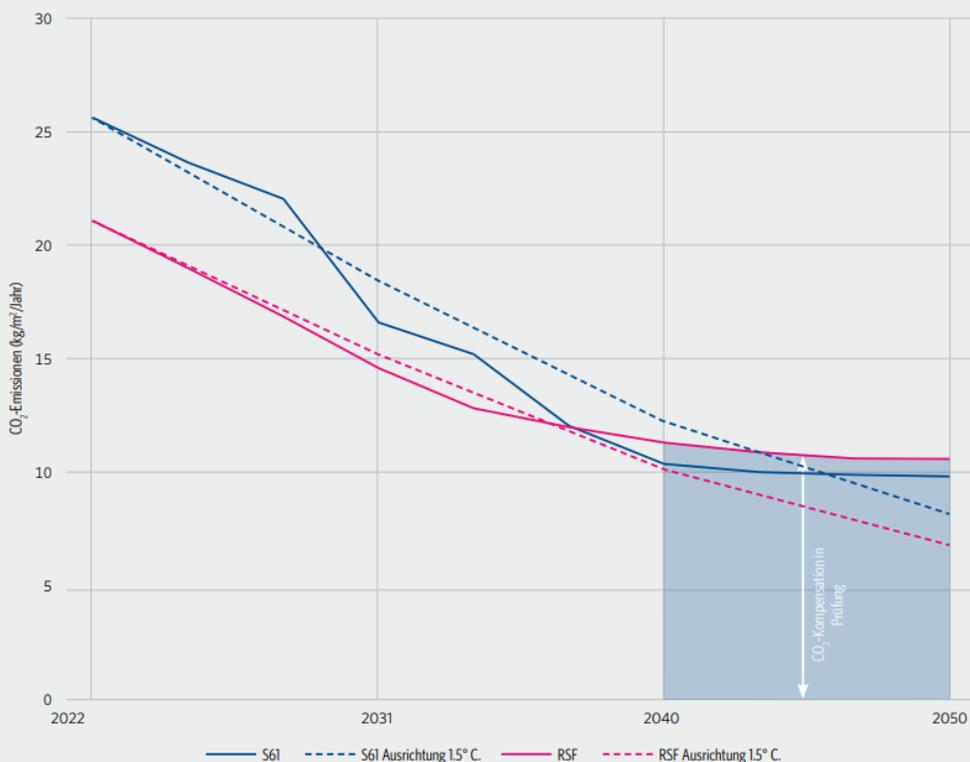


CO₂-Kompensation

Hier stellen wir die prognostizierten CO₂-Verläufe für die Realstone RSF- und Solvalor 61- Fonds vor. Diese Verläufe berücksichtigen geplante Renovierungen der thermischen Gebäudehüllen und den geplanten Austausch von Heizanlagen durch ihre Teams. Trotz der ergriffenen Massnahmen bleiben nichtreduzierbare CO₂-Emissionen bestehen, die potenziell kompensiert werden könnten. In ihren Geschäftsabläufen laufen derzeit Untersuchungen und Analysen,

um das Konzept der CO₂-Kompensation in ihre Flugbahnen und Buchführung zu integrieren. Die CO₂-Emissionen für das Jahr 2023 werden analysiert, um sie an den Dekarbonisierungspfad anzupassen, der im Pariser Abkommen mit dem Ziel einer Erderwärmung um 1,5°C festgelegt wurde.

