



IMMOFONDS

asset management

ESG- Bericht

per 31.12.2023



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Über Immofonds Asset Management AG	5
Strategische Prioritäten	8
Die vier ESG-Schwerpunkte	10
Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null	12
Soziale Mehrwerte im Fokus	14
Nachhaltigkeitsinitiativen	
Dichte: Von der Theorie zur Praxis	16
Verdichtung ist nicht gleich Verdichtung	18
Verdichtung in historischem Umfeld	20
Soziales Miteinander dank hoher Dichte	22
Kennzahlen Nachhaltigkeit	24
Letzte Seite	26

Impressum

Bearbeitung: Immofonds Asset Management AG, Julia Häcki

Gestaltung: Werbeagentur RUF ASW AG

Texte: Wolfgang Gamma, Julia Häcki

Publikation: Druck / digital

Zürich, Juni 2024

Titelbild: Wankdorfcity 3, Modell (Fotografie: Adrian Moser)



Wichtige rechtliche Hinweise

Dieses Dokument wurde von der Immofonds Asset Management AG, Zürich (Fondsleitung), erstellt. Es ist ausschliesslich zu Informations- und Werbezwecken bestimmt. Es stellt kein Angebot, keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Verkaufsdokument für von der Fondsleitung verwaltete kollektive Kapitalanlagen dar (IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban). Das vorliegende Dokument wurde von der Fondsleitung auf freiwilliger Basis erstellt. Dieses Dokument kann Prognosen und andere zukunftsbezogene Aussagen enthalten, die naturgemäss mit bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und weiteren wichtigen Faktoren verbunden sind. Die vergangene Performance bildet keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance und keine Garantie für zukünftige Erfolge. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen, Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung der Verfasserin im Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments und können sich jederzeit und ohne Ankündigung oder Mitteilung ändern. Wir weisen Anlegerinnen und Anleger darauf hin, dass eine Anlageentscheidung für ein Finanzinstrument nicht auf Basis dieses Dokuments, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Situation der Anlegerinnen und Anleger sowie auf Grundlage der für eine Investitionsentscheidung massgeblichen Unterlagen zu treffen ist. Die Dokumente des IMMOFONDS und des IMMOFONDS suburban (namentlich der Prospekt, das Basisinformationsblatt, der Fondsvertrag sowie der Halbjahres- und Jahresbericht) sind bei der Fondsleitung oder der Depotbank (Zuger Kantonalbank) erhältlich. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in die USA versandt, dorthin mitgenommen oder in den USA verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung) abgegeben werden. Die von der Fondsleitung verwalteten kollektiven Kapitalanlagen dürfen weder direkt noch indirekt in den USA vertrieben oder an US-Personen verkauft werden (jeweils im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung). Gleiches gilt für den Vertrieb oder Verkauf in sämtlichen Staaten und Ländern, wo das Angebot oder die Bewerbung, der von der Fondsleitung verwalteten kollektiven Kapitalanlagen oder die Publikation und/oder Verbreitung dieses Dokuments untersagt ist. Die Angaben in diesem Dokument sind ohne Gewähr.

Vorwort



Gabriela Theus
Geschäftsführerin

Geschätzte Anlegerinnen, geschätzte Anleger
Sehr geehrte Damen und Herren

Als Verwalterin eines der grössten und ältesten Immobilienfonds der Schweiz legt die Immofonds Asset Management AG seit jeher einen besonderen Fokus auf langfristig ausgerichtetes Handeln. Diese Grundhaltung prägte seit 1955 unser Verständnis verantwortungsvollen Wirtschaftens, und sie gilt sowohl für den IMMOFONDS als auch für unseren 2021 lancierten IMMOFONDS suburban. Wir sind weiterhin überzeugt davon, dass das zukunftsgerichtete Immobiliengeschäft von Nachhaltigkeitsaspekten geprägt sein wird.

Im vorliegenden Bericht liegt der Fokus auf dem Thema Dichte und wie diese mit einem hohen Anspruch an Baukultur realisiert werden kann. Dazu verpflichtet auch unser Leitsatz «Lebensräume mit Charakter schaffen Rendite». Gut begleitete und qualitativ ansprechend umgesetzte Dichte kann ein Gewinn für alle Beteiligten sein. Wir berichten über die sozialen Vorteile der Dichte, das Ringen mit dem Bestand um den Erhalt von grauer Energie, um mehr Wohnraum sowie um stärkende Erträge, und warum eine differenzierte Herangehensweise dazu notwendig ist.

Im vergangenen Jahr haben wir unsere wichtigsten ESG-Zielsetzungen in den Fondsverträgen von IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban verankert und damit eine hohe Verbindlichkeit für unser Handeln geschaffen. Auch im Akquisitionsprozess und in der Risikobeurteilung erhalten ESG-Themen eine stärkere Gewichtung. Unsere ESG-Strategie schreiben wir jährlich weiter und haben das Spektrum um neue Themen wie ESG-Ratings, «Green Leases» und Mieterengagement ergänzt.

Die erste Teilnahme des IMMOFONDS an GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) im vergangenen Jahr 2023 wurde erfolgreich abgeschlossen, erstmals publiziert werden die Resultate dann für die Teilnahme 2024. Es wurden fokussierte Massnahmen zur Weiterentwicklung der wichtigsten Themen definiert und bereits auch umgesetzt. Der Gebäudebestand verfügt nun zu 100% über Gebäudeenergieausweise (GEAK). Die im vergangenen Jahr erstmalig durchgeführte Befragung der Wohnungsmieterschaft hat gezeigt, dass die Gesamtzufriedenheit gut ist. Bei der Datenbasis der Mieter-schaft, bei der Liegenschaftsbewirtschaftung und bei Nachhaltigkeitsdienstleistungen ist aber noch eine Steigerung möglich. Im laufenden Jahr 2024 ist eine Befragung der Gewerbemiet-schaft geplant.

Die Erfahrungen aus dem 2023 gestarteten Pilotprojekt zur Implementierung von «Green Leases» – auch im Wohnbereich – wurden ausgewertet. In einem nächsten Schritt wird ein systematisches Rollout im gesamten Portfolio vollzogen. Weiter ist ein strukturiertes Vorgehen für eine nachhaltige Beschaffung in der Bewirtschaftung wie in der Projektentwicklung geplant.

Zum Begriff der sozialen Nachhaltigkeit findet zurzeit in der Immobilienbranche eine Fachdiskussion über geeignete Ziele und Messgrössen statt. An dieser Diskussion haben wir uns im Rahmen eines Pilotprojekts der Innosuisse beteiligt. Unser Kernanliegen ist dabei die Schaffung von Wohnraum, der den vielfältigen Bedürfnissen am Markt entspricht.

Mit diesen Tätigkeiten bereiten wir die Portfolios und Entwicklungsliegenschaften unserer Anlagegefässe IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban auf eine nachhaltige Zukunft vor.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Gabriela Theus

Über Immofonds Asset Management AG

Seit 1955 investiert die Immofonds Asset Management AG als unabhängige Fondsleitung in schweizerische Immobilienwerte. Wir haben den Anspruch und das Ziel, mit Engagement nachhaltig Wert für institutionelle und private Anlegerinnen und Anleger zu generieren und mit Begeisterung Lebensräume mit Charakter zu schaffen.

Unser Hauptfokus liegt auf wertbeständigen Wohnliegenschaften, die durch bauliche und energetische Entwicklung stabile Erträge erwirtschaften, und so den längerfristigen Anlagehorizont widerspiegeln.

Wir sind schlank und effizient strukturiert und betreuen mit einem kleinen professionellen Team aus Immobilien- und Finanzprofis zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Diese entwickeln wir beständig weiter, um Mieterinnen und Mietern langfristig attraktive Lebensräume zur Verfügung zu stellen und Anlegerinnen sowie Anlegern heute und künftig ein wertbeständiges Portfolio zu sichern.

Die ESG-Strategie der Immofonds Asset Management AG gilt für beide Fonds, ist in den Fondsverträgen und in der Investitionsplanung produktspezifisch berücksichtigt und trägt zur Zukunftsfähigkeit des Portfolios bei.

