

Sustainable Real Estate Wood

November 2024

Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zürich | Schweiz

Inhaltsverzeichnis

- Investmentidee
 - Makrosituation
 - Nachhaltigkeit
 - Zusammenfassung
- Verordnungen und Gesetze
 - Entwicklungen im In- und Ausland
- Bauen mit Holz
 - Graue Energie
 - CO₂ Emissionen bei konventioneller Bauweise mit Beton
- Preferred Partner
 - Strüby AG
 - Holzherkunft Schweiz
 - Track Record

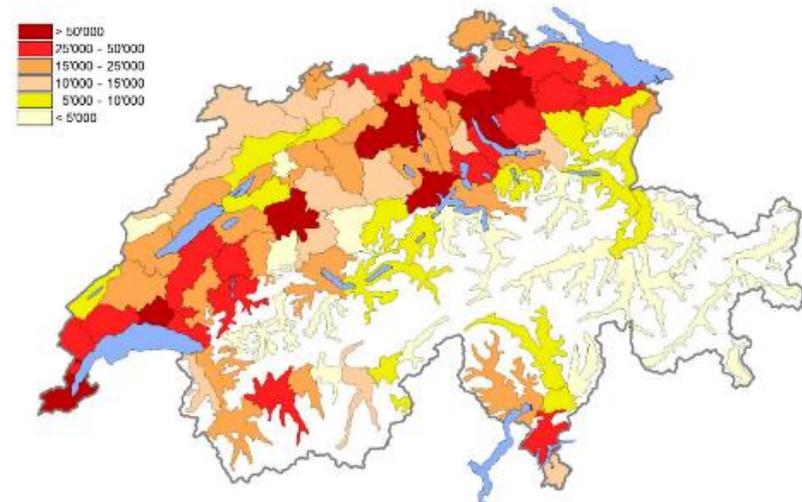
- Anlagestrategie
 - Nachhaltigkeit
 - Standorte
 - Grundstücke
 - Gebäude
 - Portfoliokonstruktion
- Team / Organisation
 - Sustainable Real Estate AG: Profil
 - Track record der Sustainable Real Estate AG
 - Track record des Sustainable Real Estate Switzerland
- Fondskonstruktion
 - Struktur & Governance
 - Produktdaten
 - Kostenstruktur
 - Erstemission
- Kontakt

Investmentidee

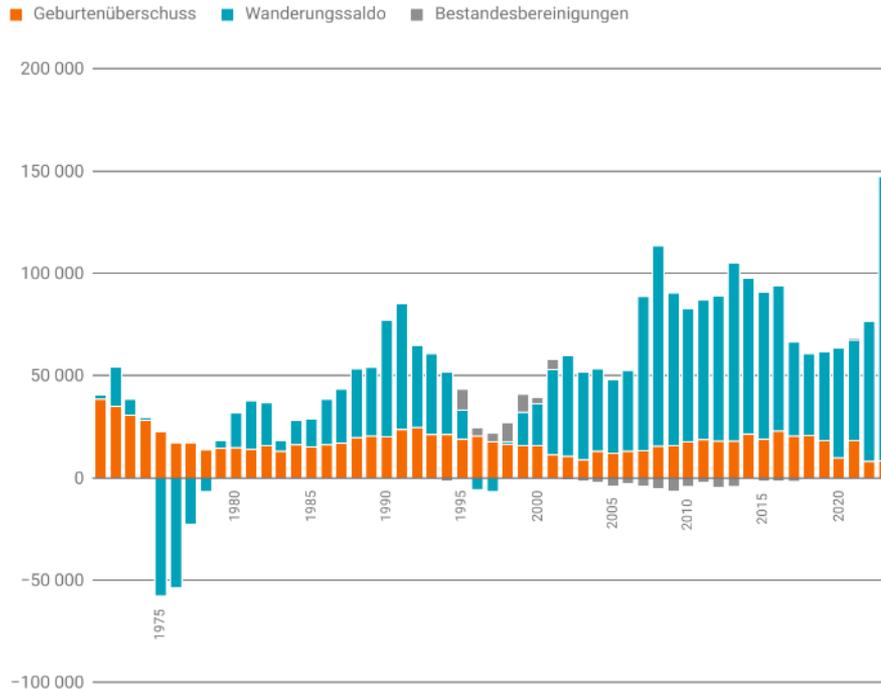
Die Schweiz braucht mehr denn je bezahlbaren Wohnraum.
Neubauten sind notwendig und sollten nach
neusten ökologischen Erkenntnissen gebaut werden.

- Mit dem weiterhin starken Bevölkerungswachstum ergibt sich ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum, besonders in Zentren und Agglomerationen.
- Ökologisch gebaute Gebäude und insbesondere Neubauten werden stark nachgefragt und erfüllen zukünftige Anforderungen von Gesetzgeber und Gesellschaft besser.

Entwicklung der Bevölkerung 2010 bis 2040



Komponenten der demografischen Entwicklung



Datenstand: 05.06.2024
Quelle: BFS – BEVNAT, ESPOP, STATPOP

gr-d-01.02.04.03
© BFS 2024

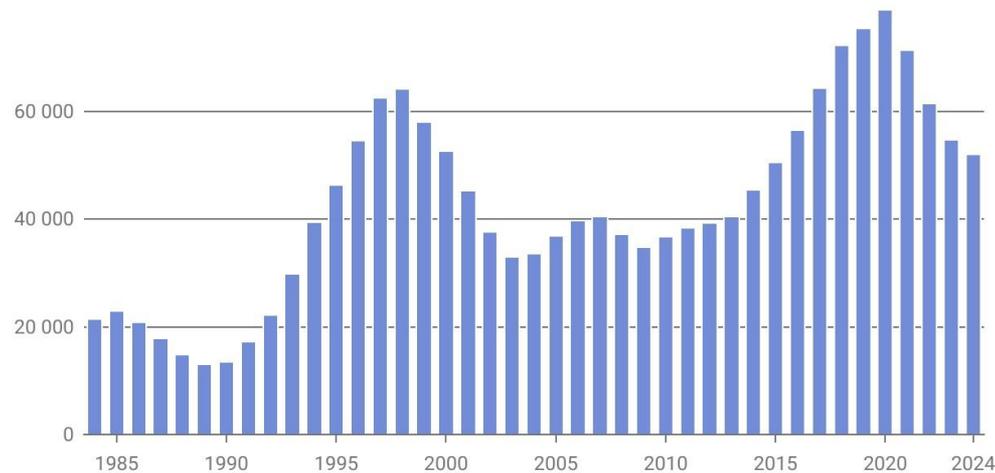
- Die Bevölkerung der Schweiz wächst um ca. 75'000 Menschen pro Jahr (ohne Flüchtlinge). Dafür wird eine hohe Wohnungsneubauproduktion benötigt.
- Die Anzahl Baugesuche für Mietwohnungen ist jedoch seit 2017 kontinuierlich zurückgegangen.
- Im 2. Quartal 2024 wurden 34'150 Neubaugesuche für Mietwohnungen eingereicht.