Pfad zur CO₂-Reduktion



Quelle: Realstone



Fallstudie: Renovierung und Ausbau einer Immobilie

"Der Wandel auf dem Immobilienmarkt:
Entsprechen ihre vorhandenen Erfahrungen,
Ressourcen und Fähigkeiten den aktuellen
Herausforderungen

Renovierungsprojekt und Aufstockung um zwei Stockwerke

Fertiggestellt am 01. Juni 2021, präsentiert sich das Gebäude von Realstone nun in seiner neuen Pracht mit insgesamt 13 brandneuen Wohnungen. Doch das ist nur der Anfang einer spannenden Transformation. Realstone hat nicht nur in modernen Wohnraum investiert, sondern auch in die Zukunft der Energieversorgung. Dank Photovoltaikmodulen, die an den Fassaden und auf dem Dach angebracht sind, kann das Unternehmen stolz darauf verweisen, dass nun satte 80% des Strombedarfs (insgesamt 40 kWh/tag) aus erneuerbaren Energiequellen gewonnen werden.

Die Renovierungs- und Aufstockungsmassnahmen haben nicht nur das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes verbessert, sondern auch das Mietniveau erheblich gesteigert. Die Mieter geniessen nun modernen Komfort und innovative Energieeffizienz.

Um die Kosten für die energetische Sanierung zu kompensieren, wurde eine clevere Neupositionierung des Gebäudes vorgenommen. Realstone bietet nun möblierte Kurzzeitunterkünfte an, die auf grosse Nachfrage stossen. Dieser Schritt hat sich nicht nur als wirtschaftlich vorteilhaft erwiesen, sondern auch als umweltfreundliche Alternative.

Die rasche Steigerung des Verkehrswerts des Gebäudes war erfreulich und basierte auf den verschiedenen Renovierungsmassnahmen wie vorgängig beschrieben. Die Investition in Höhe von CHF 5.5 Millionen hat sich äusserst rentabel erwiesen, und die Marge hat sich trotz dieser Investition spürbar verbessert.

Renovierungsprojekt Vorher / Nachher



Baujahr / Umbau	1972	2021
Anzahl Wohnungen	41	54
Heizung	Mazout	Gas, Wärmepumpe
Verkehrswert	7'660 CHF	17'863 CHF (+133%)
CO ₂ -Emissionen	19.24 (Kg /m ² /Jahr)	12.00 (Kg/m ² /Jahr) (-38%)
Wärmeausgaben Index	414 (MJ /m ²)	308 (MJ/m ²) (-26%)
Photovoltaik-Leistung	-	41.36kW
Mieterspiegel MS	377 KCHF	1'038 KCHF (+178%)
Verhältnis MS/WW	4.92%	5.81%
Marge Marktwert / Gestehungskosten	106.2%	118.4%



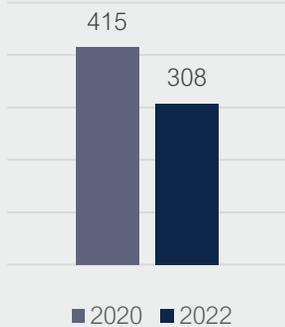
Wertschöpfung durch energetische Sanierung: Kennzahlen

In Lausanne, Rte de Berne 2, wurde die Umwelleistung signifikant verbessert. Durch nachhaltige Praktiken und moderne Technologien wurden Emissionen reduziert und Ressourcen effizienter genutzt. Ein inspirierendes Beispiel für grüneres und lebenswerteres Stadtleben.



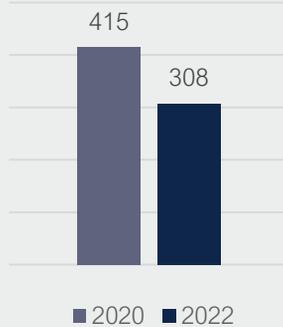
Wärmeverbrauchs-
Index (MJ / m²)

-26%



CO₂ (kg / m² / an)

