

SF Sustainable Property Fund – der Name ist Programm

Im Zuge der Energiestrategie 2050 des Bundes sind Immobilienbesitzer künftig stärker gefordert. Der SF Sustainable Property Fund beschäftigt sich bereits seit der Fondsgründung vor acht Jahren mit dem Thema der Immobiliennachhaltigkeit und ist für die zukünftigen Anforderungen des Staates und Anleger vorbereitet.

Die grosse Mehrheit der rund 1.7 Millionen Wohngebäude der Schweiz sind Bestandsliegenschaften und folgen dem Grundsatz: Je älter, desto höhere Energieverbrauchswerte. Hier setzt der SF Sustainable Property Fund an. Energieineffiziente Liegenschaften werden innerhalb von fünf bis sieben Jahren energetisch erneuert. Wohnliegenschaften mit interessanten Renditen können somit energetisch optimiert und langfristig weiterbetrieben werden. Als Mass für die Nachhaltigkeit orientiert sich der Fonds an der GEAK-Bewertung C (Gebäudeenergieausweis der Kantone, höchste Bewertung A, tiefste Bewertung G). Der GEAK hat eine grosse Bedeutung für die Umsetzung der Energiestrategie 2050, da deren wichtigsten beiden Ziele in der langfristigen Senkung des Energieverbrauchs und in der Reduktion des CO₂-Ausstosses liegt. Bei jeder Erneuerung werden zudem die sozialen und wirtschaftlichen Dimensionen miteinbezogen, so dass allen drei Nachhaltigkeitskriterien Rechnung getragen wird.

Der öffentliche Verkehr ist ein stolzes Aushängeschild der Schweiz, wobei Agglomerationen

optimal an angrenzende Grossstädte angebunden sind, und in den Grossstädten gefühlt jede Minute ein Tram oder Bus vorbeifährt. Es zeigt sich, dass ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr förderlich für die Vermietung ist. Aus diesem Grund und im Sinne der Nachhaltigkeit dürfen Liegenschaften des Fonds nicht weiter als ein Kilometer vom nächstgelegenen Bahnhof entfernt sein oder müssen innerhalb von Grossstädten einen nahegelegenen Anschluss an den öffentlichen Verkehr haben.

ERNEUERUNGSBEISPIEL EINES HOCHHAUSES

Um die Anlagerichtlinien des Fonds langfristig sicherstellen zu können, wurden ab dem Jahr 2015 jährlich ein bis drei Liegenschaften erneuert. Die gesammelten Erfahrungen wurden auch bei der Erneuerung der Augsterheglistrasse 27 in Pratteln eingesetzt. Die im Jahr 1970 erbaute Liegenschaft mit 56 Wohnungen auf elf Geschossen zeigte sich vor der Erneuerung in einem schlechten Zustand. Ein Grossteil der Gebäudeteile hat das Ende des Lebenszyklus erreicht, und heutige Mieterbedürfnisse konnten nicht mehr vollumfänglich erfüllt werden. Durch ein Erneuerungskonzept, welches soziale, ökologische und ökonomische Aspekte berücksichtigte, konnte die Liegenschaft erfolgreich umgestaltet werden.

Soziale Nachhaltigkeit: Mithilfe der Bewohner wurde eine Grünfläche geplant und gemeinsam realisiert. Durch diese Massnahme konnte in einem belebten Quartier ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung und zur Mieterzufriedenheit geleistet werden.

Ökologische Nachhaltigkeit: Anhand eines Heizungsersatzes von einer Öl- zu einer Fernwärmeheizung und dem Einsatz von energieeffizienten Geräten sowie einer Fassadendämmung inklusive Fensterersatz, konnte die Energieeffizienz massiv

VERBESSERUNG NACHHALTIGKEITSKENNWERTE

| Energetisch erneuerte Liegenschaften | Prozentuale Verbesserung Energiekennzahlen | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------|---------------------------|
| | Effizienz Gebäudehülle | Effizienz Gesamtenergie | CO ₂ -Ausstoss |
| Dornacherstr. 38/Frobenstr. 30, Basel | 63 % | 46 % | 68 % |
| Frobenstr. 37, Basel | 76 % | 51 % | 68 % |
| Prattelerstr. 1/3, Basel | 78 % | 54 % | 66 % |
| Illnauerstr. 32, Effretikon | 57 % | 57 % | 62 % |
| Im Lindenhof 5, Effretikon | 6 % | 20 % | 20 % |
| Augsterheglistr. 27, Pratteln | 62 % | 38 % | 60 % |
| Durchschnittliche Verbesserung | 60 % | 45 % | 58 % |

Quelle: SFP Group

gesteigert werden. Nach der Sanierung befindet sich die Liegenschaft in der GEAK-Bewertung C.

Ökonomische Nachhaltigkeit: Durch die Anpassung der Grundrisse und die Erhöhung des Standards an heutige Mieterbedürfnisse konnten die Vermietbarkeit verbessert und die Einnahmen der Liegenschaft gesteigert werden. Dank der Erneuerung wird weniger Heizaufwand nötig sein, wodurch sich künftig der Anteil der Nettomiete gegenüber der Bruttomiete erhöhen wird.

Seit dem Jahr 2015 wurden sechs Liegenschaften einer energetischen Erneuerung unterzogen. Die Verbrauchswerte haben sich dank der Massnahmen wie Heizungsersatz, Fassadendämmung, Fensterersatz, Austausch von energieeffizienteren Haushaltsgeräten, Verbesserung der Wärmeverteilung oder Montage einer Solar-/Photovoltaikanlage

massiv verbessert. Im Durchschnitt konnte der Energieverbrauch um 45 Prozent gesenkt werden. Die Energieeffizienz der Gebäudehülle sowie der CO₂-Ausstoss haben sich durchschnittlich um 60 Prozent verbessert.

Der an der SIX Swiss Exchange kotierte Fonds mit der Valoren-Nr. 12079125 steuert somit einen wichtigen Beitrag zur Energiewende der Schweiz bei.

Autor: Swiss Finance & Property Group, L. Barmettler

KONTAKT

Urs Kunz

Investors Relations

T: +41 (0)43 344 74 78 – E-Mail: kunz@sfp.ch

www.sfp.ch



Vor Sanierung



Nach Sanierung