Fazit: Es zeichnet sich ein Rückgang des Leerstands in der gesamten Schweiz ab.

Investmentidee – Makrosituation

Es braucht mehr Wohnungen

Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, 1984–2024



Datenstand: 10.09.2024

Quelle: BFS – Leerwohnungszählung

gr-d-09.03.04.01

© BFS 2024

- Am 1. Juni 2024 wurden in der Schweiz 51'974 Leerwohnungen inkl. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum gezählt, das sind 1.08% des Gesamtwohnungsbestands.
- Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 2'791 Wohnungen weniger leer, was einer Abnahme von 5.1% entspricht.
- Dies ist der vierte Rückgang des Leerstands in Folge, der auf das schwindende Angebot an Mietwohnungen zurückzuführen ist.

Rückgang in fast allen Grossregionen

- In sechs der sieben Grossregionen der Schweiz wurden am Stichtag 1. Juni 2024 weniger leer stehende Wohnungen angeboten als noch ein Jahr zuvor.
- Die grösste Abnahme der Leerstandsquote wurde in der Grossregion Nordwestschweiz (von 1.22% auf 1.06%) beobachtet. Einzig in der Grossregion Zürich nahm die Leerstandsquote zu (von 0.53% auf 0.56%).
- Der Kanton Jura (2.98%) wies die höchste Leerstandsquote in der Schweiz aus.

Investmentidee – Gefragte Neubauobjekte

Leer stehende Wohnungen am 1. Juni...	2021	2022	2023	2024
Leer stehende Wohnungen mit ... Zimmer(n)				
1	6'666	5'825	4'930	4'387
2	12'717	11'334	9'598	8'847
3	24'029	20'716	17'492	16'108
4	18'919	15'743	14'205	13'705
5	5'731	5'029	5'177	5'294
6+	3'303	2'849	3'363	3'633
Total	71'365	61'496	54'765	51'974
davon				
Einfamilienhäuser	5'940	5'329	6'124	6'822
Neu ¹⁾	7'066	4'863	4'131	4'210
zu vermieten	60'775	52'556	44'213	40'423
zu verkaufen	10'590	8'940	10'552	11'551
Leerwohnungsziffer²⁾	1,54	1,31	1,15	1,08

1) In Neubauten (bis 2jährig)

2) Seit dem Jahr 2010 wird die Leerwohnungsziffer aufgrund des Wohnungsbestandes der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) berechnet

- Besonders auffällig ist der Rückgang des Wohnungsleerstandes bei Neubauten.
- Im Jahr 2024 ist die Zahl der leer stehenden Neubauwohnungen gegenüber dem Jahr 2021 um 2'856 Einheiten oder 40.4% gesunken.
- Im gleichen Zeitraum ist der Anteil aller Mietwohnungen um 19'391 Einheiten bzw. 27.2% geschrumpft.

Der kompromisslose Nachhaltigkeitsansatz mit strengen ökonomischen, sozialen und ökologischen Kriterien gewährleistet langfristig stabile Erträge.

1. Anforderungen an Energieeffizienz werden durch den Gesetzgeber weiter verschärft.
2. Komfortwünsche der Mieter steigen.
3. Neubauten aus Holz und/oder nach strengen Kriterien wie MINERGIE-P erfüllen zukünftige Anforderungen betreffend Klimaschutz besser.

Investmentidee – Zusammenfassung (1)

- Erster Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf Neubauten aus Holz und/oder MINERGIE-P Gebäude
- Immobilienfonds nach KAG für qualifizierte Anleger
- Schwerpunkt Wohnimmobilien (ca. 3/4)
 - Mindestens 51% in Holzbauweise
 - zukunftsfähige Bauweise ohne fossile Heizungen
 - Reduktion der grauen CO₂-Emissionen
- Stabile laufende Erträge nach Fertigstellung
 - Ziel: ca. 2.5% Ausschüttung aus Mieterträgen
- Zugang zu einem der grössten Schweizer Holzbau-Unternehmen gesichert
- Direkter Immobilienbesitz (Steuervorteile für natürliche Personen)

Investmentidee – Zusammenfassung (2)

- Ausnahmebewilligung der FINMA (Übergangszeit 5 Jahre)
 - bis 50% Bauland und in Bau befindliche Gebäude, davon max. 15% Bauland ohne Baubewilligung
- Partizipieren am Entwicklungsgewinn durch frühzeitigen Einstieg mit überschaubaren Risiken bei Neubauten (Bauland mit / ohne Baubewilligung) möglich
- Ausschüttungen während der Aufbauphase möglich durch:
 - Bauzinsen
 - Verzinsung auf Bankkonti
- ausserbörslicher Handel durch Lienhardt & Partner Privatbank Zürich sichergestellt
- Börsengang frühestens 5 Jahre nach Lancierung möglich – dadurch Öffnung des Immobilienfonds für nicht qualifizierte Investoren