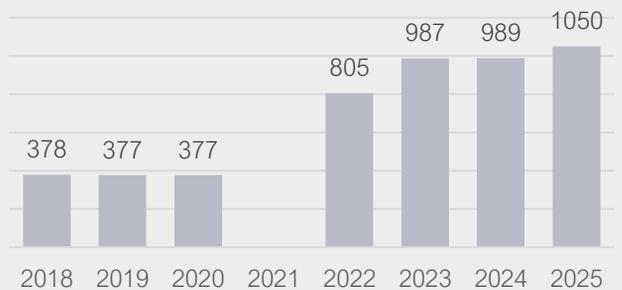
-38%



Theoretische
Mieteinnahmen

+0%

+30%



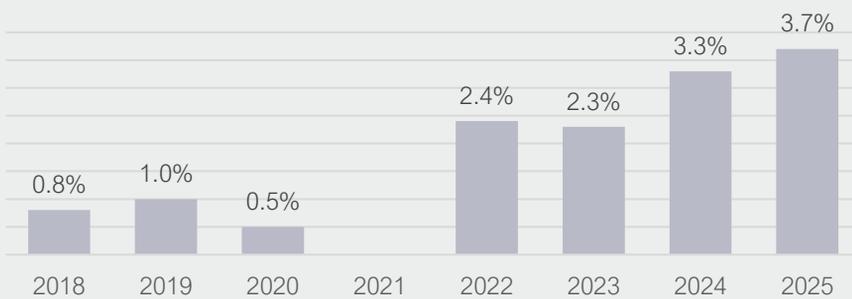
Installation von Photovoltaikmodulen an den Fassaden der Aufstockung sowie auf dem Dach. Die Anlage deckt 80% des Strombedarfs des Gebäudes.
Gesamtleistung: 40 kWh/Tag.

Die Renovierung des Gebäudes, inklusive der Aufstockung, führt zu einem deutlich höheren Cashflow und einem erheblich gesteigerten Reingewinn. Zudem verzeichnen das Objekt nach der Modernisierung einen erheblichen Anstieg der Mietpreise, was auf eine gesteigerte Attraktivität hinweist.

Quelle: Realstone

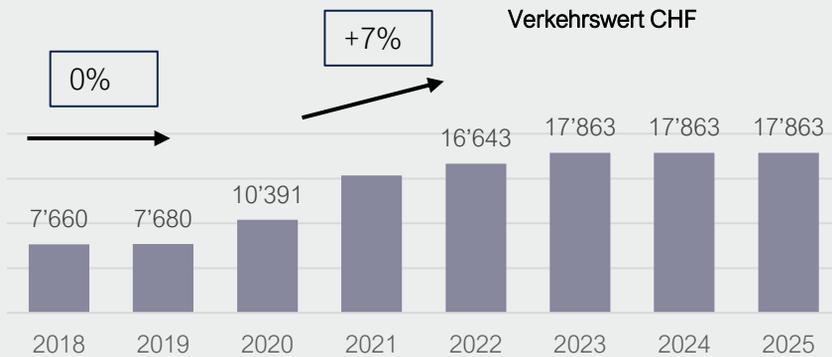


Nettoergebnis zu Selbstkosten %



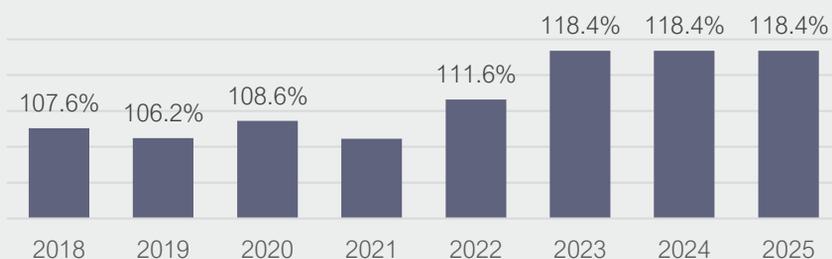
Durch die Neupositionierung des Gebäudes (möblierte Kurzzeitunterkünfte) konnten die Auswirkungen der Kosten für die energetische Sanierung ausgeglichen werden.

Verkehrswert CHF



Schnellerer Anstieg des Verkehrswerts im renovierten Gebäude (Valorisation 2020 berücksichtigt bereits einen Teil der Renovierung und Aufstockung).