Meilensteine



Kurzporträt IMMOFONDS

Der IMMOFONDS ist ein börsenkotierter Fonds, investiert seit 1955 hauptsächlich in konjunkturreistente Wohnliegenschaften in den grossen Schweizer Metropolitanregionen und richtet sich an institutionelle Investoren sowie private Anlegerinnen und Anleger.

Der IMMOFONDS investiert mindestens 75% des Vermögens in wertbeständige und ertragssichere Wohnliegenschaften, die sich bevorzugt in Schweizer Gross- und Mittelzentren mit Wachstumspotenzial befinden. Ein Schwerpunkt liegt in der Region Zürich. Die Liegenschaften befinden sich in Lagen mit guter ÖV-Erschliessung und gut ausgebauter Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung. Der Wohnungsmix wird der langfristigen demografischen Entwicklung und den Ansprüchen an den Wohnkomfort angepasst. Im Interesse des Werterhalts und der jederzeitigen Vermietbarkeit wird laufend in den Bestand investiert. Dabei werden ökologische Anliegen angemessen berücksichtigt. Das angestrebte Investitionsvolumen einzelner Objekte liegt zwischen CHF 20 und 80 Mio. Der Fonds strebt ein moderates und stetiges Wachstum an. Er richtet sich an institutionelle Investoren sowie Anlegerinnen und Anleger mit langfristigem Anlagehorizont. Diese sollen eine stabile und zuverlässige Ausschüttung und eine angemessene Anlagerendite erhalten.

Eckdaten per 31. Dezember 2023

259

Anzahl Gebäude

8 300

Bewohner/-innen

2 600

Arbeitsplätze

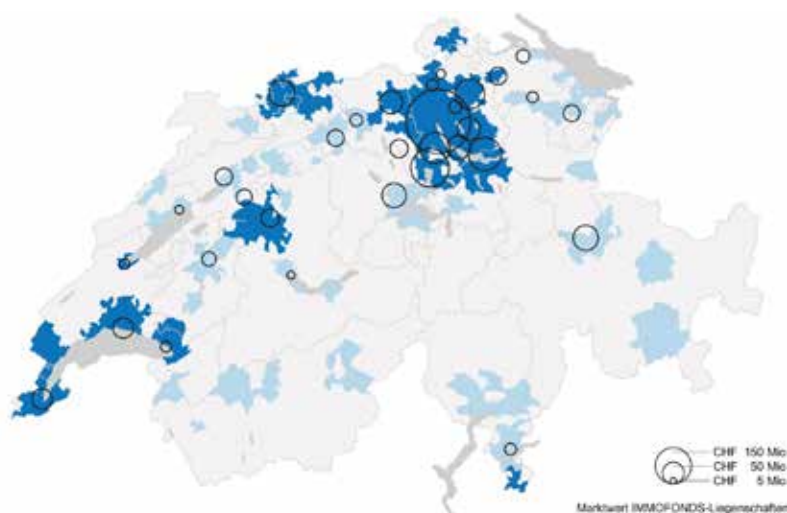
2.2

MIA. CHF
Marktwert Immobilien

81.6

%
Wohnnutzung

Immobilienstandorte IMMOFONDS



Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet (Quelle: BFS).

Kurzporträt IMMOFONDS suburban

Der IMMOFONDS suburban wurde 2021 für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger lanciert. Er investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz.

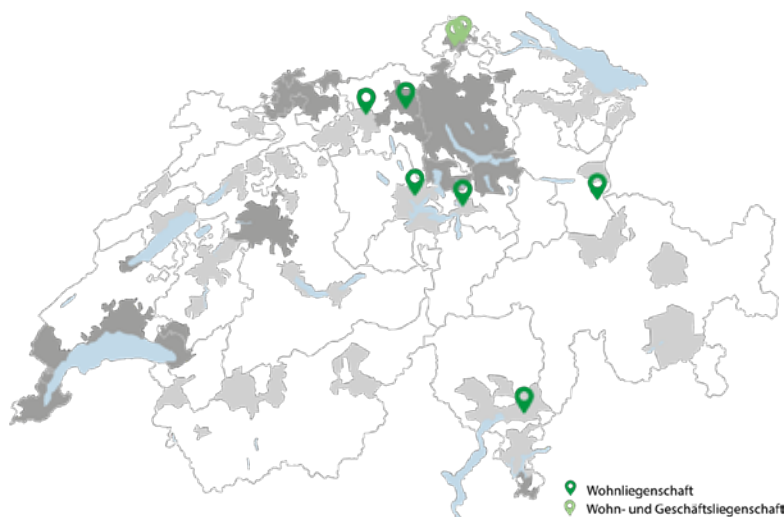
Der IMMOFONDS suburban fokussiert auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren in Orten von regionaler Bedeutung. Von besonderem Interesse sind Investitionen in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Unterwallis und Tessin. Die Liegenschaften befinden sich vorzugsweise in Gemeinden mit Zentrumsfunktion und weisen gute Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und medizinische Versorgung in direkter Umgebung auf.

Anlageziel des IMMOFONDS suburban ist eine langfristige Substanzentwicklung mit attraktiven Renditechancen für eine substanzielle und regelmässige Ausschüttung. Ein aktives Portfoliomanagement identifiziert Chancen und trägt zur kontinuierlichen Entwicklung von Potenzialen bei. Damit wird die Ertragskraft des Fonds langfristig sichergestellt.

Der IMMOFONDS suburban ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger. Mittel- bis langfristig wird die Börsenkotierung angestrebt.

Im Bereich ESG verfolgt der IMMOFONDS suburban einen Transformationsansatz: Liegenschaften werden innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert und erzeugen dadurch eine positive ökologische und soziale Wirkung und generieren nachhaltige Mehrwerte.

Immobilienstandorte IMMOFONDS suburban



Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelgrau und die übrigen Agglomerationen hellgrau eingezeichnet (Quelle: BFS).

Eckdaten per 31. Dezember 2023

23

Anzahl Gebäude

430

Bewohner/-innen

100

Arbeitsplätze

94.9

MIO. CHF
Marktwert Immobilien

82 %

Wohnnutzung

Strategische Prioritäten

Die Immofonds Asset Management AG verfolgt vier ausgewählte Schwerpunkte mit klaren Zielsetzungen und messbaren Kennzahlen, die jährlich aktualisiert werden. Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen verankert.

In der Berichtsperiode wurden die Schwerpunkte um Ziele zu folgenden Themen ergänzt:

- Immobilien: Verbesserungen bei ESG-Ratings, Erstellung von Gebäudezertifikaten, Beitrag zum Dialog über Baukultur
- Umwelt: Evaluation Energiemesssystem, bedürfnisorientierter Ausbau von E-Mobilität, Umgang mit Wasser, Wertstoffen und Innenraumkomfort
- Stakeholder und Gesellschaft: Verbesserungen bei Mieterbefragungen, Umsetzung von «Green Leases» im Portfolio, Umgang mit Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit

Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen verankert. Der Verwaltungsrat (VR) ist verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie und die ESG-Risiken. Das ESG-Komitee tagt mindestens vier Mal im Jahr, berichtet direkt an den Verwaltungsrat und entwirft die nötigen strategischen und operativen Massnahmen. Die ESG-Taskforce setzt die Nachhaltigkeitsstrategie um und rapportiert Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Das Portfoliomanagement und die Projektentwicklung setzen im Rahmen ihrer Tätigkeiten laufend die ESG-Zielvorgaben um.

ESG-Verantwortung in der Organisation



ESG-Schwerpunkte





Die vier ESG-Schwerpunkte

Wertschöpfung und Unternehmensführung

Die Immofonds Asset Management AG ist in einem langfristig orientierten Geschäftsfeld tätig. Sie schützt Werte und bietet den Anlegerinnen und Anlegern Stabilität und Sicherheit. Sie entwickelt das Portfolio der Fondsvermögen mit einer schlanken Organisation und effizienten Prozessen weiter, um eine Steigerung der Mieteinnahmen, eine regelmässige Ausschüttung und den Werterhalt zu gewährleisten.