Verordnungen und Gesetze

Vorstösse bei Immobilien im Inland

Schweiz: Vorschriften für bestehende und neue Gebäude

- Die MuKE 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) werden von 24 Kantonen bereits umgesetzt und in den restlichen Kantonen wird die gesetzliche Umsetzung vorangetrieben. Geregelt werden in den Mustervorschriften diverse Punkte wie:
 - Sanierungspflicht für Elektroheizungen
 - Eigenstromerzeugung bei Neubauten
 - Vorgaben bei Gebäudetechnik
 - Heizungsersatz ohne fossile Heizungssysteme
 - Reduktion der Energiekennzahl «Wärme»
 - Grenzwerte für die Gebäudehülle entsprechen etwa dem Niveau von MINERGIE
- 2025 treten das revidierte CO₂-Gesetz, das Klima- und Innovationsgesetz (KIG) und die geplante revidierte CO₂-Verordnung in Kraft.
 - Das CO₂-Reduktionsziel für 2040 bleibt unverändert bei 50% im Vergleich zu 1990
 - Die Hälfte der CO₂-Abgabe in Höhe von 120 CHF pro Tonne CO₂ soll zur Subventionierung des Ersatzes von Heizungen verwendet werden
 - Das KIG legt das CO₂-Reduktionsziel für 2040 fest. Im Vergleich zu 1990 sollen die CO₂-Emissionen des Gebäudesektors um 82% gesenkt werden



Vollzugshilfe EN-3
Heizung und Warmwasser
Ausgabe Februar 2013

Inhalt und Zweck

Diese Vollzugshilfe behandelt die Anforderungen an die Planung, den Einbau, den Wechsel und den Einsatz von Heizungen und Wasserversorgung. Sie bezieht sich auf die Norm SIA 398/2011 „Heizungsanlagen in Gebäuden – Verfahren zur Berechnung der Heizlast“. Ausgabe 2003 (Berichtigung der Wärmezahl, die unter Normausgangsvoraussetzungen benötigt wird sowie auf die Norm SIA 398/2011 „Heizungsanlagen in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen“, Ausgabe 2005).

Diese Vollzugshilfe ist wie folgt gegliedert:

1. Geltungsbereich, Stand der Technik
2. Heizungen mit fossilen Energieträgern
3. Direkte elektrische Widerstandsheizungen
4. Abwärmenutzung
5. Heizungsverfahren/temperatur
6. Wassereinstellung
7. Wassereinstellung
8. Wärmedämmung von Heiz- und Warmwassersystemen
9. Wärmedämmung von Heiz- und Warmwassersystemen
10. Einzelraumregelung

Vorgaben zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHK) befinden sich in der Vollzugshilfe EN-14 „Verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten“.

1. Geltungsbereich, Stand der Technik

Diese Vollzugshilfe bezieht sich auf neue Installationen wie auch auf den Ersatz oder Umbau.

Die Planung und die Umsetzung von Heizungs- und Wasserversorgungsanlagen muss nach dem Stand der Technik erfolgen.

Betroffene Installationen

Stand der Technik

Nachhaltigkeit: Herausforderung für die Immobilienwirtschaft

Nachhaltigkeit ist heute in aller Munde. Der Trend hat auch die Immobilienbranche erfasst, die in der Schweiz einen eigentlichen Minergie-Boom erlebt. Staatlich wird Nachhaltigkeit gefordert (Aktionsplan Nachhaltige Entwicklung des Bundes) und teils gefördert, so etwa durch das nationale Gebäudeprogramm oder kantonale Fördergelder. Dabei wird implizit davon ausgegangen, dass sich Nachhaltigkeit langfristig auszahlt. Aber was ist überhaupt nachhaltiges Bauen und eine nachhaltige Immobilie? Zahlt sich Nachhaltigkeit tatsächlich finanziell aus? Und wie kann es in der Praxis gemessen und bewertet werden?



In einer dynamischen finanziellen Betrachtung sind Immobilien dann nachhaltig, wenn sie ceteris paribus mit langfristigen Entwicklungen wie steigenden Energiepreisen, demografischen Veränderungen oder Klimawandel gut umgehen können. Im Bild: Energiespar-Wohnzone in Flerden (GR).

Bild: Keystone

MuKEn 2025: Gut, aber noch nicht gut genug

Marcel Tobler, 31. Oktober 2024

Die SES unterstützt die meisten Neuerungen im Entwurf der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKEn) 2025 der Kantonalen Energiedirektor:innen (EnDK) grundsätzlich. Sie ermutigt die EnDK aber, die Vorgaben konsequenter auf das eigene Netto Null-Ziel auszurichten und die vorhandenen Lücken zu schliessen. In ihrer Stellungnahme an die EnDK macht die SES dazu über 100 konkrete Empfehlungen. Zentral ist auch eine rasche Umsetzung in den Kantonen, damit die neuen Regelungen bald ihre positive Wirkung entfalten.

13

Der Entwurf der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) 2025 umfasst einige sinnvolle Neuerungen und zeigt den Willen der Kantone, das Netto Null-Ziel im Gebäudebereich umzusetzen. Allerdings genügt diese Version der Mustervorschriften nicht, um eine rasche Dekarbonisierung des Gebäudesektors im Einklang mit den Klimazielen von Paris zu gewährleisten. Die [SES empfiehlt der EnDK deshalb rund 100 Verbesserungen](#), wie sie die MuKEn 2025 Netto Null-kompatibel ausgestatten kann.

Vollständigere Vorgaben für die Kantone

Damit die Kantone im Gebäudesektor das Netto Null-Ziel erreichen, müssen sie einige gewichtige Themen im verbindlichen Basismodul der MuKEn 2025 und nicht in den freiwilligen Zusatzmodulen verankern. Dies betrifft insbesondere die Themen Graue Energie, Elektromobilität und Energieplanung.

Ab Bundesgericht stützt Zürcher Energiegesetz

Das Verbot von Elektroheizungen ist rechtens

Mit dem neuen Energiegesetz dürfen im Kanton Zürich ab 2030 keine Elektroheizungen mehr in Betrieb sein. Das Bundesgericht hat das Verbot bestätigt.

ABSTIMMUNG

Gemeinderat setzt sich durch: Hochdorf entscheidet sich für die abgeschwächte Version der Klima-Initiative

Die Klima-Initiative «Hochdorf heizt erneuerbar» hat's am Sonntag auf vielen Umwegen vors Volk geschafft. Doch mit einem Nein-Anteil von 60 Prozent wurde sie abgelehnt. Für die Initianten ist es dennoch ein Erfolg.