Marge Marktwert / Einstandspreis



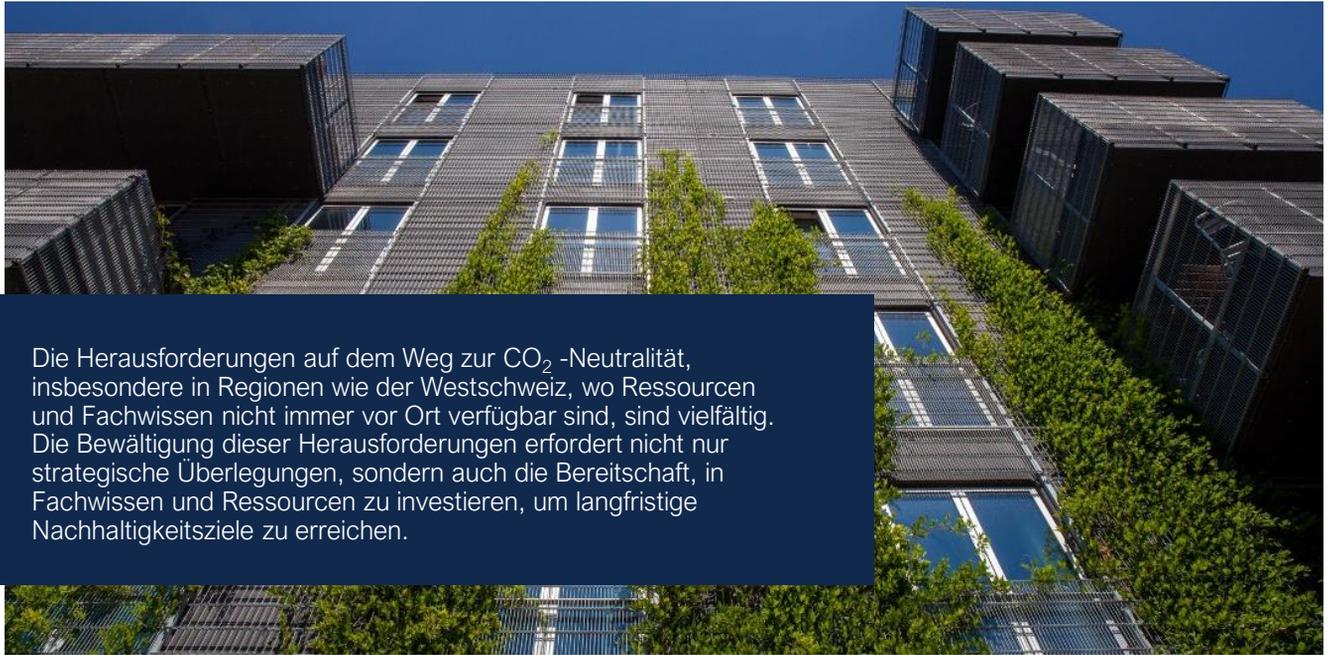
Verbesserung der Marge des Gebäudes unter Berücksichtigung einer Investition von CHF 5.5 Millionen.

Quelle: Realstone



SWAPs: Eine clevere Alternative auf dem Weg zur CO₂-Neutralität?

SWAP als Lösungen zur CO₂ Neutralität?



Die Herausforderungen auf dem Weg zur CO₂ -Neutralität, insbesondere in Regionen wie der Westschweiz, wo Ressourcen und Fachwissen nicht immer vor Ort verfügbar sind, sind vielfältig. Die Bewältigung dieser Herausforderungen erfordert nicht nur strategische Überlegungen, sondern auch die Bereitschaft, in Fachwissen und Ressourcen zu investieren, um langfristige Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Verfügt mein Team über die notwendigen Ressourcen?