Die Immofonds Asset Management AG verfügt über eine Corporate Governance mit klar definierten Verantwortlichkeiten und Prozessen. Sie bewegt sich in einem hoch regulierten, von der FINMA beaufsichtigten Markt. Als Mitglied der Asset Management Association Switzerland (AMAS) gestaltet sie die Asset-Management-Industrie aktiv mit. Zudem ist sie verpflichtet, besondere Regeln einzuhalten. Vor diesem Hintergrund hat Compliance einen hohen Stellenwert. Der Code of Conduct ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. ESG-Risiken werden im Verwaltungsrat regelmässig diskutiert.

Bei ihren Projekten berücksichtigt die Immofonds Asset Management AG Innovationen und digitale Technologien. Dazu zählen unter anderem kollaborative Vertragsmodelle, welche die Zusammenarbeit fördern, sowie die Anwendung von Building Information Modelling (BIM), das eine vernetzte Planung ermöglicht.

Kennzahlen 2023

5

Compliance-
Schulungen

0

Beanstandungen
in Audits

Weitere Kennzahlen zum Schwerpunkt «Wertschöpfung und Unternehmensführung» sind in den Kurzporträts IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban ersichtlich.

Immobilien

Die Immofonds Asset Management AG verfolgt bei allen Neubau- und Bestandsprojekten die übergeordnete Ambition, Lebensräume mit Charakter zu gestalten. Ziel ist es, durch individuelle Gestaltung Identität und Wiedererkennbarkeit zu schaffen und den Menschen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität zu bieten. Dadurch soll auch die langfristige Attraktivität und Vermietbarkeit des Portfolios sichergestellt werden.

Dabei haben Substanzerhalt und eine sinnvolle Verdichtung und Aufwertung des Bestands Vorrang vor Neubauten. So können bestehende Werte, erschwinglicher Wohnraum und graue Energie erhalten werden. Bei der Sanierung von Bestandsbauten kommt es der Immofonds Asset Management AG darauf an, den Charakter der Immobilien zu erhalten, aber dennoch eine Aufwertung zu erzielen und Anpassungen an neue Nachhaltigkeitsanforderungen sowie Wohn- und Lebensstile vorzunehmen. Sanierungen werden soweit möglich und sinnvoll in bewohntem Zustand durchgeführt.

Bei Verdichtungen wird darauf geachtet, mehr neue Wohneinheiten oder mehr Gewerberaum zu schaffen. Bei Neubauten sind ein hoher architektonischer Anspruch sowie Vielfalt in der Nutzerstruktur wegleitend, zudem wird auf Einsatz von nachhaltigen Baustoffen geachtet.

Sowohl bei Neubauten wie auch bei grösseren Verdichtungsprojekten werden üblicherweise Konkurrenzverfahren durchgeführt. Mit Gebäudezertifikaten soll zudem systematisch mehr Transparenz hinsichtlich des Zustands und der Optimierungsmassnahmen des Immobilienportfolios geschaffen werden.

Die Immofonds Asset Management AG strebt eine ganzheitliche Planung ihrer Projekte an. Ziel ist es, frühzeitig alle relevanten Informationen zu berücksichtigen und damit unnötige Projektanpassungen sowie zusätzliche Kosten zu vermeiden. Die ganzheitliche Planung setzt eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Projektpartnern voraus.

Kennzahlen 2023

12

Sanierungen mit Erhalt
oder Verdichtung

7

Zusätzliche
Wohneinheiten

5

Konkurrenzverfahren

100 %

GEAK-Ausweise

Umwelt

Die Immofonds Asset Management AG will ihren Beitrag zur Reduktion des Gesamtverbrauchs von Primärenergie leisten und das Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2045 erreichen. Hierfür wird signifikant in energetische Sanierungen, den Austausch fossiler Heizungen sowie den Ausbau der Photovoltaik (PV) und in eine entsprechende Messinfrastruktur investiert.

Die nachhaltige Mobilität ist von zentraler Bedeutung. Neben einer guten ÖV-Erschliessung als wesentlichem Investitionskriterium wird insbesondere die Infrastruktur für E-Mobilität ausgebaut. Bestandsliegenschaften werden schrittweise ausgerüstet, bei Neubauten wird eine angemessene Versorgung direkt eingeplant. Weiter wird auf eine adäquate Infrastruktur für den Langsamverkehr geachtet. Die Fondsleitung legt Wert darauf, für den eigenen Pendel- und Geschäftsverkehr wo immer möglich die öffentlichen Verkehrsmittel, den Langsamverkehr oder E-Fahrzeuge zu nutzen.

Im Portfolio und bei den Entwicklungsliegenschaften sollen vielfältige Aussenräume geschaffen werden, die sowohl wertvolle Grünflächen mit erlebbarer Saisonalität und einheimischen Pflanzen als auch Aufenthalts- und Begegnungsräume zur Stärkung der Nachbarschaften bieten. Bei Erdarbeiten, Sanierungen und Neubauten wird die Biodiversität der Aussenräume gezielt gefördert. Für die Unterhaltspflege der Aussenräume werden biodiversitätsfördernde Ansätze definiert.

Die Immofonds Asset Management AG erarbeitet sich das nötige Know-How zur Umsetzung der Kreislaufwirtschaft und definiert Vorgaben sowohl zum nachhaltigen Unterhalt und Ersatz als auch für die Planung und Erstellung von Neubauten. Dabei orientiert sie sich an folgenden Prinzipien: Bestandserhalt, Verdichtung mit Belegungssteigerung, Rezyklier- und Trennbarkeit von Baustoffen, lokale Ressourcen mit kurzen Wegen und Einsatz umweltfreundlicher und schadstoffarmer Materialien.

Kennzahlen 2023

5

Aufwertung
Aussenräume

3

Ausstattung Tiefgaragen
mit E-Ladestationen

5

Erstellung PV-Anlagen

Stakeholder und Gesellschaft

Der Immofonds Asset Management AG ist es ein Anliegen, bestens qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten. Die Mitarbeitenden erhalten viel Verantwortung und zahlreiche unternehmerische Freiheiten. Es besteht ein grosses Interesse daran, die Betriebszugehörigkeit weiter zu stärken. Die Immofonds Asset Management AG erkennt den Grundsatz der Gleichstellung im Erwerbsleben an und setzt sich gegen Diskriminierung ein. Sie zeichnet sich durch ein durchmischtes Team und gelebte Gleichbehandlung aus.

Transparente Kommunikation mit Analytistinnen und Analysten, Investorinnen und Investoren, der Öffentlichkeit sowie Mitarbeitenden und Mieterschaft wird als sehr wichtig erachtet. Der Anspruch ist, rechtzeitig, vollständig, ehrlich und verständlich zu kommunizieren und dabei adressatengerechte Kanäle zu nutzen. Über die Aktivitäten der Immofonds Asset Management AG wird nicht nur auf den klassischen Kanälen berichtet, sondern auch vermehrt per Newsletter, Social Media, Videoformaten und Live-Veranstaltungen.

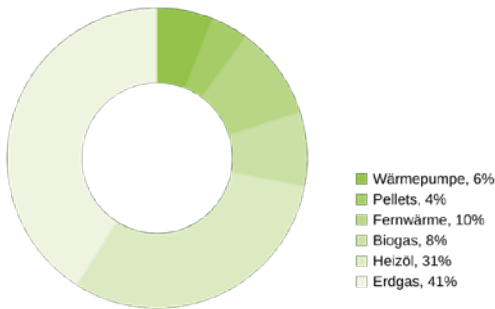
Die jeweiligen Stakeholder sollen ebenfalls die Gelegenheit erhalten, ihre Bedürfnisse konstruktiv einzubringen. Hierzu dienen Investorentreffen, Umfragen und Meldestellen für Mitarbeitende sowie der stetige Ausbau des Austauschs mit der Mieterschaft.

Kennzahlen 2023

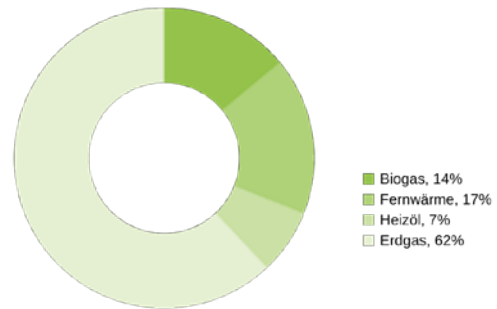
Die Kennzahlen zum Schwerpunkt «Stakeholder und Gesellschaft» sind im Kapitel «Kennzahlen Nachhaltigkeit» ersichtlich.

Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null

Wärmeverbrauch nach Energieträger
IMMOFONDS



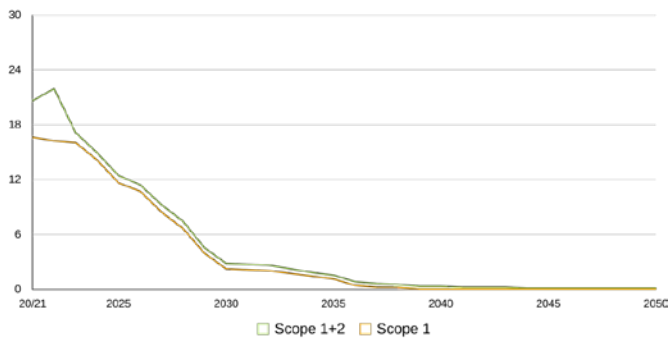
Wärmeverbrauch nach Energieträger
IMMOFONDS suburban



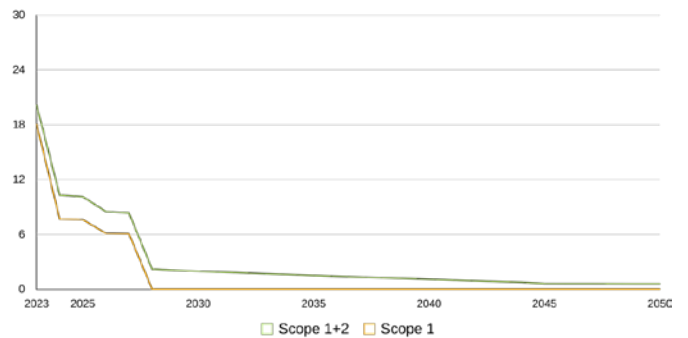
Umweltrelevante Kennzahlen, per 31.12.23

Nach REIDA, market-based, gemessene EBF	IMMOFONDS	IMMOFONDS suburban	Benchmark REIDA 2023
Abdeckungsgrad in % EBF	93.3	84.0	90.4
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	27.8	25.2	29.5
Energieverbrauch in MWh	44 867	2 484	
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	115.5	164.3	97.6
Treibhausgasemissionen in tCO ₂ e	6 781	353	
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1 + 2	17.4	23.4	13.5
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	16.2	20.7	
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ e pro m ² EBF, Scope 2	1.2	2.7	

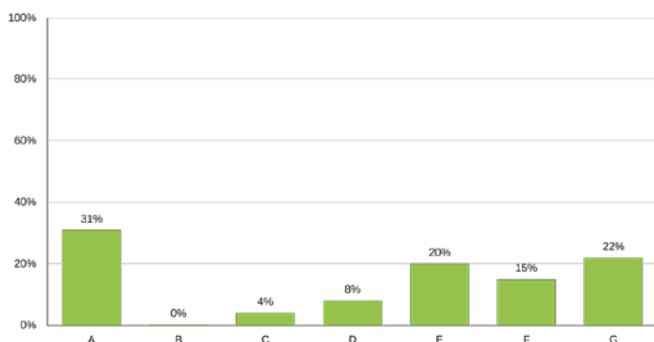
Absenkpfad IMMOFONDS
(in kg CO₂e/m² EBF, Scope 1 + 2)



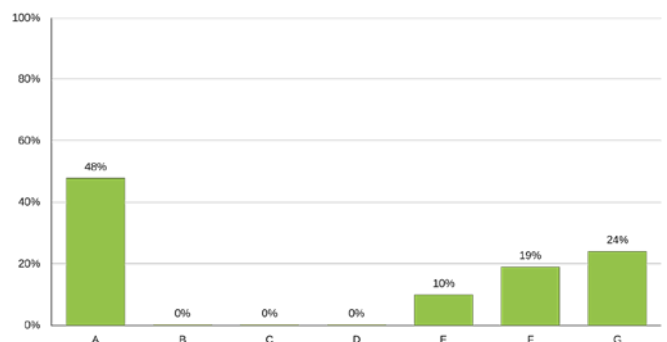
Absenkpfad IMMOFONDS suburban
(in kg CO₂e/m² EBF, Scope 1 + 2)



GEAK-Zertifikate IMMOFONDS
(Direkte CO₂-Emissionen)



GEAK-Zertifikate IMMOFONDS suburban
(Direkte CO₂-Emissionen)



Dekarbonisierung schreitet voran

Die Dekarbonisierung des Portfolios wurde auch 2023 aktiv vorangetrieben. Der Ersatz von elf fossilen Heizungen durch nachhaltige und erneuerbare Wärmeerzeugungsanlagen trägt einen wesentlichen Anteil zur Dekarbonisierung bei. Im vergangenen Jahr konnten rund 349 Haushalte auf eine erneuerbare Versorgung umgestellt werden. Dies entspricht einer Einsparung von etwa 800 t CO₂-Äquivalenten (CO₂e) pro Jahr. Rund 27% (VJ: 19%) der Liegenschaften werden bereits mit erneuerbarer Wärme versorgt. Mit fünf neu installierten PV-Anlagen mit einer Leistung von 418 kWp wird der Energiebedarf für etwa 85 Haushalte selbst produziert. Die PV-Anlagen wurden in Pfäffikon, Hedingen, Lugano, Bellinzona und Winterthur erstellt. Rund 7% (VJ: 4%) der Liegenschaften verfügen aktuell über eine PV-Anlage.

Messkonzept getestet, Betriebsoptimierung fortgesetzt

Bei Pilotliegenschaften in Männedorf und in Zürich wurde jeweils eine automatisierte Messinfrastruktur in Betrieb genommen. Bei der weiteren Evaluation hat sich gezeigt, dass die Kosten für Kapazitätserweiterung bei älteren Gebäuden bzw. die Fixkosten für den Ausbau bei kleineren Gebäuden in Relation zum Nutzen zu stellen sind. In der Winterperiode 2023/2024 wurden zudem erneut Betriebsoptimierungen bei rund 20 Liegenschaften (VJ: 20 Liegenschaften) durchgeführt. Dadurch konnten wiederum 10% der Heizenergie gespart werden.

Labelstrategie erfolgreich gestartet

Im letzten Jahr nahm der IMMOFONDS erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem weltweit führenden Benchmark im Immobilienbereich, teil. Das Ergebnis hat gezeigt, dass IMMOFONDS auf dem richtigen Weg ist. Gezielte Massnahmen sind bei der Datenverfügbarkeit für den Performance-Bereich (Gebäudezertifikate, Energie und CO₂, Wasser, Abfall) und beim Bereich «Tenants & Community» eingeleitet und bereits auch umgesetzt worden. Sämtliche Liegenschaften des Portfolios verfügen über einen Gebäudeenergieausweis (GEAK). Gemäss GEAK-Rating zu den direkten CO₂-Emissionen fallen bereits 31% der Gebäude des IMMOFONDS bzw. 48% der Gebäude des IMMOFONDS suburban in die Kategorie A. Für Wankdorfcity 3 in Bern wird eine SNBS-Zertifizierung als Areal geprüft.

Energieverbrauch und Absenkpfad

Das Reporting über Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen erfolgt nach der REIDA-Methodik (siehe auch Kommentar im Kapitel «Kennzahlen Nachhaltigkeit»). Die Kennzahlen werden auf Basis der market-based-Auswertung rapportiert. Für die Energiebezugsfläche (EBF) als Referenzgrösse der Energie- und Emissionsintensität wurden anstelle von geschätzten Werten neu gemessene, im Schnitt etwas höher

ausfallende Werte verwendet. Das Reporting nach REIDA nutzt teilweise andere Emissionsfaktoren als die bisher angewandte Methodik.