Vorstösse bei Immobilien im Ausland

EU: Neue Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD¹). Die überarbeitete Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden trat am 28. Mai 2024 in Kraft:

- Frist zur Umsetzung in nationales Recht: 2 Jahre ab Inkrafttreten.

Die wichtigsten Änderungen:

- Ab 2030 müssen alle neuen Gebäude Nullemissionsgebäude sein.
- Bestehende Gebäude sollen bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden.
- Ab 2030 müssen alle Nichtwohngebäude besser sein als die 16% mit der schlechtesten Energieeffizienz 2020. Damit darf es keine Nichtwohngebäude mit Energieeffizienzklasse G mehr geben.
- Ab 2033 müssen alle Nichtwohngebäude besser sein als die 26% mit der schlechtesten Energieeffizienz 2020. Damit darf es faktisch keine Nichtwohngebäude mit Energieeffizienzklasse F mehr geben.
- Faktisch bedeutet die beiden vorstehenden Vorschriften Sanierung, Umnutzung oder Abriss.
- Die Staaten dürfen Ausnahmemöglichkeiten u.a. für denkmalgeschützte Gebäude definieren.

¹Energy Performance of Buildings Directive

Vorstösse bei Immobilien im Ausland

Holland wendet strenge Nachhaltigkeitsregeln an

Autor: Markus Gotzi (Journalist)

Vermietungsverbot

Haben Sie Anteile an Hollandfonds? Dann sollten Sie überprüfen, ob die Immobilien künftig den staatlichen Nachhaltigkeits-Anforderungen entsprechen. Maßgeblich ist die Energieeffizienzklasse. Darin ordnet die Niederlande Gewerbeimmobilien ein und entscheidet somit, ob sie künftig weiterhin vermietet werden dürfen. Die Konsequenzen können gravierend sein. **So dürfen Bürogebäude schlechter als Effizienzklasse C schon ab Januar 2023 nicht mehr genutzt werden. Ab 2030 soll dann alles schlechter als A betroffen sein.**

Nutzungsverbot trifft 1,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche

Die Mieter haben bereits reagiert. So berichtet das internationale Immobilienunternehmen Savills, dass sich der Anteil des Energielabels A an der Nachfrage nach Büroflächen zwischen 2011 mit 24 Prozent auf 53 Prozent im vergangenen Jahr mehr als verdoppelt hat. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf Amsterdam, Rotterdam und Utrecht und wird nach Prognosen von Savills unvermindert anhalten. Das Angebot an Büroflächen reduziert sich dadurch deutlich, denn 1,3 Millionen Quadratmeter Büros müssten auf Grund der staatlichen Nachhaltigkeits-Regeln saniert werden, um weiterhin vermietet zu werden. Das sei jedoch in der Kürze der Zeit kaum zu schaffen.

„Fit für 55“: Rat einigt sich auf strengere Vorschriften für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Der Rat hat heute eine Einigung (allgemeine Ausrichtung) über einen Vorschlag zur Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erzielt. Die Hauptziele der Überarbeitung bestehen darin, dass alle neuen Gebäude spätestens 2030 Nullemissionsgebäude sein sollten und dass bestehende Gebäude **bis 2050 in Nullemissionsgebäude** umgebaut werden sollten.

Infografik – Fit für 55: umweltfreundlichere Gebäude



Aufregung um Ende von Öl- und Gasheizungen: „Das macht Dänemark schon seit 2013“

03.04.2023, 12:59 Uhr

Von: [Max Müller](#)

PROPERTY JOURNAL

What impact will new minimum EPC requirements have?

With a minimum energy performance certificate rating of E required to let commercial property from April this year, what do landlords need to know to ensure they comply?

Author:
Rachel Duncan
Alice Finnear

03 March 2023

Bauen mit Holz

Graue Energie

- Bei einem heutigen konventionellen Neubau ist die graue Energie mit 40 bis 50 kWh/m² p.a. (gerechnet über eine Betriebsdauer von 60 Jahren) etwa so hoch wie die Betriebsenergie.
- Mit Holz-Hybrid-Bauweise lassen sich bei der Errichtung im Vergleich zu Massivbauweise 10 bis 20% der grauen CO₂-Emissionen einsparen.
 - Bei reiner Holzbauweise sind höhere Reduktionsraten möglich.
 - Hinzu kommen Einsparungen beim Rückbau (z.B. durch energetische Verwertung).
- Gebäude in Holzbauweise sind dauerhafte CO₂-Speicher. Eine Tonne Holz speichert rund 1.9 Tonnen CO₂.
- Bei Neubauten, Sanierungen und Ersatzneubauten sollte ein starker Fokus auf die Reduktion von Primärenergie und CO₂-Emissionen gelegt werden.

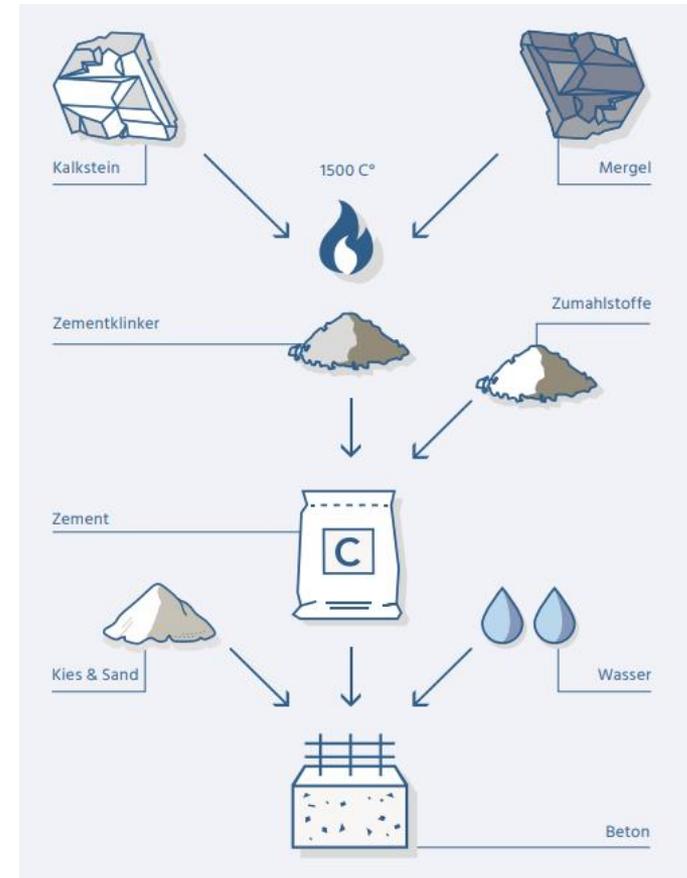
CO₂-Emissionen beim konventionellen Betonbau