Evaluierung der vorhandenen Kompetenzen, Fachkräften und Kapazitäten, um die Herausforderungen und Risiken einer Direktinvestition zu bewältigen.

Rechtliche Risiken

Hierzu gehören Anfechtungsrisiken aus dem Mietrecht sowie Risiken im Zusammenhang mit geplanten Gebäudeaufwertungen, einschliesslich Genehmigungs- und Einspruchsverfahren.

Risiken in Bezug auf CO₂-Abgaben und Sanierungsverpflichtungen

Finanzielle Herausforderungen bei der Durchführung der erforderlichen Sanierungen, um den CO₂ -Neutralitätsanspruch zu erfüllen.

Fortschritte in der Gebäudesanierung

Gebäudesanierungen, die Umstellung von Öl- und Gasheizungen auf Wärmepumpen sowie Fernwärmesysteme haben dazu beigetragen, die Treibhausgasemissionen aus Gebäuden zu reduzieren.



Illustratives Beispiel für eine Immobilie im Wert von CHF 30 Millionen mit einem Loan-to-Value (LTV)-Verhältnis von 25% und den erwarteten Cashflows über einen Zeitraum von 10 Jahren.

SWAP - Investment Case Sacheinlage

Gebäude in direktem Besitz

- Wert des Gebäudes: CHF 30 Mio. mit 25% LTV
- Wertsteigerung des Marktwerts: +10% in 10 Jahren
- Volatile Cashflows
- Höhere Kosten für Unterhaltsarbeiten

Sacheinlage und Besitz von RIRS-Anteilen

- Swap einer Immobilie in RIRS
- Wertsteigerung des Marktwerts: +15% in 10 Jahren
- Stabiler Cashflow festgelegt auf 3,0% (ROE-Zielwert RIRS)
- Skaleneffekte bei Wartungsarbeiten und energetischen Renovierungen

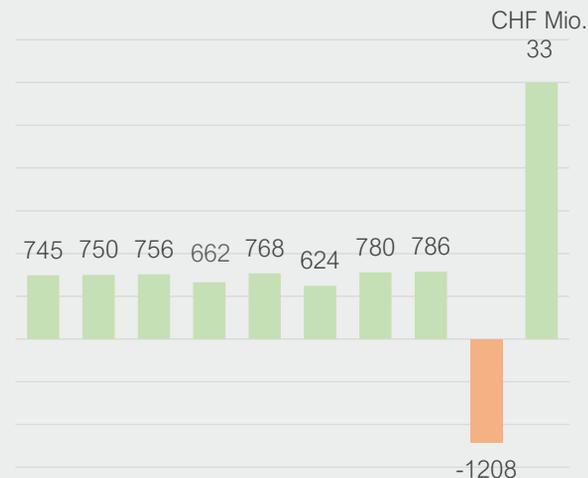
Internal Rate of Return (IRR): **2.76%**

Marktwert nach 10 Jahren: 33'000'000 CHF

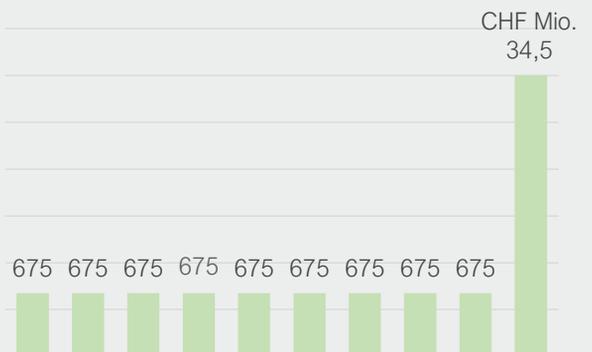
Internal Rate of Return (IRR): **3.53%**

Marktwert nach 10 Jahren: CHF 34'500'000
(erzielt durch Ertragssteigerung und Kostenoptimierung)

Renovationen CHF 100k
Wechsel Heizung CHF 150k
Energetische Sanierung



Stabile und über die Zeit
gleich bleibende Vergütung



Quelle: Realstone

Optimierungen durch SWAP im Vergleich zur Direktinvestition

Verwaltung von Leerstand

Die Kenntnis des lokalen Marktes und die guten Beziehungen zu den Hausverwaltungen von Realstone ermöglichen es, die Mieten optimal zu gestalten und somit die Leerstände erheblich zu minimieren.