Ziel für den IMMOFONDS ist es, die betrieblichen Treibhausgasemissionen aller verwalteten Liegenschaften im Scope 1 gegenüber 2021 (rund 17 kgCO₂e/m² EBF) bis 2030 zu halbieren (ca. 8 kgCO₂e/m² EBF) und ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Der Anteil der erneuerbaren Energiequellen soll bis 2030 rund 60% betragen. Die umweltrelevanten Kennzahlen des IMMOFONDS für das Kalenderjahr 2023 lauten wie folgt:

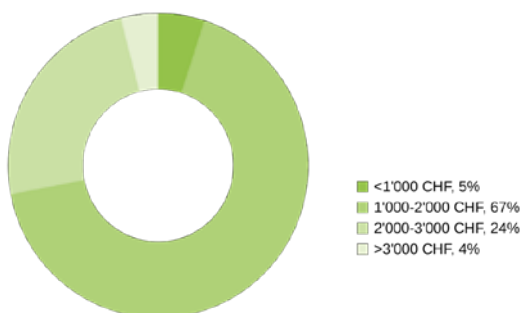
- Der Abdeckungsgrad beträgt 93% (119 von 129 Liegenschaften). Nach REIDA-Methodik werden nur gemessene Werte berücksichtigt, dies führt zur Ausklammerung von Liegenschaften mit Schätzwerten und senkt den Abdeckungsgrad (VJ: 97%).
- Der Anteil der nicht-fossilen Energieversorgung beträgt 28% (VJ: 30%). Der tiefere Wert gegenüber Vorjahr ist wesentlich durch die REIDA-Methodik bedingt (insb. Annahme Anteil erneuerbare Energie bei Fernwärme).
- Die absoluten Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) belaufen sich auf total 6 781 t CO₂e (VJ: 6 424 t). Davon entfallen 93% auf Scope 1 und 7% auf Scope 2. Die Emissionsintensität (Scope 1+2) beträgt 17.4 kg CO₂e/m² EBF (VJ: 21.9 kg).
- Die Emissionsintensität und damit auch der Absenkpfad sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Heizungswechsel auf erneuerbare Energiequellen haben zur Reduktion beigetragen.

Der IMMOFONDS suburban hat sich ebenfalls zum Ziel gesetzt, ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden per 31.12.2023 erstmals erhoben und lauten wie folgt:

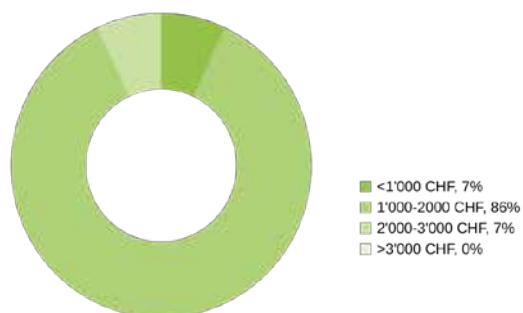
- Der Abdeckungsgrad beträgt 84% (6 von 7 Liegenschaften).
- Der Anteil der nicht-fossilen Energieversorgung beträgt 25%.
- Die absoluten Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2) belaufen sich auf total 353 t CO₂e. Davon entfallen 88% auf Scope 1 und 12% auf Scope 2. Die Emissionsintensität (Scope 1+2) beträgt 23.4 kg CO₂e/m² EBF.
- Der Absenkpfad zeigt auf, dass die energetischen Sanierungen für das bestehende Portfolio geplant sind und bis 2030 umgesetzt werden sollen.

Soziale Mehrwerte im Fokus

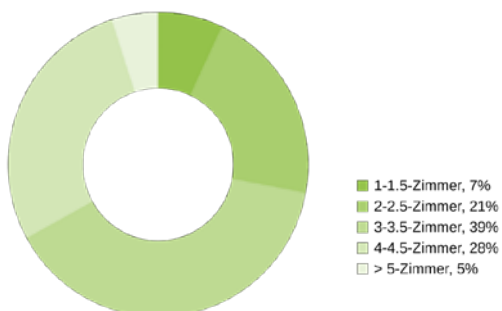
Wohnungen nach Preisklasse IMMOFONDS
(monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2023)



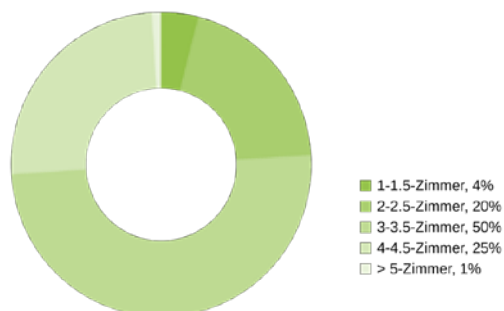
Wohnungen nach Preisklasse IMMOFONDS suburban
(monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2023)



Wohnungsgrößen IMMOFONDS
(nach Anzahl per 31.12.2023)



Wohnungsgrößen IMMOFONDS suburban
(nach Anzahl per 31.12.2023)



Wohnraumversorgung ist Priorität

Um zur Diskussion um das «S» in ESG beizutragen, hat sich die Immofonds Asset Management AG am Pilotprojekt «Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios» der Innosuisse beteiligt. Prioritäres Ziel der sozialen Nachhaltigkeit ist, die Wohnraumversorgung mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -mieten für breite Bevölkerungsschichten sicherzustellen. Weiter sind steuerbare Messgrössen wie die Mieterzufriedenheit und das Zusammenleben der Mieterschaft wichtig. Generell ist festzuhalten, dass soziale Nachhaltigkeit nicht nur an Liegenschaftsattributen zu messen, sondern auch das Resultat weitsichtigen Portfoliomanagements und überlegter Vermarktung ist. Zur Förderung und Messung der sozialen Nachhaltigkeit sollen künftig geeignete Strategien definiert werden.

Der IMMOFONDS suburban kann durch die Konzentration des Portfolios in Ortschaften mit regionaler Bedeutung erschwingliche Mieten bieten. 93% der Bruttomieten liegen unter CHF 2 000 pro Monat. Die Wohnungsgrössen fokussieren sich auf zwei bis vier Zimmer. Beim IMMOFONDS mit einem Portfolio in städtischen Zentren und Agglomerationen liegt der Anteil von Bruttomieten unter CHF 2 000 bei 72%. Die Wohnungsgrössen liegen zu 88% zwischen zwei und vier Zimmern. Beide Portfolios bieten der Lage entsprechend verschiedene Wohnungsmieten und -grössen, die ein breites Spektrum an Einkommen und Lebensformen abdecken.

Gute Rücklaufquote, Zufriedenheit noch steigerungsfähig

Die Wohnungsmieterschaft wurde 2023 erstmals zu einer Online-Befragung eingeladen. Rund 40% der erreichten Mieterschaft haben an der Zufriedenheitsevaluation teilgenommen. Dies entspricht insgesamt etwa 1 000 Interviews. Ziel für die nächste Befragung ist, den Abdeckungsgrad durch Verbesserung der Datenbasis von 82 auf 90% anzuheben.

Insgesamt sind die Befragten mit dem Mietverhältnis zufrieden. Die Gesamtzufriedenheit liegt mit 7.0 allerdings leicht unter dem Benchmark. Situativer Handlungsbedarf wurde bei der Zufriedenheit mit der Liegenschaftsbewirtschaftung identifiziert. Um die Zufriedenheit zu verbessern, wurde eine detaillierte Analyse in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftungsunternehmen durchgeführt. Anschliessend wurden Massnahmen für den Umgang mit Mieteranliegen und die Sichtbarkeit der Verwaltung vor Ort definiert.

Im Hinblick auf Nachhaltigkeit hat sich gezeigt, dass energieeffiziente Gebäude und naturnahe Grünflächen für mehr als zwei Drittel der Mieterschaft sehr wichtig sind. Bei zusätzlichen nachhaltigen Infrastrukturangeboten war das Interesse an Recyclingstationen und E-Ladestationen am höchsten.

Kontinuierliche Weiterentwicklung

Die Pulsumfragen sprechen für sich: Im vergangenen Jahr haben sich die Mitarbeitenden der Immofonds Asset Management AG in allen Dimensionen konstant überdurchschnittlich zufrieden geäussert. Die überschaubare Grösse des Teams soll nun noch stärker dazu genutzt werden, dass konstruktives Feedback schnell eine positive Wirkung entfalten kann.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung ist für hochqualifizierte Mitarbeitende zentral. So wurden 2023 über 150 Stunden für die fachliche Weiterbildung eingesetzt. Das Portfoliomanagement hat zwei Trainees ausgebildet. Weiter haben alle Mitarbeitenden Schulungen zur Cyber-Security absolviert. Die Kennzahlen zeigen, dass das Team ausgewogen zusammengesetzt ist. Die Absenkrate ist mit 1% anhaltend tief. Die Auswertung zum Gender-Pay-Gap hat ergeben, dass die durchschnittlichen Stundenlöhne von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern praktisch deckungsgleich sind. Weitere Kennzahlen sind im Kapitel «Kennzahlen Nachhaltigkeit» ersichtlich.

Dichte: Von der Theorie zur Praxis

Nach-
haltigkeits-
initiative



Wie verdichten, sodass Qualität und Akzeptanz entstehen? Mit einem hohen Anspruch an die Baukultur. Ein Begriff, der eine Vielzahl von Nachhaltigkeitsaspekten in sich vereint.

Nach heutigem Verständnis umfasst die Baukultur alle menschlichen Tätigkeiten, die den gebauten Lebensraum verändern. Sie bezeichnet insbesondere hohe Qualitätsansprüche im Umgang mit dem räumlichen Kontext, der architektonischen Gestaltung, dem Schutz der Umwelt, im Hinblick auf den sozialen Zusammenhalt, aber auch auf die Zweckmässigkeit und die langfristige Wirtschaftlichkeit des Gebauten. Angesichts aktueller Herausforderungen wie Klimawandel und Wohnungsnot gewinnt Baukultur als Leitidee zudem weiter an Bedeutung.

Die Frage nach vorhandenen Qualitäten

Die Immofonds Asset Management AG verfolgt schon seit jeher den Anspruch, Lebensräume mit Charakter zu schaffen, engagiert sich bei der Stiftung Baukultur Schweiz und hat sich entsprechende Ziele gesetzt:

- Als Immobilieneigentümerin nimmt die Immofonds Asset Management AG an der Diskussion um Baukultur in der Schweiz teil.
- Bei der Portfolioentwicklung kommt Erhalt vor Abbruch. Wo möglich, sollte die Sanierung des Bestands mit einer Nachverdichtung und einer Aufwertung des Aussenraums gekoppelt sein. Wenn die Substanz jedoch einer Angebotsverbesserung, insbesondere der Schaffung von Wohnraum, im Weg steht, kann ein nachhaltiger Ersatzbau nach wie vor sinnvoll sein. Wenn neu gebaut oder stark verdichtet wird, braucht es ein Konkurrenzverfahren.
- Auch ein Absenckpfad, die Aufwertung von Aussenräumen und soziale Angebote gehören dazu.

Geschäftsführerin Gabriela Theus erklärt: «Wir stellen uns immer zuerst die Frage nach den vorhandenen Qualitäten.» Gemäss Vorhersagen wird der Gebäudepark im Jahr 2050 zu 90% derselbe sein wie heute. Über die Hälfte der von Immofonds Asset Management AG verwalteten Liegenschaften sind zudem Gebäude, die vor mehr als 50 Jahren erbaut wurden. Der respektvolle Umgang mit Bestandsbauten ist deshalb eine zentrale Aufgabe.

Der Schwerpunkt des Portfolios auf Wohnliegenschaften hält überdies dazu an, die aktuelle Angebotslücke für Wohnraum ernst zu nehmen. Mehr als 560 Wohnungen befinden sich derzeit in der Entwicklungspipeline der Immofonds Asset Management AG, wovon ein wesentlicher Teil durch Nachverdichtungen entstehen soll. Dabei liegt der Fokus auf knappen Grundrissen zugunsten einer höheren Anzahl von Wohnungen.

Dichte bringt Vorteile

Diese Ansprüche finden sich auch in einzelnen Projekten zur Portfolioentwicklung wieder. Bei aktuellen Sanierungen in Aarau oder in La-Tour-de-Peilz wird jeweils mit Zusatzbauten nachverdichtet (Beitrag «Verdichtung ist nicht gleich Verdichtung», Abb. Aarau, S. 16, o.r.). Während sich in Aarau ein schlichter Bau zwischen den Bestand fügt, ist in La-Tour-de-Peilz eine Reihe von eigenständigen Townhouses geplant. Die Reserven erlauben es, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne dass graue Energie vernichtet wird, die bisherige Mieterschaft ausziehen muss oder ein Ertragsausfall entsteht. Für den Handelshof an der Nauenstrasse in Basel stellte sich die Frage, wie im historischen Bestand verdichtet und an der Verkehrsachse mehr Wohnraum geschaffen werden kann (Beitrag «Verdichtung in historischem Umfeld», Abb. Basel, S. 16, u.r.).

Beim grossen Entwicklungsareal Wankdorfcity 3 ist trotz Plänen für die gestapelte Stadt auch die historische Identität wichtig: Shedhalle, Magazin und einige Kleinbauten bleiben stehen. Tiny Houses brechen mit der Dichte. Aber gerade die sozialen Aspekte des Zusammenlebens können auch von einer starken Dichte profitieren, wenn kurze Wege und lebendige Nachbarschaften entstehen (Beitrag «Soziales Miteinander dank hoher Dichte», Abb. Baustelle Wankdorf, S. 16, o.l., Abb. Tiny houses, S. 16, u.l.).

«Verdichtung
ist nicht gleich
Verdichtung»

Nach-
haltigkeits-
initiative



Verdichtete Überbauungen können für das Unternehmen wie die Mieterschaft eine Win-Win-Situation schaffen. Eine differenzierte Herangehensweise ist dazu entscheidend.



Sansath Saravanabavan
Co-Leiter Portfoliomanagement

Verdichtung ist anspruchsvoll. Wie geht die Immofonds Asset Management AG dabei vor?

Im Rahmen einer Objektstrategie wird geprüft, ob bei Ausnutzungsreserven eine Aufstockung oder ein Ergänzungsbau anstelle eines Ersatzbaus den gewünschten Mehrwert bringt. Dieser Mehrwert soll nicht allein der Anlegerschaft nützen. Die bestehende und die neue Mieterschaft sollen gleichermaßen profitieren. Wichtig ist auch, dass sich die Bauten gut ins Quartierbild integrieren. Dass wir Liegenschaften erhalten, ist zudem eine Respektbezeugung gegenüber der Baugeschichte und ein Beitrag zur Baukultur.

Was heisst das für die Rendite?

Die Investition darf den Ertrag der Bestandsliegenschaft nicht verwässern, sondern soll ihn stärken. Der Zusatzertrag muss entsprechend hoch sein. Verdichtung ist aber nicht gleich Verdichtung. Ob wir eine Liegenschaft abreißen oder weiterbauen, hängt von verschiedenen Faktoren ab: von fehlenden Erträgen im Fall eines Ersatzneubaus, davon, ob der generelle Bauzustand noch tragfähig ist und davon, ob die Infrastruktur weitergenutzt werden kann, etwa eine vorhandene Tiefgarage. Wenn der Raum für Ergänzungsbauten vorhanden ist, bietet sich dies besonders an. So lassen sich Baukosten und graue Energie sparen. Eine differenzierte Herangehensweise ist entscheidend.

Was bringen Projekte mit Verdichtung dem Gesamtportfolio?

Eine ausgewogene Mischung aus Neu- und Bestandsentwicklungen kann dazu beitragen, das Risiko von Marktschwankungen zu verringern und die langfristige Stabilität des Portfolios zu verbessern.

Am Blumenweg in Aarau wird ein Ergänzungsbau zwischen zwei Wohnhäusern platziert. Wie funktioniert das?

Im Wohnquartier um den Blumenweg überwiegen Einfamilienhäuser, was die Ansprüche an die Gestaltung der Überbauung beeinflusste. Zwei bestehende Wohnhäuser aus den 1980er Jahren werden durch einen neuen Baukörper verbunden, der zugunsten des Bestands sehr schlicht und zurückhaltend gestaltet wird (Abb. S. 18, oben). Die drei Bauten erhalten ein gemeinsames Dach mit gleichen Dachfirsten und Dachneigungen. Bereits abgeschlossen sind die Sanierung der bestehenden Häuser, der Ausbau der Dachwohnungen und die Renovation der Büroflächen. Die Arbeiten am Ergänzungsbau sind zurzeit im Gang.

Was verändert sich mit dieser Verdichtung im Bestand?

Es entstehen acht neue Kleinwohnungen, die den Wohnungsmix der Liegenschaft abrunden. Die Verdichtung wird zudem mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz, einer PV-Anlage und der Neugestaltung der Umgebungsflächen verbunden. Grössere Projekte erlauben es, mehr in künftige Qualitäten zu investieren, die dann allen zugutekommen.

Wie verdichten, wenn eigentlich keine Sanierung geplant ist?

Unsere Liegenschaft in La-Tour-de-Peilz (Abb. S.18, unten) mit 40 Mietwohnungen verfügt zwar über Ausnutzungsreserven, grössere Investitionen sind aber in den nächsten 20 Jahren nicht notwendig. Wir entschieden uns deshalb für Zusatzbauten in Holzmodulbauweise mit einer neuen Typologie: fünf zweistöckige Townhouses, die je eine Wohnung mit 6.5-Zimmern und ein Gartenstudio mit 2.5-Zimmern aufweisen. Die Townhouses stehen auf der unbebauten Fläche entlang der Strasse. Die bisher kurz gemähte, wenig genutzte Wiesenfläche wird mit Spielplätzen, Bäumen und ruhigen Nischen aufgewertet. So wird sich die Bauzeit gegenüber einem Ersatzneubau verkürzen, und Baukosten und Immissionen lassen sich ebenfalls reduzieren. Das Baugesuch ist bereits eingereicht.

Wie werden Mieterinnen und Mieter in ein Projekt einbezogen?

Dazu gibt es frühzeitig Mieterinfoanlässe. In La Tour-de-Peilz etwa konnte die Mieterschaft bei der Gestaltung des Spielplatzes und des Aufenthaltsbereichs mitwirken. In Aarau wurden ebenfalls Wünsche und Anregungen für den Aussenraum berücksichtigt. Mit solchen Massnahmen kann die bestehende Mieterschaft aktiv in den Prozess integriert werden, um eine positive soziale Dynamik zu fördern und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

*Verdichtung
in historischem
Umfeld*

Nach-
haltigkeits-
initiative



Geschickt eingesetzt, kann Verdichtung auch bei historischen Liegenschaften ein erfolversprechendes Rezept sein. Ein Beispiel dafür ist die Nauenstrasse in Basel.



Nils-Holger Haury
Architekt, Miller & Maranta

Die Ausgangslage war herausfordernd. Der aus den 1930er Jahren stammende Handelshof steht mit seinem zeittypisch markanten Eckbau im zentrumsnahen Quartier an der Nauenstrasse. Das niedrigere Nachbargebäude wurde bereits in den 1920er Jahren gebaut. Die beiden Liegenschaften mit gesamthaft rund 4 000 m² Mietfläche umfassen Büros, Gewerbeflächen sowie eine Wohnung. Angesichts der hohen Wohnraumnachfrage liegt die Zukunft der Liegenschaft in der Ausschöpfung eines maximalen Wohnanteils. Diese Perspektive hatte sich durch eine Zonenrevision eröffnet. Dass die Nauenstrasse eine Verkehrsachse ist, machte die Planung aber anspruchsvoll.

Transformation ist eine Verschmelzung

Der Ende 2022 ausgeschriebene Gesamtleistungswettbewerb forderte ein integrales Nachhaltigkeitsverständnis und liess den Bestandserhalt prüfen. Die Jury entschied sich unter fünf eingereichten Arbeiten für das Projekt von Miller & Maranta aus Basel. «Unsere Planung fokussierte sich auf die Fragen, was ist der nachhaltigste Umgang mit der Bausubstanz, und was kann ihr Beitrag zur Stadt von morgen sein», sagt Nils-Holger Haury, Geschäftsleitungsmitglied von Miller & Maranta. Trotz des sorgfältigen Umgangs mit dem Bestand war das Projekt auch aus Kostensicht konkurrenzfähig.

Der Gebäudekomplex wird nun auf zwei Arten erweitert. Der Handelshof bleibt als Eckhaus weitgehend erhalten und wird um zwei Geschosse aufgestockt. «Die Konstruktion bietet genug Flexibilität für eine Umnutzung in ein Wohnhaus», erklärt Haury. Wesentliche Bauteile wie Stützen, Geschossdecken und Treppenhäuser bleiben erhalten, da bereits zur Entstehungszeit hochwertig gebaut wurde. Das Nachbargebäude weicht einem Neubau, weil es für eine einfache Umnutzung nicht geeignet war. «Der neue Handelshof verschmilzt mit seinem Nachbarn», sagt Haury, «die Transformation führt zu einem neuen Massstab des Gebäudes, erhält aber dessen Charakter und bauliche Geschichte.» Die Erschliessung des Neubaus erfolgt über die Treppenhäuser im Handelshof sowie über Laubengänge (Abb. S. 9).

Erhalt verbessert Klimabilanz

Vorgesehen ist ein vielfältiger Wohnungsmix mit Hofateliers, Mikroapartments, Lofts und Clusterwohnungen. Insgesamt soll die Liegenschaft dereinst rund 60 Wohneinheiten und knapp 400 m² Gewerbefläche umfassen. Aussen erhält der Bau eine einheitliche, die beiden Häuser einfassende Fassade. Der Gesamtbau setzt nun einen Akzent im Stadtbild und bildet einen Brückenkopf zum Quartier St. Alban. «Der Ort wird mitgenommen», sagt Haury. Einen Kontrapunkt zum urbanen Auftritt auf der Strassenseite bildet die Neugestaltung des Hofraums. Er wird entsiegelt und als gemeinschaftlich genutzte Wohnwelt im Grünen gestaltet.

Das Thema graue Energie war in den Projektbesprechungen wichtig. Je mehr Bausubstanz übernommen werden kann und je nachhaltiger die verwendeten Materialien sind, umso besser fällt die Klimabilanz aus. Ein totaler Neubau beider Liegenschaften hätte einen ca. 20% höheren Treibhausgasausstoss zur Folge gehabt als der Erhalt beider Liegenschaften mit Aufstockung. Die gewählte Lösung mit einem Teilneubau schneidet immer noch um 10% besser ab. Das Vorprojekt ist abgeschlossen, die Baueingabe ist für Ende 2024 geplant.

*Soziales
Miteinander dank
hoher Dichte*

Nach-
haltigkeits-
initiative



Nördlich der S-Bahn-Station Bern Wankdorf entsteht ein modernes Stadtquartier. Der IMMOFONDS entwickelt als Baurechtsnehmer das Areal Wankdorfcity 3 weiter. Dank hoher Dichte ist der Anspruch auf Nachhaltigkeit erfüllt.

Auf dem Areal Wankdorfcity 3 soll eine neue Berner Urbanität entstehen. Sie wird das Resultat von grosser Höhe und Dichte und der Ausdruck vielfältiger Nutzungs-, Wohn- und Lebensformen sein. Ziel ist es, dass dadurch die gesamte Wankdorf City an Charakter, Identität und Lebendigkeit gewinnt.

Tiny Houses auf dem Dach

Damit Wohnen an diesem heute durch Büronutzung geprägten Ort attraktiv wird, sind innerhalb des Areals zahlreiche Voraussetzungen zu erfüllen. Von den verschiedenen Aussenräumen und Begegnungsorten ist die Stadterrasse auf 30 Metern Höhe mit Sicht bis in die Berner Alpen hervorzuheben. Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Co-Working, Gesundheitseinrichtungen und eine Schule – all dies werden die Bewohnenden und Arbeitenden direkt auf dem Areal vorfinden. Gerade die Nähe aller nötigen Angebote schafft für die Bewohnerinnen und Bewohner dank hoher Dichte ein soziales Miteinander. Auch ein Siedlungscoach soll die Vernetzung des neuen Quartiers begleiten.

Mit der hohen baulichen Dichte brechen die Tiny Houses (Abb. S. 12). Neun der Kleinsthäuser werden per Kran auf das Dach des bestehenden Magazinegebäudes gehievt. Tiny Houses sind platzsparend, praktisch und ökologisch, insbesondere wenn sie den Bodenverbrauch – auf einem anderen Gebäude stehend – vermeiden. Sie zählen 20 m² Wohnfläche und haben einen eigenen Aussenraum. In der Energieversorgung sind sie teilautonom und verfügen über eine Gemeinschaftswaschküche. Der Zugang zu den Tiny Houses erfolgt durch das Magazinegebäude oder über eine Brücke.

Shedhalle als künftiges Herzstück

Einige der bestehenden Bauten bleiben erhalten. Die aktuell prägende Shedhalle aus den 1950er Jahren – mit dem Magazinegebäude auf der einen und der Kranbahn auf der anderen Seite – wird saniert und bildet das künftige Herzstück des Areals. Der zu erhaltende Baubereich soll nun möglichst rasch saniert werden, damit Teilflächen wieder vermietet werden können.

Weitere Gebäude wie die frühere Garage bleiben erhalten, werden umgenutzt und dienen künftig als Überdachung von Spielflächen oder als Velounterstände. Eine Stahlkonstruktion, die heute ein Aussenlager überdeckt, wird künftig für eine multifunktional nutzbare Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt und beherbergt einen Bereich für Urban Gardening mit Pflanztrögen auf Regalflächen. Auch intakte einzelne Elemente finden eine neue Bestimmung. So soll etwa die Fassade einer Lagerhalle im Mikrohotel verbaut werden.

Wankdorfcity 3 entspricht der SIA-Norm 2040. Das Ziel ist, den CO₂-Verbrauch bei Bau, Betrieb und Mobilität soweit als möglich zu minimieren. Zur Wärmeversorgung werden 200 Erdsonden mit einer Gesamtlänge von etwa 50 km installiert. Auf allen Dächern und – wo sinnvoll und möglich – an den Fassaden werden PV-Anlagen Strom liefern. So kann mehr Dichte auch für mehr Stromproduktionsfläche sorgen.

Kennzahlen Nachhaltigkeit

Wertschöpfung und Unternehmensführung

	2023	2022
	IFAM	IFAM
Legal- und Compliance-Schulungen	5	4
Mittlere und hohe Beanstandungen im Rahmen der Auditierung durch Prüfgesellschaften	0	0

Die Kennzahlen zur Wertschöpfung lassen sich den Jahresberichten IMMOFONDS (IF) und IMMOFONDS suburban (IFS) entnehmen.

Immobilien

	Einheit	2023	2023	2022/2021
		IF	IFS	IF + IFS
Laufende Sanierungen mit Substanzerhalt	Anzahl	5	0	4
Laufende Sanierungen mit Verdichtung	Anzahl	6	1	1
Laufende Ersatzneubauten	Anzahl	5	0	0
Zusätzlich geschaffener Wohnraum	Wohneinheiten	7	0	12
Durchführung von Konkurrenzverfahren	Verfahren	5	0	3
GEAK-Ausweise	Anteil Gebäude	100%	100%	27%

Umwelt

	Einheit	2023	2023	2022/2021
		IF	IFS	IF + IFS
Erstellung PV-Anlagen	Anzahl / kWp	4 / 392	1 / 26	5 / 600
Aufwertung Aussenräume	Anzahl	5	0	5
Ausstattung Tiefgaragen mit E-Ladestationen	Anzahl	3	0	6

Stakeholder und Gesellschaft

	Einheit	2023	2022
		IFAM	IFAM
Mitarbeitende, weiblich/männlich	%	50 / 50	40 / 60
Mitarbeitende, Teilzeit/Vollzeit	%	63 / 36	60 / 40
Mitarbeitende, <30/30-50/>50	%	7 / 64 / 29	15 / 62 / 23
Mitarbeitende, Absenzzrate	%	1%	0.8%
Mitarbeitende, Fluktuationsrate	%	14%	n/a

Kommentierung Kennzahlen Nachhaltigkeit

Die Ergebnisse der Kennzahlenerhebung werden als zufriedenstellend beurteilt. Die angestrebten Zielwerte wurden erreicht bzw. es besteht die Aussicht, dass diese bis zum Zielhorizont erreicht werden können.

Methodik Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Absenkpfad (siehe auch Kapitel «Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null»)

Das Reporting über Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Absenkpfad (inkl. umweltrelevanten Kennzahlen) wurde gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erhoben und in Anwendung der Best-Practice-Empfehlung nach den methodischen Grundlagen des Vereins Real Estate Investment Data Association (REIDA) (16.08.2023, Version 1.2) berechnet. Diese Änderung der Methodik gegenüber dem bisherigen Reporting hat wesentlichen Einfluss auf die Datenqualität, den Abdeckungsgrad, die CO₂-Emissionsfaktoren und entsprechend auch den Absenkpfad. Die Kennzahlen werden auf Basis der market-based-Auswertung rapportiert. Für die Energiebezugsfläche (EBF) als Referenzgrösse der Energie- und Emissionsintensität wurden anstelle von geschätzten Werten neu gemessene, im Schnitt etwas höher ausfallende Werte verwendet. Die Kennzahlen wurden weder für das Geschäftsjahr 2023 noch für das Vorjahr von Dritten geprüft.

Der Absenkpfad bezieht sich auf das gesamte Bestandsimmobilienportfolio per 31. Dezember 2023 (einschliesslich Liegenschaften in Transformation und Liegenschaften mit «ungenügend Energiedaten» gemäss REIDA), um eine möglichst vollständige Aussage zu erhalten. Dadurch entstehen geringfügige Abweichungen bei der Emissionsintensität zwischen den umweltrelevanten Kennzahlen und dem Absenkpfad. Als Basisjahr für den Absenkpfad gilt das Geschäftsjahr 2020/2021. Der Basiswert des Absenkpfades wurde als Durchschnittswert aus davorliegenden Jahren gebildet. Die zukünftigen Angaben basieren auf einer detaillierten Investitionsplanung für die Immobilienportfolios der beiden Anlagegefässe. Die Absenkpfade für IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban verfolgen eine Zielsetzung von Netto-Null bis 2045 im Scope 1. Im Scope 2 soll bis 2045 ein Bezug von 100% erneuerbarer Energie (Allgemeinstrom, Fernwärme) erreicht werden. Weitere Angaben zum Scope 3 (u.a. Mieterstrom) erfolgen, wenn gemessene Daten vorliegen.

Letzte Seite

Die Werkstatt in der Shedhalle ist die neue Schaltzentrale des Areals Wankdorfcity 3. Hier haben die Architektenteams gemeinsam das Modell für die künftige Entwicklung gebaut, hier werden Gäste zu Meetings, Präsentation und Apéros empfangen, hier findet auch das regelmässige Gesprächsformat TALK:back statt - und hier wird auch Tango getanzt. Das Graffiti-Kunst-Team Layup hat im Auftrag der Immobilieneigentümerin eine Vision zur künftigen Entwicklung gesprayed (siehe Rückseite).

Kurz: Die Werkstatt soll Lust auf das neue Quartier in der Wankdorfcity 3 machen!

Kommende TALK:back Gespräche im 2024:

2. Juli 2024 «Schwammstadt»

22. Oktober 2024 «Gestapelte Stadt»

Weitere Veranstaltungen werden laufend auf der Webseite Wankdorfcity 3 angekündigt: www.wankdorfcity3.ch. Schauen Sie vorbei!



Abbildungen

- S. 9: Laubengang, Nauenstrasse, Basel (Rendering: Filippo Bolognese Images).
- S. 16: 1. Baustelle, Wankdorfcity3, Bern (Fotografie: Adrian Moser), 2. Ergänzungsbau, Blumenweg/Pfrundweg, Aarau (Rendering: Parc Architekten), 3. Fassadendetail, Nauenstrasse, Basel (Fotografie: intern), 4. Tiny houses, Wankdorfcity3, Bern (Rendering: bloomimages GmbH). Im UZS.
- S. 18: 1. Baustelle, Blumenweg/Pfrundweg, Aarau (Fotografie: Parc Architekten), 2. Entwurf Aussenraum, Route Saint-Maurice, La-Tour-de-Peilz (Skizze: Verzone Woods Architectes).
- S. 20: Handelshof, Nauenstrasse, Basel (Rendering: Filippo Bolognese Images).
- S. 22: 1. Shedplatz, Wankdorfcity 3, Bern (Rendering: bloomimages GmbH), 2. Luftbild, Wankdorfcity 3, Bern (Fotografie: Adrian Moser).
- Rückseite: Graffiti, Wankdorfcity 3, Bern (Graffiti-Kunst-Team Layup, Fotografie: Sebastien Lüdi)



IMMOFONDS
asset management