Die sechs Zementwerke der Schweiz emittieren rund 5% der nationalen CO₂-Emissionen

- 4.7 Mio. t Zement pro Jahr
- 600 kg CO₂ pro t Zement

Diese CO₂-Emissionen haben zwei Ursachen

- Wärmebedarf für Klinkerbildung im Zementofen bei 1'500°C
- Geogene Emissionen: Umwandlung von Kalkstein zu gebranntem Kalk:
 $\text{CaCO}_3 \rightarrow \text{CaO} + \text{CO}_2$



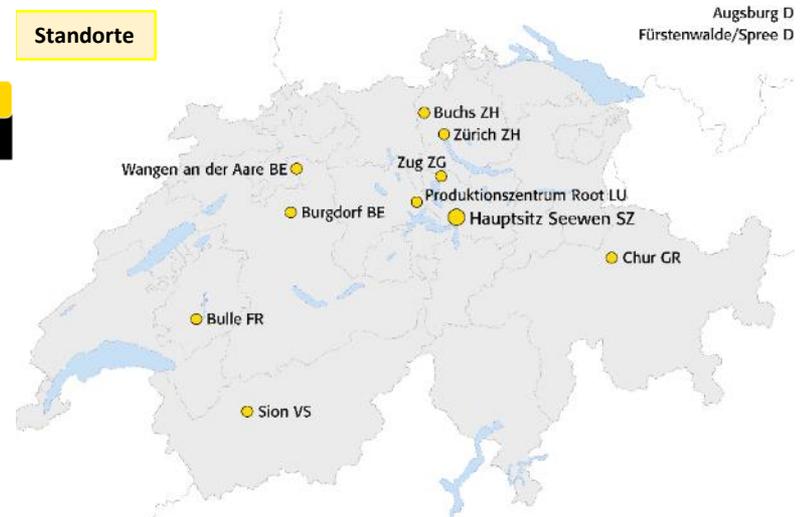
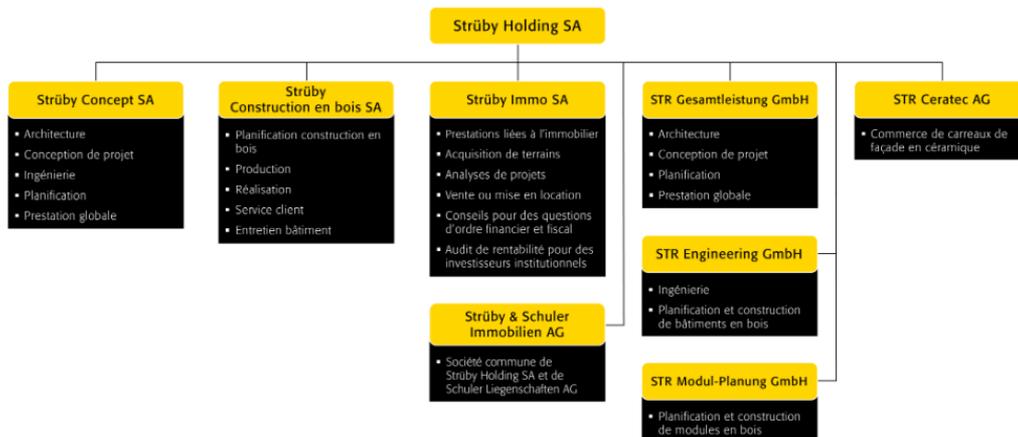
Quelle Grafik: cemsuisse

- Holz ist ein natürlicher Rohstoff, der stetig nachwächst.
- In der Schweiz wächst erheblich mehr Holz, als genutzt wird.
- Holz und holzbasierte Produkte verlagern den Kohlenstoff in Gebäude, in denen es klimaentlastend über lange Zeiträume gebunden bleibt. So entsteht durch das Bauen mit Holz kontinuierlich und langfristig ein stetig wachsender Kohlenstoffspeicher.
- Das Recycling bzw. die energetische Verwertung von Holz ist einfach.
- Neubauten aus Holz und/oder nach strengen Kriterien wie MINERGIE-P erfüllen zukünftige Anforderungen betreffend CO₂-Reduktion bzw. CO₂-Neutralität besser.
- Holz verfügt über hervorragende Wärmedämmeigenschaften.