Auswirkungen von Erhöhungen des Referenzzinssatzes auf den Mietspiegel

Die Experten von Realstone kennen die Verfahren, die dazu beitragen, Einsprüche zu minimieren und die Einnahmen zu steigern.

Mietrecht: Streitigkeiten

Die Mitglieder des internen Realstone-Teams verfügen über umfangreiche Erfahrung in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien und sind daher mit allen Aspekten des Geschäfts vertraut.

Soziale und nachhaltige Aspekte unseres Gebäudebestands

Die Abteilung für Nachhaltigkeit bei Realstone hat einen Zehnjahresplan für die energetische Sanierung aller Gebäude entwickelt und setzt sich aktiv für den Komfort der Mieter ein. Dazu gehören Massnahmen wie die Installation von Elektroladestationen, Fahrradpumpen, Gemeinschaftsgärten und die Organisation von Weihnachtsfeiern.

Optimierung der Betriebs- und Wartungskosten

Durch das verwaltete Volumen erzielt Realstone signifikante Rabatte bei Verträgen wie Hausmeisterdiensten, Versicherungen, Wartung von Lüftungsanlagen, Aufzügen, Heizungsanlagen, Dächern, Kanalisationen und Verglasungen.

Renovierungen, Entwicklung und Verdichtungsprojekte

Die Realstone Gruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung, insbesondere bei Renovierungsprojekten mit Aufstockungen, um die Nachhaltigkeit und Rentabilität von Gebäuden zu steigern.





Fazit

Partnerschaften für den Erfolg: Wie Realstone die Zukunft der Immobilieninvestitionen gestaltet

Die Transparenz bei CO₂-Emissionen markiert einen bedeutenden Schritt im Kampf gegen den Klimawandel. Dennoch sind die derzeitigen Berechnungsmethoden des Bundes begrenzt. Kleinere Pensionskassen könnten erheblich von Partnerschaften und Expertise, wie sie Realstone bietet, profitieren. Diese Partnerschaften könnten nicht nur dazu beitragen, CO₂-Emissionen präziser zu ermitteln, sondern auch die Förderung von Nachhaltigkeit voranzutreiben.

Die Verwaltung von renditegenerierenden Immobilien wird zunehmend komplexer, da immer mehr Vorschriften und Anforderungen in Kraft treten. Um langfristig stabile Renditen zu erzielen, sind umfassende Kenntnisse in den Bereichen Betrieb, Finanzen, Recht und Umwelt unerlässlich. Dies unterstreicht die essentielle Bedeutung einer professionellen Herangehensweise an Immobilieninvestitionen.

Die Herausforderungen im Zuge der Energiewende, wie der Austausch von Heizungsanlagen und energetische Sanierungen, erfordern eine sorgfältige Budgetplanung. SWAP-Optionen bieten kleinen Pensionskassen die Möglichkeit, Erträge durch Sachinvestitionen zu steigern und finanzielle Hürden zu überwinden. Die Zusammenarbeit mit Partnern wie der Realstone Anlagestiftung ermöglicht es, von Skaleneffekten zu profitieren und einen stabilen Cashflow von 3,0% zu erzielen.

Der Immobilien Asset Swap gewinnt an Bedeutung, da er die Übertragung von Immobilien auf gewinnsteuerbefreite Anlagestiftungen ermöglicht. Dieser Ansatz bietet Steuervorteile und optimiert die Performance. Insgesamt bleiben Immobilieninvestitionen äusserst attraktiv für Investoren und Pensionskassen, die langfristige Stabilität und rentable Lösungen suchen.