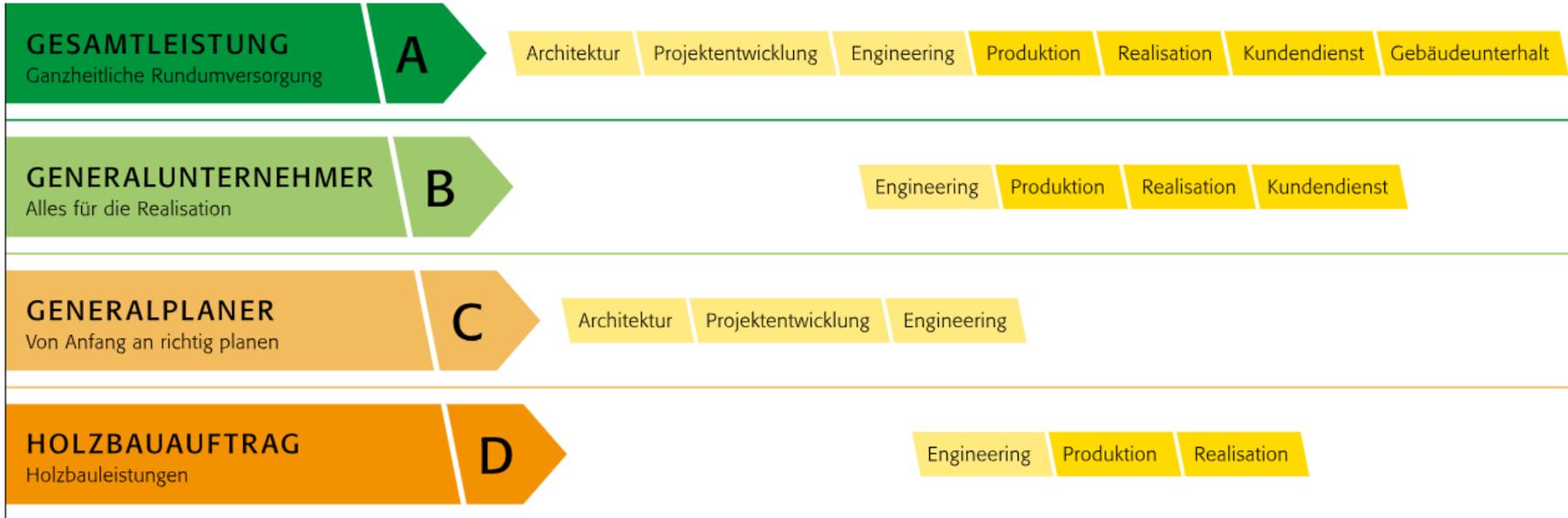
- Es ist ein lokaler Rohstoff, der eine lokale Wertschöpfung generiert.
- Holzbaumontage findet geräusch- und emissionsarm statt.
- Kurze Bauzeit dank Trockenbauweise – dadurch frühere Fertigstellung und Vermietung.
- Anlieferung der Holzbauelemente just in time, dadurch geringer Platzbedarf auf der Baustelle.

Preferred Partner

- Als Gesamtleistungsanbieterin mit einem langjährigen Track Record und rund 400 Mitarbeitenden an 12 Standorten vereinen die Strüby Unternehmung(en) Entwicklung, Planung und Holzbau unter einem Dach.
- Pro Jahr werden über 30'000 m³ Schweizer Holz verarbeitet.
- Im Besitz der Familie Strüby in zweiter Generation

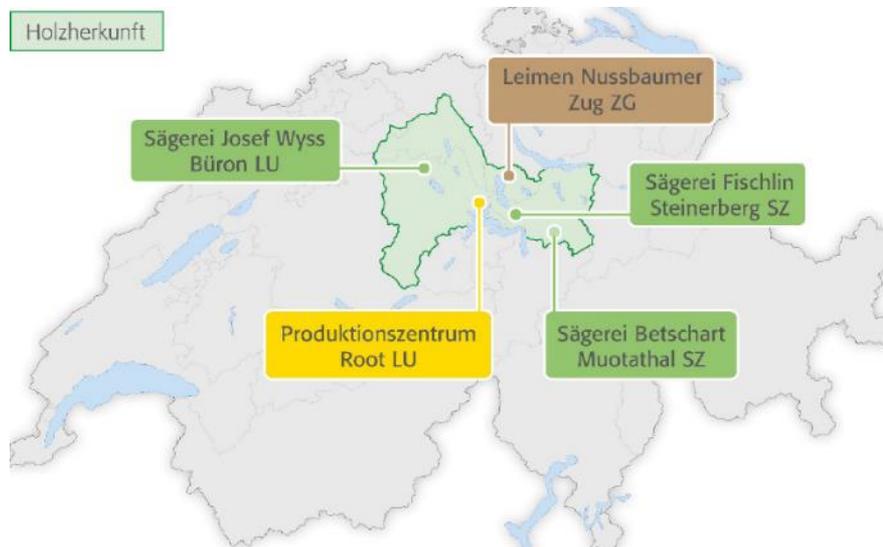


- Angebot flexibler Leistungsmodelle bis zur Gesamtleistung



Holzherkunft

Der Holzbezug aus der Schweiz ist durch die vertragliche Anbindung von Sägereien, die mit Strüby zusammenarbeiten, gesichert. Strüby bezieht ausschliesslich **Schweizer Holz** von den genannten Sägereien. Ein **eigenes Produktionszentrum in Root LU** ermöglichen eine speditive und genaue Planung bzw. Verarbeitung der Aufträge. Dadurch ist man nicht von internationalen Lieferkettenproblemen und stark schwankenden Holzpreisen abhängig.



Track Record: Strüby AG

- 1949 Gründung der Zimmerei Strüby
- 1994 Errichtung der ersten «Landi» in Ebikon LU
- 1998 Gründung der Strüby Konzept AG: Expansion der Wertschöpfungskette mit Projektentwicklung, Architektur und Planung
- 2005 Gründung der Strüby Immo AG: Erweiterung der Dienstleistungen mit Akquisition von geeigneten Grundstücken, Projektanalysen, Verkauf oder Erstvermietung, Beratung bei Finanzierungs- und Steuerfragen und Wirtschaftlichkeitsprüfung für institutionelle Anleger
- 2011 Inbetriebnahme des Produktionszentrums in Root LU
- 2017 Erstellung der ersten Minergie-A-ECO Mehrfamilienhäuser
- 2018 Inbetriebnahme der neuen Logistikhalle in Seewen SZ mit eigenem Schalllabor
- 2020 Erhalt des schweizweit 1000. Minergie-A-Zertifikates
- 2021 Gründung der STR Gesamtleistung GmbH in Deutschland
- 2024 Erweiterung und Modernisierung des Produktionszentrums in Root LU





Referenzen: Gewerbe



Anlagestrategie

Nachhaltigkeit

- Der Immobilienfonds wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, welche die durch den Vermögensverwalter Sustainable Real Estate AG vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.
- Dazu gehören demographische, wirtschaftliche, ökologische und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität.
- Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wird ein Punktesystem angewendet:
 - Der Immobilienfonds wird überwiegend in Grundstücke investieren, die bei der Nachhaltigkeitsbewertung eine überdurchschnittliche Punktzahl erreichen.
 - Liegenschaften, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann.

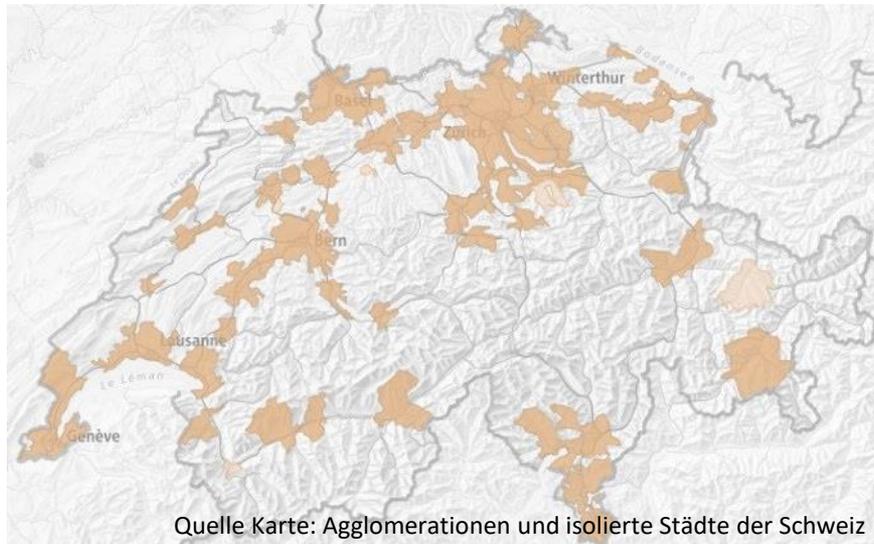
Anlagestrategie

- Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks.
- Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile festgelegt, unter anderem Energieeffizienzklassen für:
 - Wasserarmaturen
 - Elektrogeräte
 - Leuchtmittel
 - Schadstoffarme Materialien

Es werden keine fossilen Heizungen eingebaut.

Standorte

- Deutsch- und Westschweiz
- Städte/Agglomerationen
- Gute Standortqualität
- Gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln



Grundstücke

- Bauland und angefangene Bauten
 - Max. 50% innerhalb der ersten 3 Jahre nach Lancierung
 - Max. 40% Land im vierten Jahr
 - Max. 30% ab dem fünften Jahr
 - Davon maximal 15%-Punkte unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung
- Im Baurecht möglich

Gebäude

- Vornehmlich Wohngebäude (vorgesehen sind mindestens drei Viertel)
- Gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude als Beimischung
- Teile von Arealen mit gemeinsamer Infrastruktur (z.B. Tiefgarage) möglich
- Liegenschaften mit mehreren Gebäuden und teilweisem Abverkauf im Stockwerkeigentum zwecks Renditeoptimierung möglich
- Mittleres Mietpreisniveau
- Wohnungsmix gemäss individueller Marktanalyse
- Keine fossile Heizung

Portfoliokonstruktion	
Anlagestil	Build and let (mittleres Mietpreisniveau)
Nutzungsarten	> 50% Wohnen (strategisch drei Viertel), Beimischung Gewerbe (Retail, Büro etc.)
Objekt- / Projektgrösse	ca. CHF 10 bis 35 Mio.
Immobilienbesitz	Direkter Immobilienbesitz (Steuervorteile für natürliche Personen)

Team / Organisation

Sustainable Real Estate AG: Profil

- Pionier bei der Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien
- Tätig in sieben Ländern
- Über CHF 1.2 Milliarden unter Nachhaltigkeitsberatung
- Eigene Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für
 - > 1'000 europäische Städte
 - Mikrostandorte und Gebäude
- Track Record von über 15 Jahren im Bereich der Umsetzung von Nachhaltigkeit bei Immobiliengefässen
- Fondspromotor und Unternehmer Aktionär der Sustainable Real Estate Investment SICAV
- FINMA lizenzierter Vermögensverwalter und Berater von institutionellen Kunden (Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen usw.)
- Erster von der FINMA lizenzierter Verwalter von Kollektivgefässen gemäss den AMAS-Regeln vom 22. September 2022 für nachhaltige Vermögensverwalter



Pionier für nachhaltige Immobilien

Die Finanz- und Nachhaltigkeitsexperten der Sustainable Real Estate AG bringen das Thema Nachhaltigkeit seit über 15 Jahren voran.

Track Record der Sustainable Real Estate AG

Das Team, welches aus Nachhaltigkeitsspezialisten im Asset Management sowie in der Strukturierung und im Vertrieb von Immobiliengefassen besteht, verfügt über einen **mehr als 15-jährigen Track Record** in der Konzeptionierung, Aufsetzung und im Management von nachhaltigen schweizerischen und europäischen Immobilienfonds. Verwalter von nachhaltigen Kollektivvermögen (2023) und Vermögensverwalter und Berater von Institutionellen Kunden (2024) mit FINMA Lizenz.

Meilensteine des Teams bei bekannten Finanzdienstleistern und Gründung Sustainable Real Estate AG



Eigene Anlagestiftung/Fonds und Fonds unseres Partners Quadoro



¹ Zum Zeitpunkt der Auflage: Notenstein Sustainable Real Estate Switzerland

² Zum Zeitpunkt der Auflage: Notenstein Sustainable Real Estate Europe

Beispiele des Sustainable Real Estate Switzerland

Neubauprojekte, welche wir erfolgreich im Immobilienfonds «Sustainable Real Estate Switzerland» integriert haben



Prilly VD	
Route de Cossonay 55, 57	
Nutzung:	Gemischt
Baujahr:	2018
Anzahl Wohnungen:	40
Mietfläche insgesamt:	3'663 m ²
- Wohnen:	2'426 m ²
- Kommerziell:	1'237 m ²
Anzahl Parkplätze:	42
Heizung:	Fernwärme
Sonstiges:	Minergie® zertifiziert, Photo- voltaikanlage 31.6 kW _p
Kauf per:	20. Juni 2018



Zofingen AG	
Riedtalstrasse 20b, 20d	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2020
Anzahl Wohnungen:	29
Mietfläche insgesamt:	1'768 m ²
- Wohnen:	1'768 m ²
- Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	40
Heizung:	Luftwärmepumpe, Solar
Sonstiges:	Minergie-P® zertifiziert
Kauf per:	9. April 2018



Liestal BL	
Gasstrasse 34	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2018
Anzahl Wohnungen:	34
Mietfläche insgesamt:	2'442 m ²
- Wohnen:	2'442 m ²
- Kommerziell:	0
Anzahl Parkplätze:	54
Heizung:	Gas, Solar
Sonstiges:	Photovoltaikanlage 32.6 kW _p mit Zu- sammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
Kauf per:	23. Februar 2017



Oensingen SO	
Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2024
Anzahl Wohnungen:	34
Mietfläche insgesamt:	3'647 m ²
- Wohnen:	3'647 m ²
- Kommerziell:	0 m ²
Anzahl Parkplätze:	67
Heizung:	Wärmepumpe mit Erdsonden
Sonstiges:	Photovoltaikanlage 174 kW _p mit Zu- sammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
Kauf per:	7. Dezember 2022

Fondskonstruktion

Rechtsform / Kotierung	SICAV / nicht kotiert
Aufsicht	FINMA
Valor / ISIN	129535377 / CH1295353770
Verwalter von Kollektivvermögen	Sustainable Real Estate AG
Asset Manager / Transaktions Manager	Sustainable Real Estate AG
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Vertrieb	Sustainable Real Estate AG / Diverse
Liegenschaftsverwalter	Diverse
Depotbank	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz
Prüfgesellschaft	KPMG AG
Ertragsverwendung	ausschüttend
Geprüfter NAV	jährlich
Geschäftsjahr	1. Juli – 30. Juni

Sustainable Real Estate Wood	NAV bis CHF 125 Mio.	NAV CHF 125 bis CHF 325 Mio.	NAV CHF 325 bis CHF 500 Mio.	NAV > CHF 500 Mio.
Managementfee	0.450%	0.425%	0.400%	0.375%

Vergütung für Transaktionen, Baumassnahmen und Liegenschaftsverwaltung

Kauf oder Verkauf von Immobilien	max. 2.50%
Leistungen während Bau, Renovationen oder Umbauten (bezogen auf die Baukosten)	max. 3.00%
Liegenschaftsverwaltung (bezogen auf die Mietzinseinnahmen)	max. 5.00%

Zeichnungsfrist	25. November 2024 – 13. Januar 2025
Valuta per	16. Januar 2025
Volumen der Erstmission	max. CHF 100 Mio.

Ausgabeaufschlag Erstmission (Vertriebskommission)

abhängig vom Zeichnungsvolumen

≥ CHF 15 Mio.	0.000%
≥ CHF 10 Mio. und < CHF 15 Mio.	0.125%
≥ CHF 5 Mio. und < CHF 10 Mio.	0.250%
≥ CHF 1 Mio. und < CHF 5 Mio.	0.500%
< CHF 1 Mio.	0.750%

Kontakt



Marco Scheurer

Sustainable Real Estate AG
Geschäftsführer

+41 58 255 78 80

marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

www.sustainable-real-estate.ch



Marc Blaser

Sustainable Real Estate AG
Relationship Manager

+41 58 255 78 81

marc.blaser@sustainable-real-estate.ch

www.sustainable-real-estate.ch

Die vorliegende Dokumentation ist keine Offerte zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Es handelt sich hierbei um Werbematerial für ein Finanzinstrument im Sinne von Art. 68 FIDLEG. Dieses Dokument richtet sich an nicht qualifizierte (private) und qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG).

Der Sustainable Real Estate Wood ist ein Teilvermögen der Sustainable Real Estate Investments SICAV, ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Fondsleitung ist die CACEIS (Switzerland) SA, Nyon. Depotbank ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon.

Käufe oder Zeichnungen von Aktien des Immobilienfonds sollten nur auf der Grundlage des Prospektes mit integriertem Anlagereglement, des Basisinformationsblattes, der Statuten, sowie des aktuellen Jahresberichts bzw. Halbjahresberichts (sofern aktueller) erfolgen. Ein Investment in diesen Fonds birgt Risiken, die im Prospekt erläutert sind. Alle oben genannten Unterlagen, der aktuelle Nettoinventarwert sowie weitere Informationen können kostenlos bei folgenden Stellen bezogen werden: bei der Sustainable Real Estate AG («SRE») als Vertreiber, bei der Depotbank und bei der Fondsleitung.

Obwohl die SRE der Meinung ist, dass die hierin enthaltenen Angaben auf verlässlichen Quellen beruhen, kann die SRE keinerlei Gewährleistung für die Qualität, Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernehmen. Ausser soweit im Rahmen der anwendbaren Urheberrechtsgesetze vorgesehen, darf die hier wiedergegebene Information ohne die ausdrückliche Zustimmung der SRE weder in Teilen noch in ihrer Gesamtheit wiederverwendet, angepasst, einer Drittpartei zur Verfügung gestellt, verlinkt, veröffentlicht aufgeführt, weiterverbreitet oder in anderer Art und Weise übermittelt werden.

Die SRE haftet für den Inhalt dieses Dokuments nur, wenn dieser unrichtige, irreführende oder den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprechende Angaben enthält, die SRE die erforderliche Sorgfalt nicht angewendet hat und wenn dem Erwerber des Fonds dadurch kausal ein Schaden entstanden ist.

Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in Ländern zur Verfügung gestellt oder Personen in solchen Ländern zugänglich gemacht werden, wo dies aufgrund der geltenden Gesetze verboten ist. Personen, denen dieses Dokument zur Verfügung gestellt wird, sind verpflichtet, sich über solche Einschränkungen kundig zu machen und die lokalen Gesetze zu befolgen. Insbesondere darf dieses Dokument weder US-Personen zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt noch in den USA verbreitet werden.

Diese Präsentation darf ohne ausdrückliche Genehmigung durch die Sustainable Real Estate AG nicht kopiert oder in anderer Weise verteilt oder veröffentlicht werden.