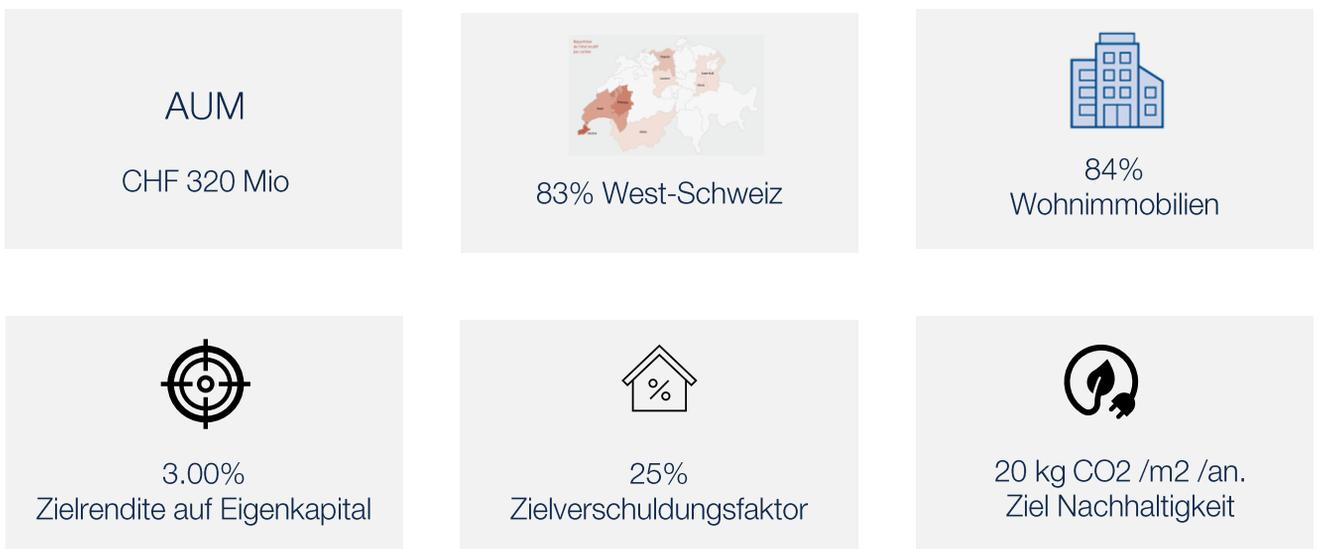


Die Kennzahlen

Realstone



Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)



Ihre Ansprechperson



Christoph Beck
Senior Client Advisor

+41 55 290 50 21
Christoph.beck@picardangst.com

Bahnhofstrasse 13-15
CH – 8808 Pfäffikon

Legal disclaimer:

Please note that telephone calls are recorded and whenever you call us we shall assume that we have your consent to this when contacting us.

The "Guidelines to guarantee the independence of financial analysis" of the Swiss Bankers Association do not apply to this presentation. Please note that it is possible that Picard Angst AG will itself have an interest in the price performance of one or more of the securities referred to in this presentation. This presentation does not constitute an offer or an invitation to buy or sell securities and is only intended for information purposes. All opinions may change without notice. Opinions may differ from views set out in other documents, including research publications, published by Picard Angst AG. Neither this document nor any part of it may be reproduced or redistributed. Although Picard Angst AG believes that the information contained herein is based on reliable sources, Picard Angst AG cannot accept any responsibility for its quality, accuracy, currency or completeness.

Picard Angst Ltd., Bahnhofstrasse 13-15, CH-8808 Pfäffikon SZ
Telephone +41 (0)55 290 52 00, Telefax +41 (0)55 290 50 05
E-Mail info@picardangst.com, Web www.picardangst.ch
Supervised by Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA)