



vps.epas

Wissen vermitteln.  
Menschen vernetzen.

[vps.epas.ch](https://vps.epas.ch)

# Fokus Pensionskasse

## Immobilien

11. März 2024

# Praxisbericht: Start ins Jahr Anlagejahr 2024 – ein Blick aufs Immobilienportfolio

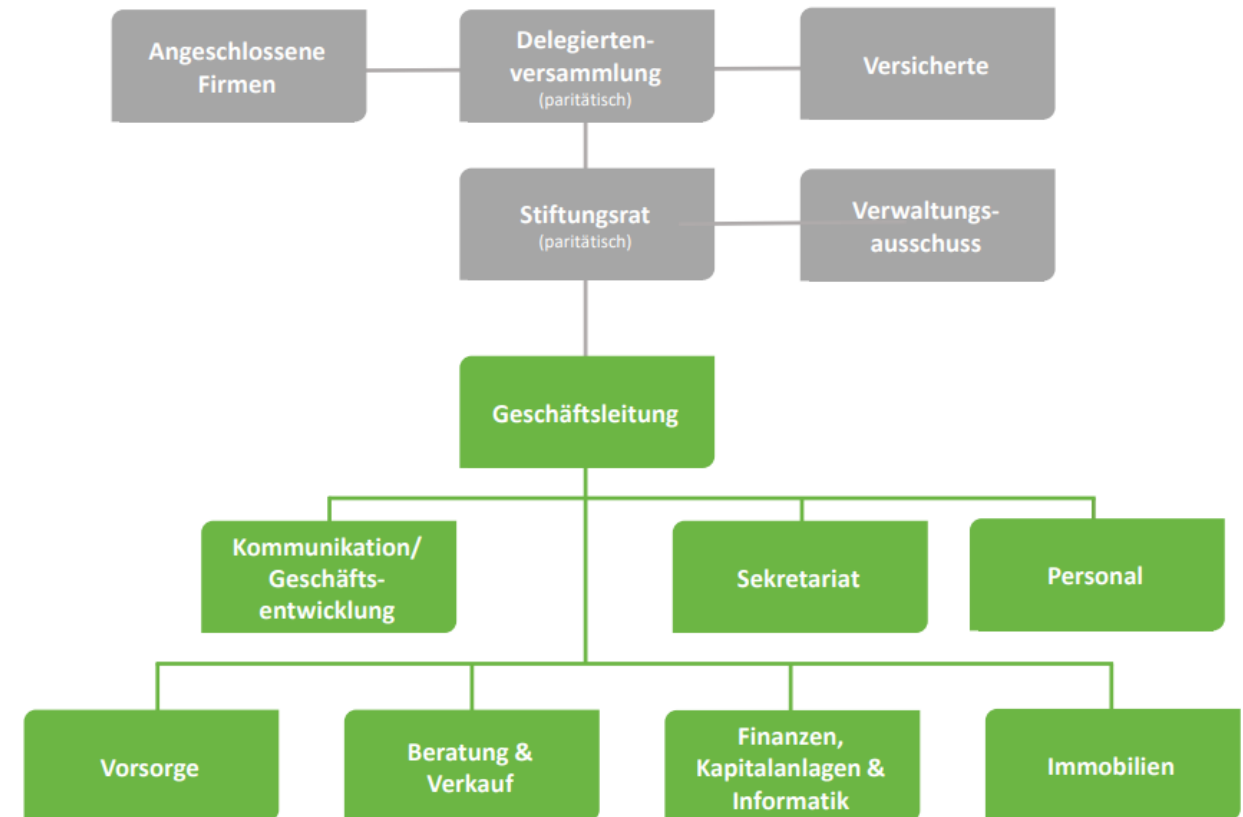
Hans-Urs Baumann, PKG Pensionskasse



PENSIONSKASSE FÜR KMU

- Unter dem Namen «PKG Pensionskasse» besteht eine errichtete Stiftung im Sinne von Art. 80 ff ZGB, Art. 331 OR sowie Art. 48 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG).
- Gründung im Jahre 1972 als unabhängige Einrichtung für die berufliche Vorsorge von KMU unter dem Namen „Pensionskasse für Gewerbe, Handel und Industrie (PKG) mit Sitz in Luzern.
- Die PKG Pensionskasse gehört heute zu den schweizweit führenden Gemeinschaftseinrichtungen für alle Belange der beruflichen Vorsorge

## Einleitung – über uns





PENSIONSKASSE FÜR KMU

# Einleitung – Kennzahlen

## Aktuelle Kennzahlen

Performance per 31.01.2024 (ytd) (provisorisch)	0.18 %
Anlagevermögen per 31.01.2024	CHF 9.6 Mia.
Deckungsgrad per 31.12.2023 (ungeprüft / provisorisch)	111.0 %

## Kennzahlen per 31.12.2023

Angeschlossene Unternehmen	1'851
Anzahl aktiv Versicherte	44'106
Anzahl Rentnerinnen und Rentner	6'581
Rentenumwandlungssätze 2024 (F 64 / M 65)	5.20 %
Technischer Zinssatz (ab 31. Dezember 2022)	2.00 %
Tarifgrundlagen (Generationentafel)	BVG 2020



PENSIONSASSE FÜR KMU

# Anlagestrategie 2022

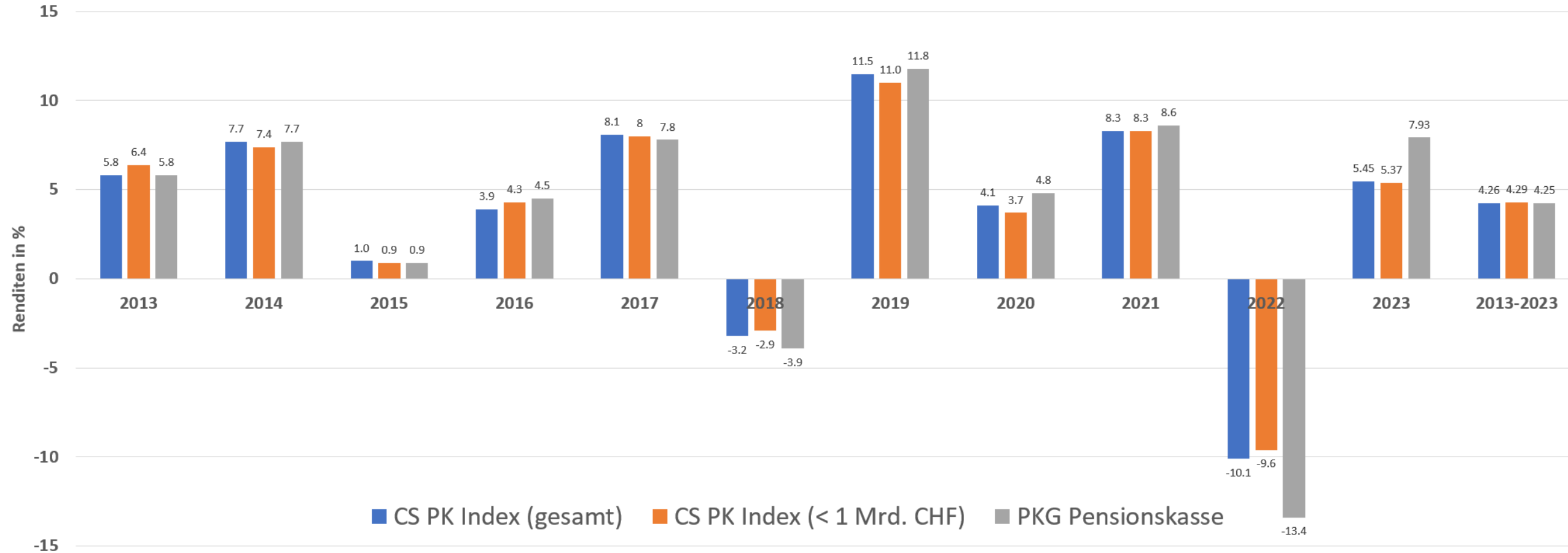
Anlagekategorie	Strategie	Taktische Bandbreite		Benchmark
		Min.	Max.	
Liquidität CHF	1 %	0 %	10 %	FTSE 3-monats Eurodeposit (CHF)
Obligationen CHF	20 %	15 %	25 %	SBI ESG AAA-BBB
Staatsanleihen FW (hedged)	5 %	3 %	7 %	FTSE WGBI ex CHF hedged in CHF
Unternehmensanleihen FW (hedged)	14 %	10 %	18 %	Bloomberg Global Aggregate Corporate hedged in CHF
Obligationen Emerging Markets	2 %	0 %	3 %	50 % JP Morgan ESG Gov. Bond Index Emerging Markets Global Diversified 50 % JP Morgan ESG EmMA Bond Index Global Diversified hedged in CHF
Aktien Schweiz	5 %	3 %	7 %	SPI (TR)
Aktien Schweiz Small & Mid Cap	3 %	2 %	4 %	SPI EXTRA (TR)
Aktien Welt (hedged)	21 %	16 %	26 %	MSCI World ex CH ESG Screened hedged in CHF (brutto)
Aktien Welt Small Cap	3 %	2 %	4 %	70 % MSCI World Small Cap ESG Screened (brutto) 30 % MSCI World Small Cap ESG Screened (netto)
Aktien Emerging Markets	3 %	2 %	4 %	MSCI Emerging Markets ESG Screened (netto)
Private Equity	3 %	0 %	6 %	LPX 50
Opportunistische Anlagen	0 %	0 %	2 %	Rendite der Anlagestrategie
Immobilien Schweiz	17 %	13 %	21 %	20 % SXI Real Estate Funds Broad, 5 % SXI Real Estate Shares Broad 75 % KGAST Immo-Index
Immobilien Ausland (hedged)	3 %	0 %	6 %	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (div.reinv.: US gross; others net) hedged in CHF
<b>Total</b>	<b>100 %</b>			

Die Basis zur Anlagestrategie bildet die Asset- und Liability-Studie 2021



PENSIONSASSE FÜR KMU

# Anlageergebnisse 2013 - 2023





PENSIONSKASSE FÜR KMU

# Immobilien-Quote

Kategorie	Wert per 31.12.2023	Anteil % Gesamtvermögen	Untere Bandbreite	Zielstruktur	Obere Bandbreite
Immobilien	1'890'000'000	19.7%	13%	20%	27%
Schweiz *	1'640'000'000	17.1%	13%	17%	21%
Ausland **	250'000'000	2.6%	0%	3%	6%

## \* Immobilien Schweiz:

- Indirekte Immobilienanlagen CHF 795'000'000.- => 8.3%
- Direkte Immobilienanlagen CHF 845'000'000.- => 8.8%

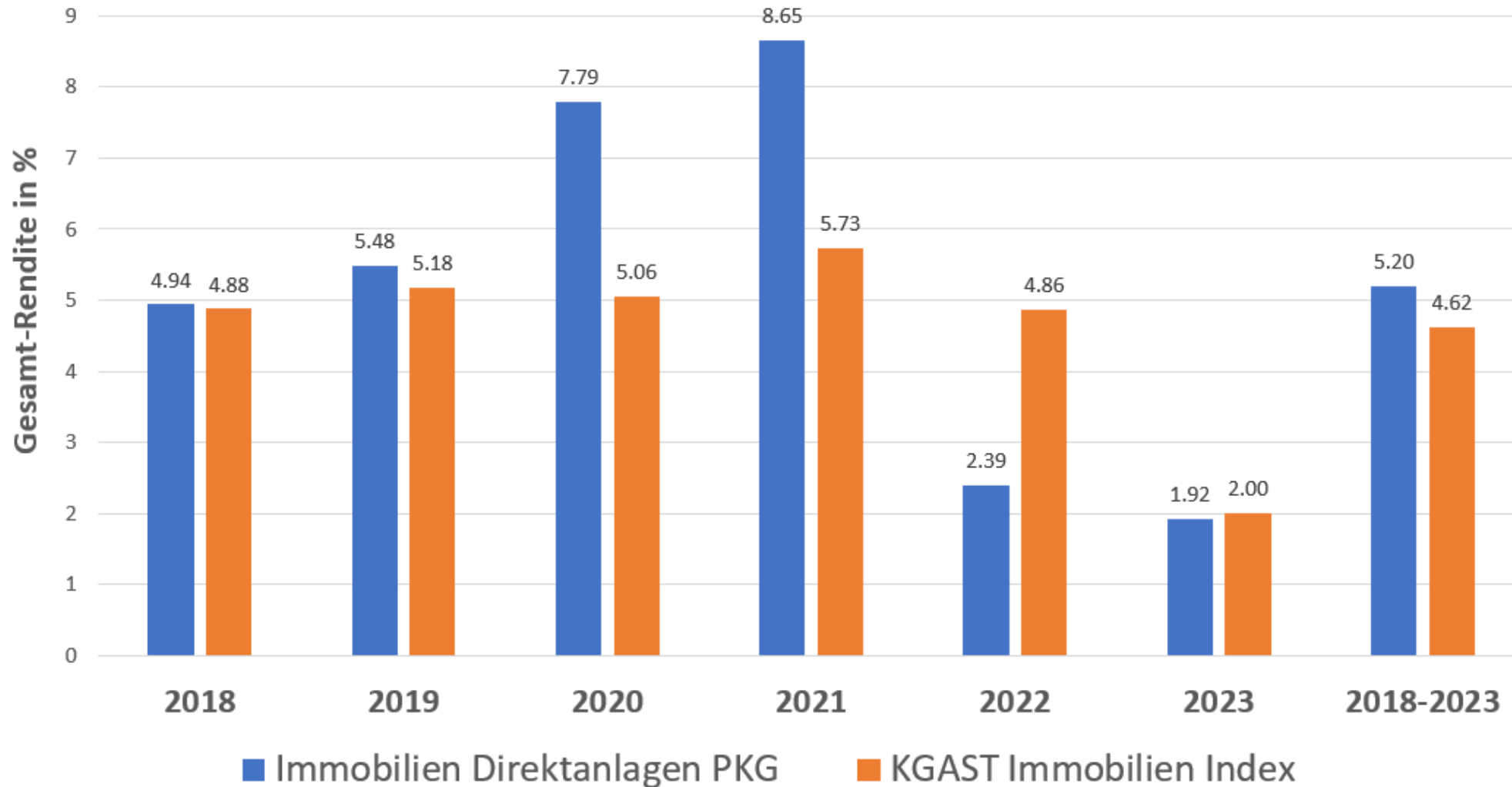
## \*\* Immobilien Ausland:

- Indirekte Immobilienanlagen CHF 250'000'000.- => 2.6%



PENSIONSKASSE FÜR KMU

# Direkte Immobilienanlagen 2018 - 2023







PENSIONSKASSE FÜR KMU

## Immobilien-Strategie 2023 (Auszug)

<b>Indirekte Immobilienanlagen Ausland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• halten / prüfen</li> </ul>
<b>Direkte Immobilienanlagen CH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau mit allg. Wachstum (Basis Anlagestrategie)</li> <li>• leichte Übergewichtung zu indirekten Immobilienanlagen</li> <li>• Wohnanteil 60% bis 80%</li> <li>• Ausbau in der ganzen CH</li> </ul>
<b>Indirekte Immobilienanlagen CH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau mit allg. Wachstum (Basis Anlagestrategie)</li> <li>• Diversifikation in der ganzen CH</li> <li>• Diversifikation der Assetklassen (nebst Wohnen)</li> <li>• Position zur Vervollständigung der Immobilien-Quote</li> </ul>

Aussagen unter Vorbehalt der neuen Asset- und Liability-Studie 2024, welche die neue Anlagestrategie ab 2025 bestimmen wird.



PENSIONSKASSE FÜR KMU

# Immobilien Direktanlagen Vor- und Nachteile

## Vorteile

- Wertsteigerung / knappes Gut
- Steter Cashflow / Inflationsschutz
- Diversifikation eines Anlage- und Immobilien-Portfolios
- Absicherung gegen Marktvolatilität
- Illiquidität (Liquiditätsprämie)
- Steuervorteile / Leverage (bedingt für Pensionskassen)

## Nachteile

- Einstiegshürde mit hohen Kauf- und/oder Erstellungskosten
- Illiquidität (Handelbarkeit)
- Stete Betriebskosten
- Marktrisiken (Zinsentwicklung, regulatorische Bestimmungen etc.)
- Ressourcen für das Immobilien-Managements



PENSIONSKASSE FÜR KMU

# Immobilien-Herausforderungen

- Allg. Marktrisiken (geopolitische Ereignisse, Markt- und Zinskorrekturen etc.)
- Bewertungskorrekturen
- Bedeutung der Cash-Netto-Rendite
- Verfügbarkeit von Grundstücken und Immobilien
- Nachhaltigkeit
- Zunahme regulatorischer Einflussnahme mit Auswirkung auf die Bau- und Betriebskosten
- Geringe Leerstände und tiefe Bautätigkeit
- Politische Einflussnahme führt zu grossen Unsicherheiten
- Projektentwicklungen / markanter Anstieg von Einsprachen
- Gestrandete Immobilien
- Fachkräftemangel
- etc.



PENSIONSASSE FÜR KMU



Hans-Urs Baumann  
Leiter Immobilien  
Mitglied der Geschäftsleitung

PKG Pensionskasse  
Zürichstrasse 16  
Postfach  
6000 Luzern 6

Tel. 041 418 50 03  
Hans-Urs.Baumann@pkg.ch

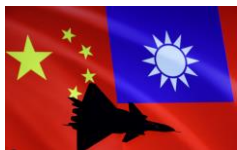
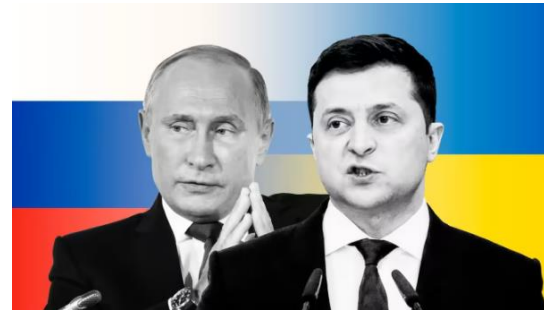
# Kontaktangaben

# **Direktanlagen Schweiz und Ausland – Erfolgreiche Investments trotz herausforderndem Marktumfeld**

Robert A. Varley, Schroder Investment Management (Switzerland) AG

# Steigende Volatilität und Unsicherheit...

## Inflation, Zinsen, Krieg, Geopolitik, Energiesicherheit und Klimawandel

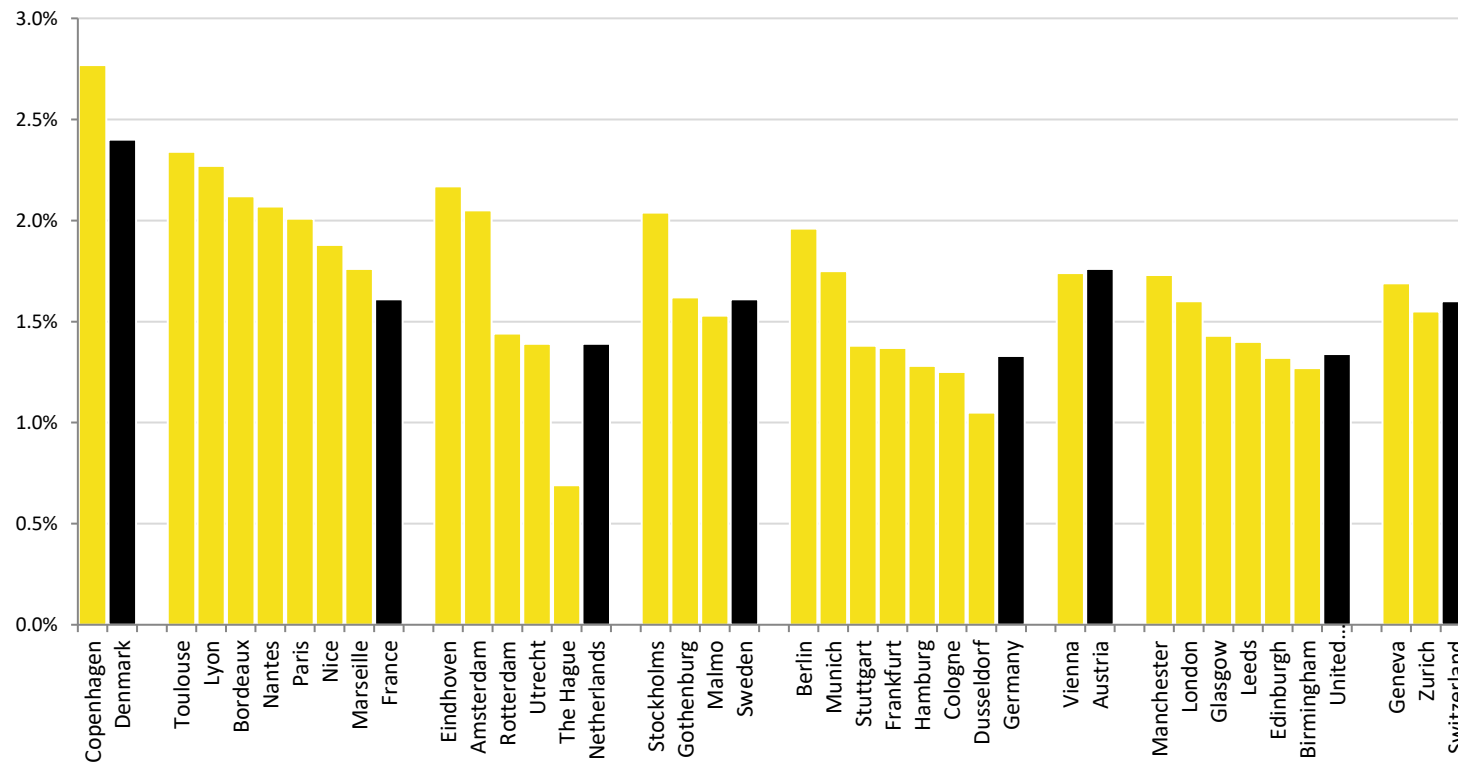


Quelle: Diverse, Schroders Februar 2024

# Treiber: Wirtschaftswachstum

## Wachstum der Städte als Treiber für Immobilieninvestments

Durchschnittliches BIP-Wachstum 2024-2028 in % pro Jahr



Was macht eine "Gewinnerstadt" aus?

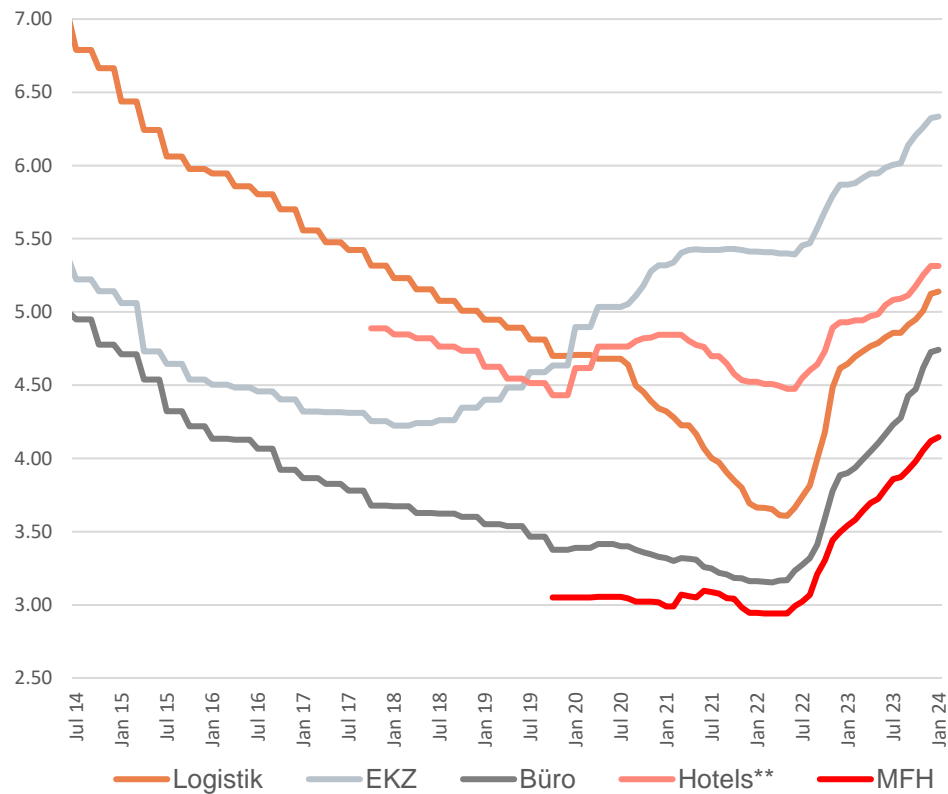


Quelle: Oxford Economics, Schroders. December 2023.

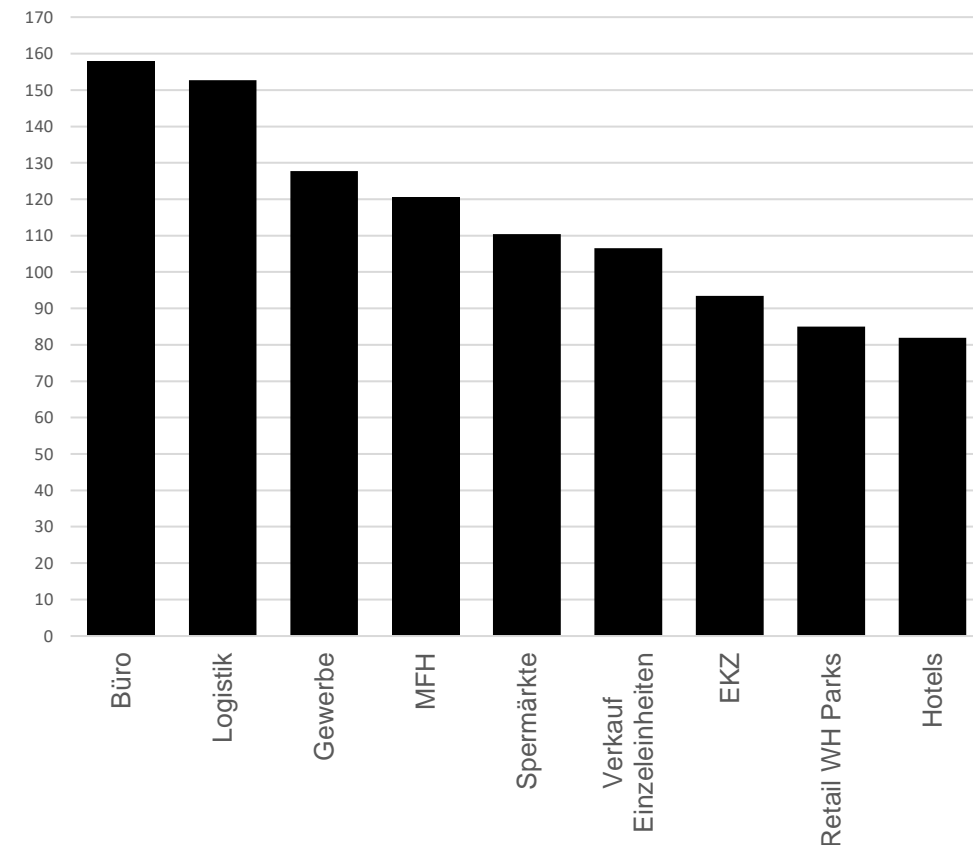
Prognosen sind als Veranschaulichung von Trends zu betrachten. Die tatsächlichen Zahlen werden von den Prognosen abweichen. Weitere Informationen finden Sie unter Wichtige Informationen zu Prognosen.

# Treiber: Immobilienmarkt I (Timing!) Renditen sinken in Europa – Attraktivität steigt

Europäische\* Spitzenrenditen (Prime Yields) (%)



Veränderung: Spitzenrenditen (Bps): April 22-Jan 24 nach Sektoren (europäische Durchschnitte\*)



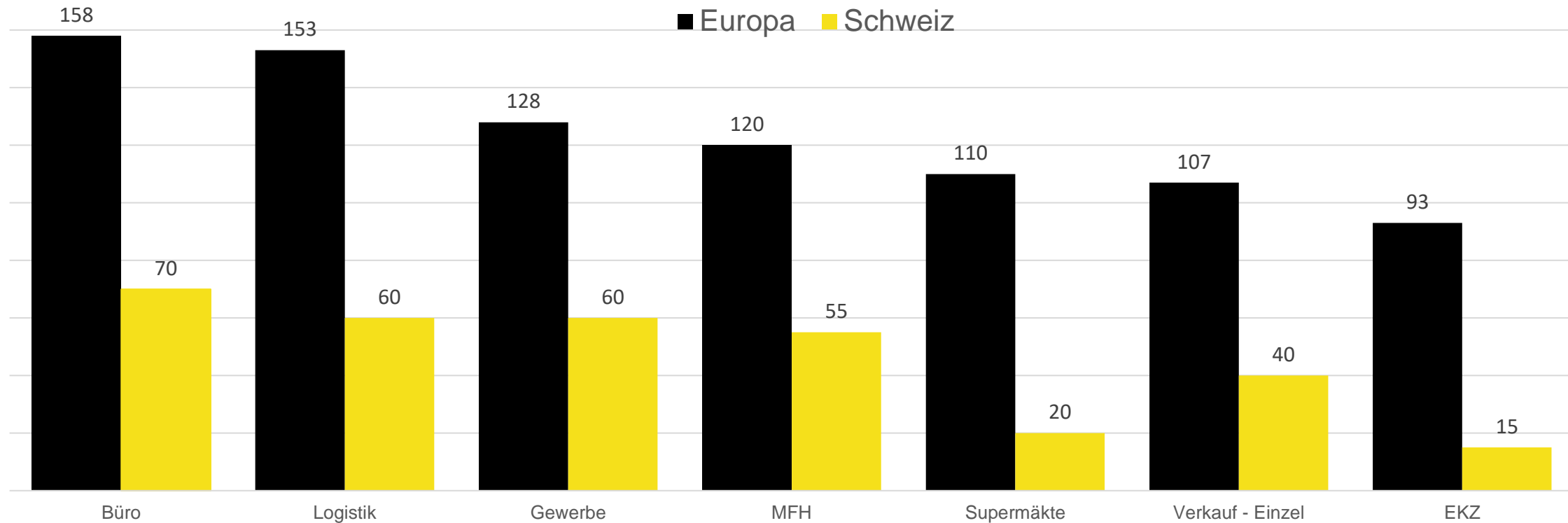
Quelle: CBRE, Schroders. Januar 2024. \*Ungewichteter Durchschnitt von 13 europäischen Ländern (Incl. UK & exkl. CEE) \*\*leased hotel



# Treiber: Immobilienmarkt II (Timing!?)

Aber ... Veränderung in der Schweiz fällt deutlich geringer aus

Veränderung Spitzenrendite (Bps): Apr 22 – Jan 24 23 nach Sektoren – Europa\* und Schweiz

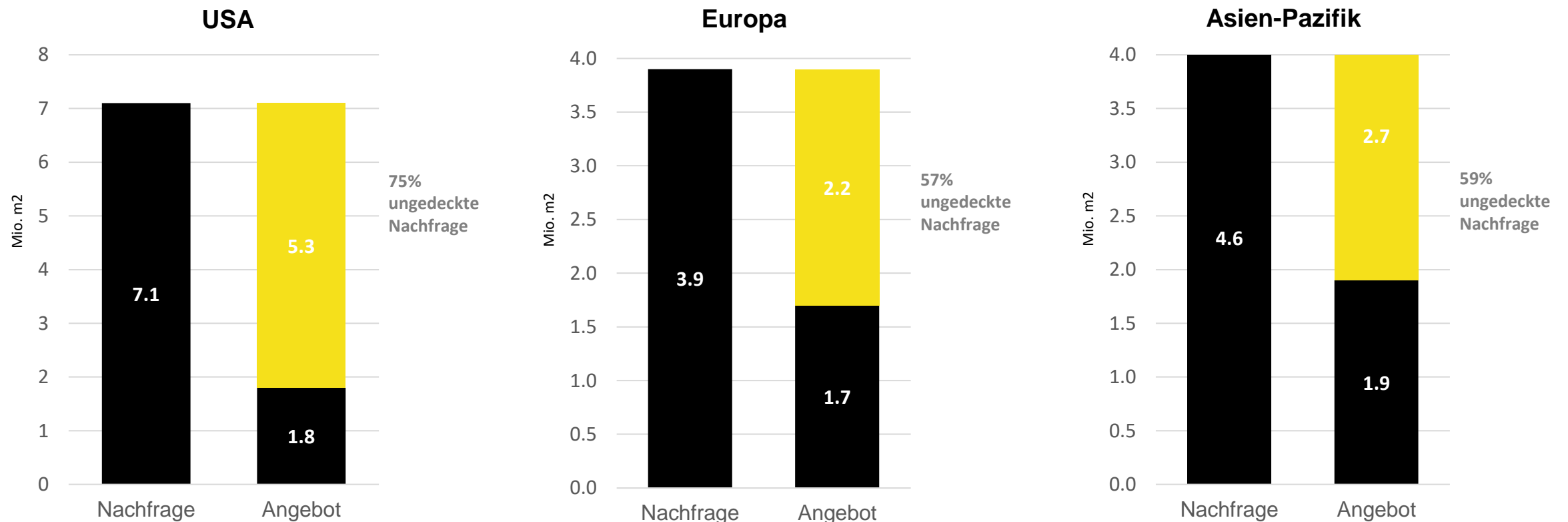


Quelle: CBRE, Schrodgers. Februar 2024 \*Ungewichteter Durchschnitt von 13 Ländern

# Treiber: Nachhaltigkeit

## Globale Märkte mit einem Mangel an nachhaltigen Flächen konfrontiert

Nur 34% der zukünftigen Nachfrage nach kohlenstoffarmen Arbeitsplätzen sind momentan gedeckt



Quelle: JLL "The commercial case for making buildings more sustainable", Dezember 2023

Städte - USA: Boston, Chicago, Dallas, Miami, New York, San Francisco, Seattle und Washington, D.C. Europa: Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, London und Paris Asien-Pazifik: Delhi, Hongkong, Melbourne, Mumbai, Singapur und Sydney.

# Fallstudie: Paris, Pergolèse

## Büro: Neupositionierung im Herzen von Paris (Fertig)



- Zentrale Lage nahe «Porte Maillot» Infrastruktur-Projekt, 16. Bezirk
- Projektziele: Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit
- BREEAM RFO\*: Sehr gut
- Erfolgreich abgeschlossen: Q1 '23
- Vermietet: 9 Jahre, Anwaltskanzlei
- Investitionsvolumen: €3.3 Mio.
- Manage-to-Core
- Verkehrswert: Projekt = Stabil

# Fallstudie: Berlin, Mollstrasse

## Büro: Umbau und Nachverdichtung (Projekt)




- Sehr zentral (Alexanderplatz) mit exzellenten ÖV-Anbindungen
- Ziel «Win-Win Situation» für die Stadt und die Eigentümerschaft
- Projektdauer: 18-36 Monate  
Investition: ca. €40-130 Mio.
  
- 2 x Mietflächen auf ca. 32'000m<sup>2</sup>
- Nachverdichtung für Mixed-Use
- BREAA\* Outstanding
- Ist-Miete-Büro: €30/m<sup>2</sup>
- Geschätzte Marktmiete nach Fertigstellung: €36-€51/m<sup>2</sup>



# Fallstudie: Zürich, Universitätstrasse

## Büro: Innovatives Energiekonzept (2024)

---

 **Strategie** Neupositionierung mit ESG-Massnahmen

---

 **Zeitraum** Oktober 2023 – September 2024

---

 **Investition** ca. CHF 6 Mio.

---

### Laufende Neupositionierung einer Büroliegenschaft


- Energieautarkes Gebäude mit Temperaturen von C°22 bis C°26 Grad
- Kreislaufwirtschaft: Wiederverwendung und Recycling von Materialien
- Austausch der Ölheizung durch Wärmepumpe und Solaranlage
- Unterzeichneter Vorvertrag mit Mietzinssteigerung von über 30%
- Verdoppelung Verkehrswert per Fertigstellung auf rund CHF 14 Mio.

Quelle: Schroders, November 2023. Verweise auf diese Vermögenswerte dienen nur der Veranschaulichung und stellen keine Kauf- und/oder Verkaufsempfehlung dar. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Anhaltspunkt für die zukünftige Wertentwicklung und kann eventuell nicht wiederholt werden.



# Fallstudie: Winterthur, Am Stadtgarten

## Retail: Erweiterung und Multi-Community (Projekt)

 **Strategie** Erweiterung und diversifizierte Nutzungen

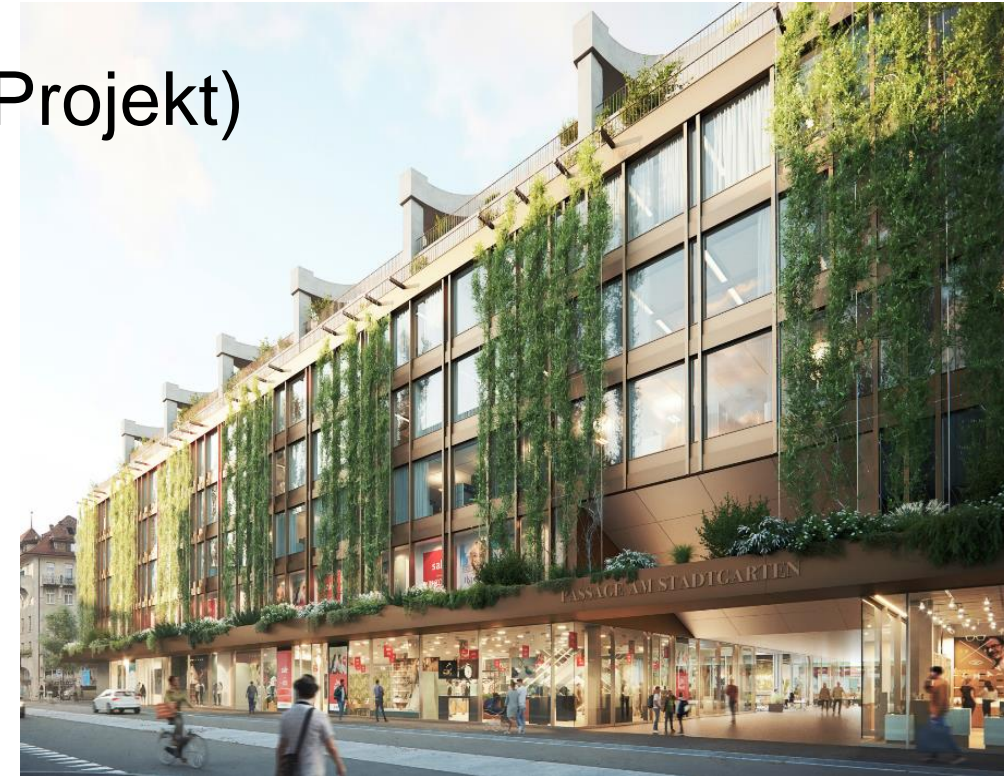
 **Zeitraum** Sommer 2026 – Mitte 2028

 **Investition** ca. CHF 80 Mio.

### Totalsanierung Warenhaus mit Fokus ESG

- Laufende Projektierung mit Ziel Eingabe Baugesuch im Sommer 2024
- Aufstockung um drei Etagen resultiert in Mehrflächen von ca. 15%
- Fokus Nachhaltigkeit mit begrünter Fassade, PV-Anlage + Kreislaufwirtschaft
- Integration des Stadtraums in die Planung
- Diversifikation: ↓ Retail + ↑ Bildung, Gesundheitswesen, Hospitality, etc.

Quelle: Schroders, November 2023. Verweise auf diese Vermögenswerte dienen nur der Veranschaulichung und stellen keine Kauf- und/oder Verkaufsempfehlung dar. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Anhaltspunkt für die zukünftige Wertentwicklung und kann eventuell nicht wiederholt werden.



# Kontaktangaben



## **Robert A. Varley, MRICS**

Deputy Head Real Estate Switzerland  
Head Real Estate Product & Distribution Switzerland  
Schroder Investment Management (Switzerland) AG  
Central 2, 8001 Zürich

T +41 (0)44 250 12 25

[robert.varley@schroders.com](mailto:robert.varley@schroders.com)

[www.schroders.ch](http://www.schroders.ch)

[www.schroderscapital.com](http://www.schroderscapital.com)

## Wichtige Information

Dieses Dokument stellt Marketingmaterial dar und dient ausschliesslich zu Informationszwecken.

Keine der in diesem Dokument enthaltenen Information stellt eine Aufforderung, ein Angebot oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Schroder Fonds oder anderen Finanzinstrumenten, zur Durchführung von Transaktionen oder zum Abschluss von Rechtsgeschäften irgendeiner Art dar. Die Informationen berücksichtigen keine persönlichen Umstände und stellen keine allgemeine oder persönliche Anlageempfehlung oder –beratung dar.

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die wir als zuverlässig erachten. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Allfällige hierin geäusserten Meinungen widerspiegeln unsere derzeitige Einschätzung und können sich ohne vorgängige Ankündigung ändern.

Dieses Dokument darf ohne die ausdrückliche schriftliche Zustimmung von Schroder Investment Management (Switzerland) AG weder ganz noch teilweise vervielfältigt, kopiert, verbreitet oder anderweitig an Dritte weitergegeben werden.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Aussagen, Meinungen und Ansichten, die sich auf zukünftige Ereignisse oder die mögliche zukünftige Wertentwicklung des Fonds beziehen, stellen lediglich die eigene Einschätzung und Interpretation der Fondleitung von Informationen dar, die ihr zum jeweiligen Zeitpunkt zur Verfügung standen und können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden. Es wird keine Zusicherung gemacht oder gewährleistet, dass diese Aussagen, Meinungen und Ansichten richtig sind oder dass die zugrundeliegenden Informationen zutreffend sind.

Aussagen über die Wertentwicklung in der Vergangenheit dürfen nicht als Hinweis auf die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung verstanden werden. Der Wert von Anlagen und die daraus resultierenden Erträge können schwanken. Eine gute Wertentwicklung in der Vergangenheit wird sich möglicherweise in der Zukunft nicht wiederholen. Es ist möglich, dass Anlegerinnen und Anleger nicht den vollen investierten Betrag zurückerhalten. Die Wertentwicklungsdaten berücksichtigen keine Kommissionen und Kosten, die Anlegerinnen oder Anlegern bei der Zeichnung oder Rücknahme von Anteilen des Fonds entstehen.

Externe Daten sind Eigentum oder Lizenzobjekt des Datenlieferanten und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht reproduziert, extrahiert oder zu anderen Zwecken genutzt bzw. weiterverarbeitet werden. Externe Daten werden ohne jegliche Garantien zur Verfügung gestellt. Der Datenlieferant und der Herausgeber des Dokuments haften in keiner Weise für externe Daten. Der Verkaufsprospekt bzw. [www.schroders.ch](http://www.schroders.ch) enthalten weitere Haftungsausschlüsse in Bezug auf externe Daten.

Die vorliegende Veröffentlichung wurde von Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, 8001 Zurich, Schweiz, einer von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Schweiz, bewilligten und beaufsichtigten Fondsleitung, herausgegeben.

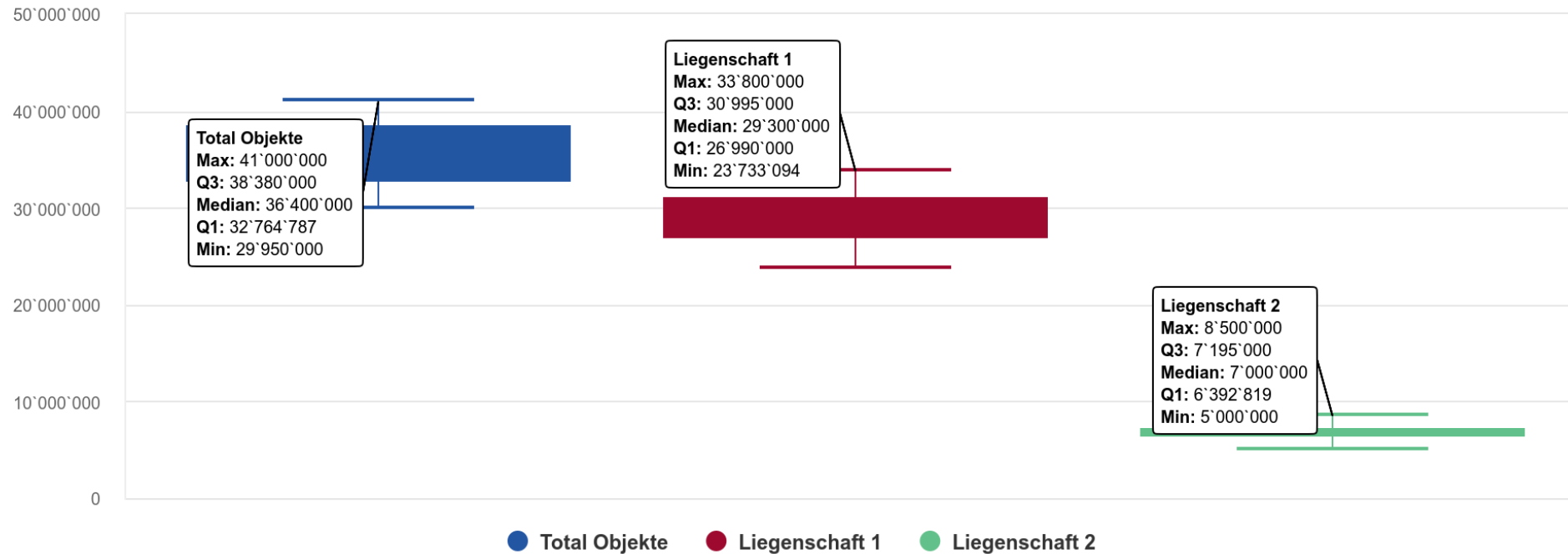


# Bewertung nicht kotierter Immobilien. Wo liegt der korrekte Wert?

Oliver Kunkel, PPCmetrics AG

# Wo liegt der korrekte Wert?

## Kaufofferten im Rahmen von Sacheinlagen (Beispiel)

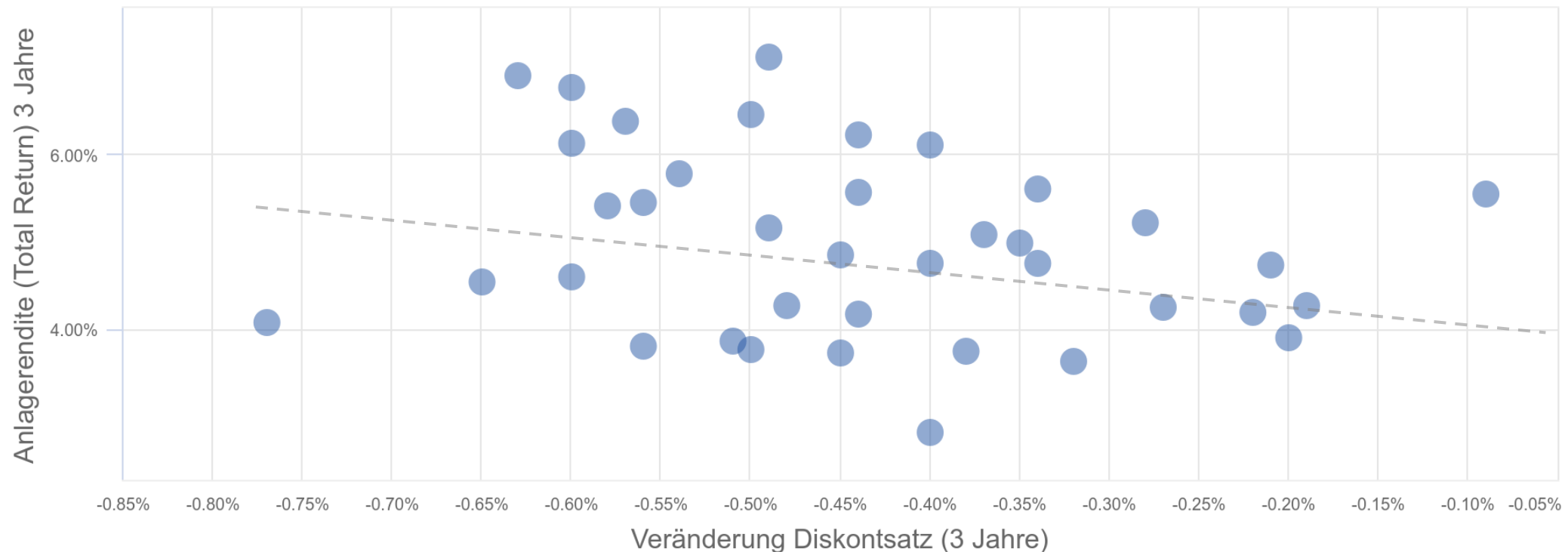


Quelle: PPCmetrics, Kaufofferten im Rahmen einer Immobilientransaktion.

- Einen **objektiven Preis** gibt es nur auf einem funktionierenden Markt (Auktion).

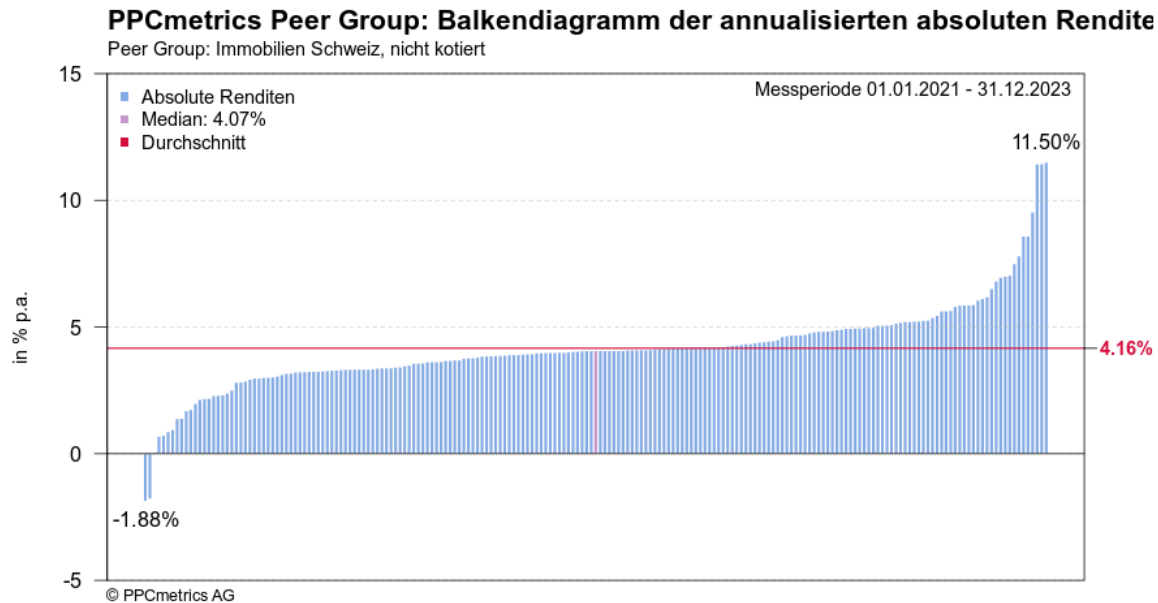
# Wie korrekt sind die Bewertungsannahmen?

## Jährliche Renditen vs. Veränderung Diskontsatz bei Immobilien - Anlagestiftungen

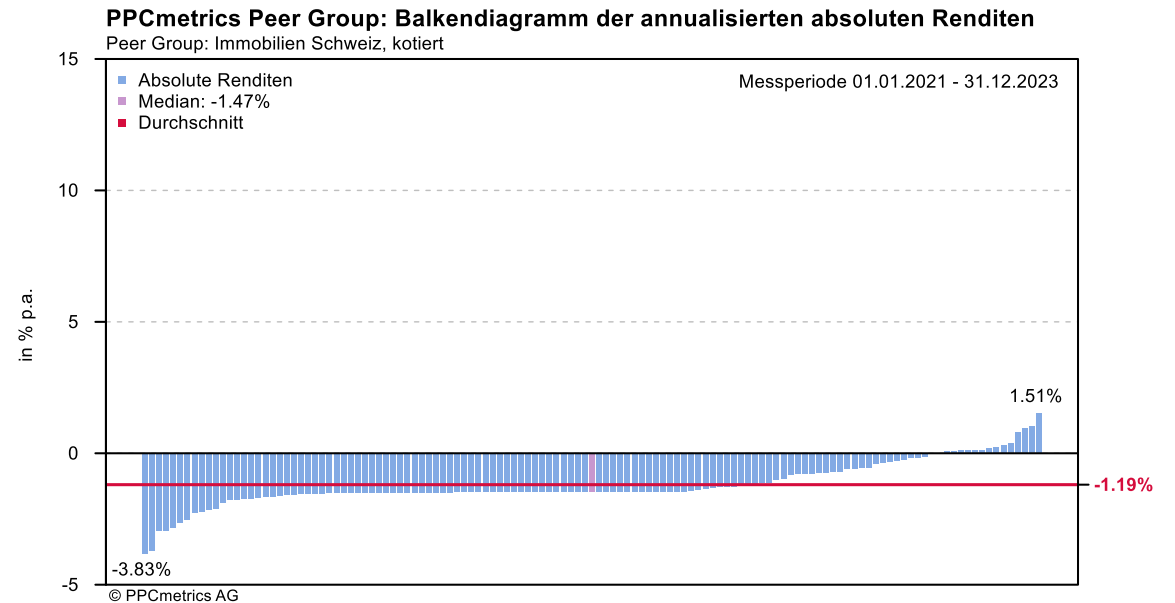


- Renditen waren in den letzten Jahren geprägt von Veränderungen des Bewertungszinses (Diskontsatz).
- Eine **hohe historische Rendite** ist nicht immer ein Zeichen von einer effektiv besseren Anlageleistung!

# Börsenkotierte Anlagen als Orientierung



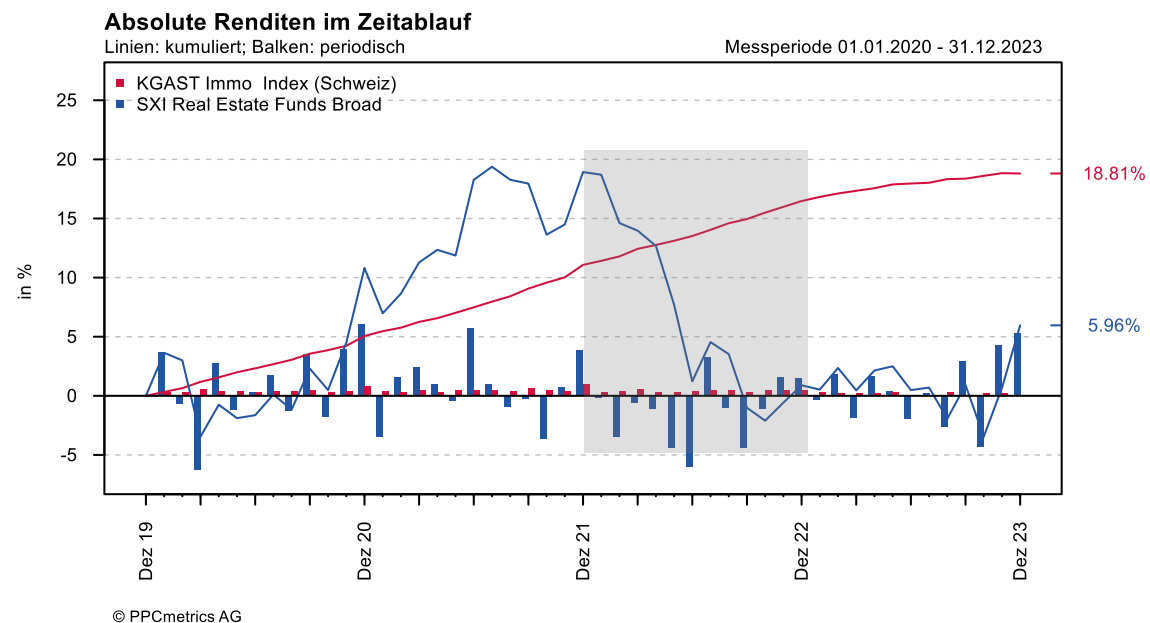
Jährliche Bewertung durch externe Schätzer  
Die Peer Group umfasst >400 Portfolios mit einem Volumen von über CHF 70 Mrd.  
Per Stichtag lagen noch nicht alle Portfoliorenditen per 31.12.2023 vor.



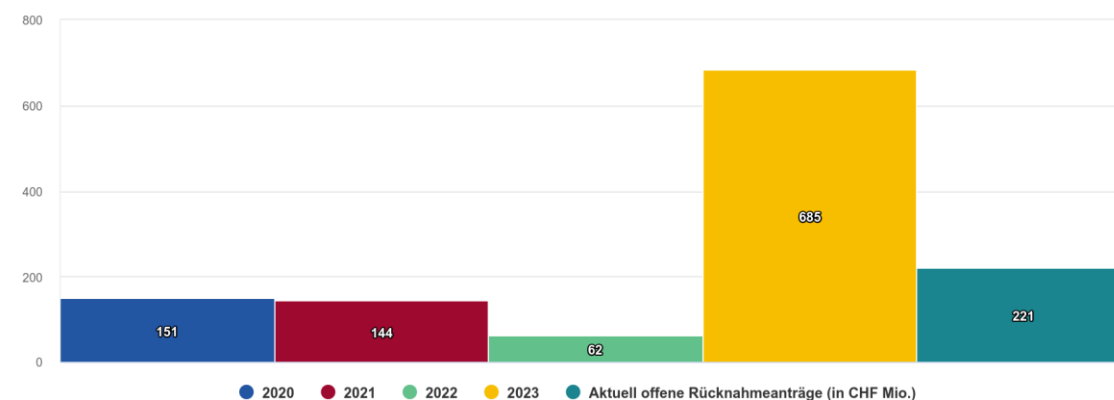
Tägliche Bewertung an der Börse  
Die Peer Group umfasst >300 Portfolios mit einem Volumen von über CHF 12 Mrd.  
Per Stichtag lagen noch nicht alle Portfoliorenditen per 31.12.2023 vor.

- **Börsenkotierte Anlagen** haben anders als die nicht kotierten Anlagen umgehend mit **sinkenden Preisen** auf die **Marktveränderungen der letzten 3 Jahre** reagiert.

# Reaktion der Anleger bei Bewertungsdifferenzen



Summe der Rücknahmen in CHF Mio.



Rücknahmen bei Anlagestiftungen  
Quelle: PPCmetrics Swiss Immo Tool

- **Investoren reagieren** rasch auf **vermeintlich zu hohe/tiefe Bewertungen** bei den nicht kotierten Anlagen.

# Bewertungsmethode und Diversifikation (1)

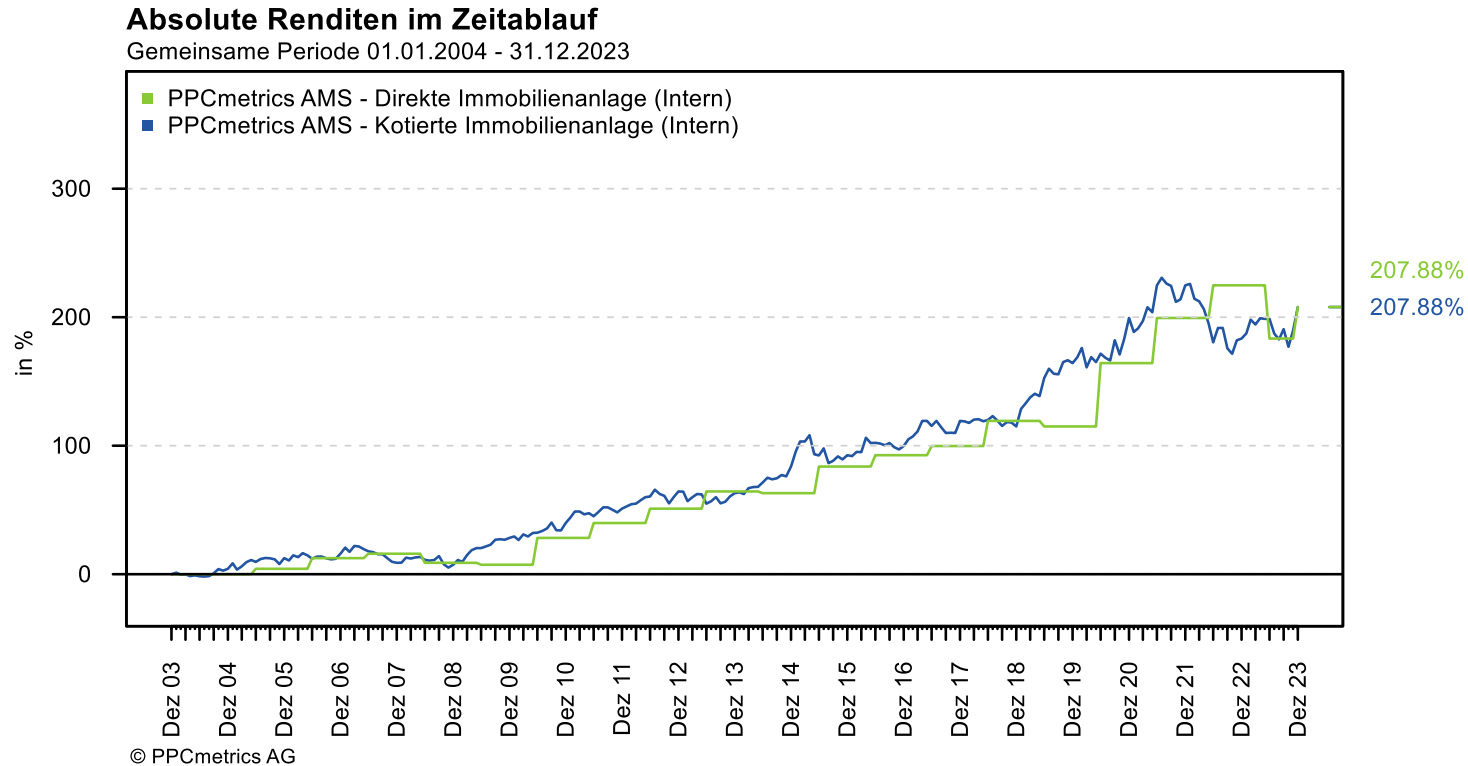
## Korrelationen der Renditen

Messperiode: 01.01.2007 - 31.12.2023	(1)	(2)	(3)	(4)
(1) PPCmetrics AMS - Kotierte Immobilienanlage (Intern)	1.00			
(2) PPCmetrics AMS - Direkte Immobilienanlage (Intern)	0.03	1.00		
(3) SBI AAA-BBB	0.25	-0.04	1.00	
(4) SPI Index	0.34	-0.06	0.15	1.00

© PPCmetrics AG

- Nicht kotierte Immobilien haben einen besseren gemessenen Diversifikationseffekt zu Obligationen und Aktien.

# Bewertungsmethode und Diversifikation (2)



- **Kotierte Immobilienanlage:**  
*Monatliche Rendite des Immobilienfonds «UBS SIMA»*
- **Direkte Immobilienanlage:**  
*Jährliche Rendite des Immobilienfonds «UBS SIMA», verzögert um 6 Monate*

- Aber: eine unterschiedliche Bewertungsmethode ist keine ökonomische Diversifikation!

## Erkenntnisse

- Die börsenkotierten Anlagen bieten eine gute objektive Orientierung für das Marktniveau der Immobilienpreise.
- Bewertungen von Direktanlagen/nicht kotierten Anlagen können auch über längere Perioden deutlich vom Marktniveau abweichen.
- Je stärker diese Abweichung, desto grösser sind die Auswirkungen auf die Handelbarkeit.
- Unterschiedliche Bewertungsmethoden von Privatmarktanlagen alleine sind keine ökonomische Diversifikation.



# Kontaktangaben



Oliver Kunkel, Partner  
PPCmetrics AG

[oliver.kunkel@ppcmetrics.ch](mailto:oliver.kunkel@ppcmetrics.ch)



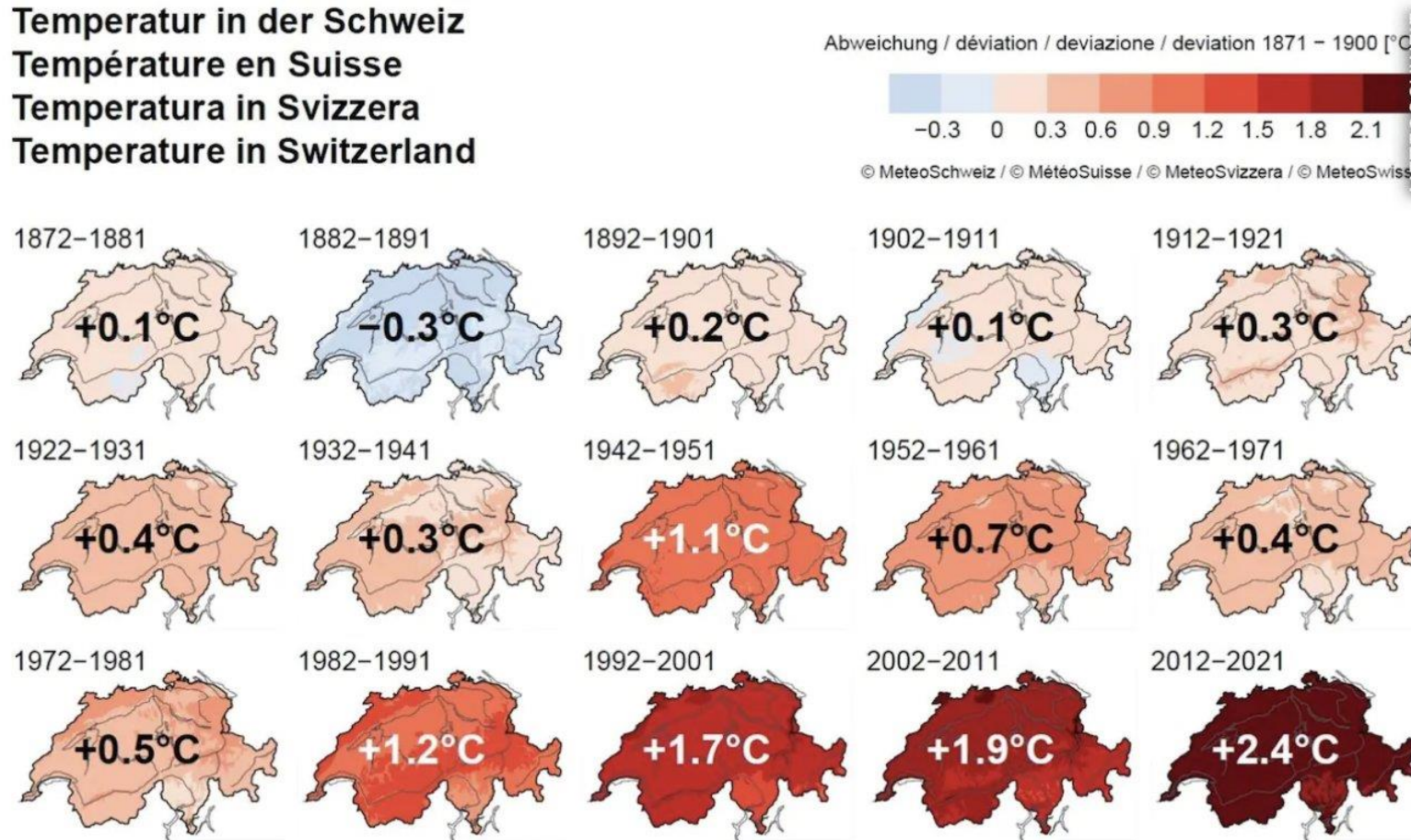
# Klimaziele für Immobilien: Gesetzliche Vorgaben und Erwartungen des Bundes

Silvia Ruprecht, Bundesamt für Umwelt BAFU



# Alternativlos: Netto-Null Treibhausgasemissionen bis spätestens 2050

Temperatur in der Schweiz  
 Température en Suisse  
 Temperatura in Svizzera  
 Temperature in Switzerland



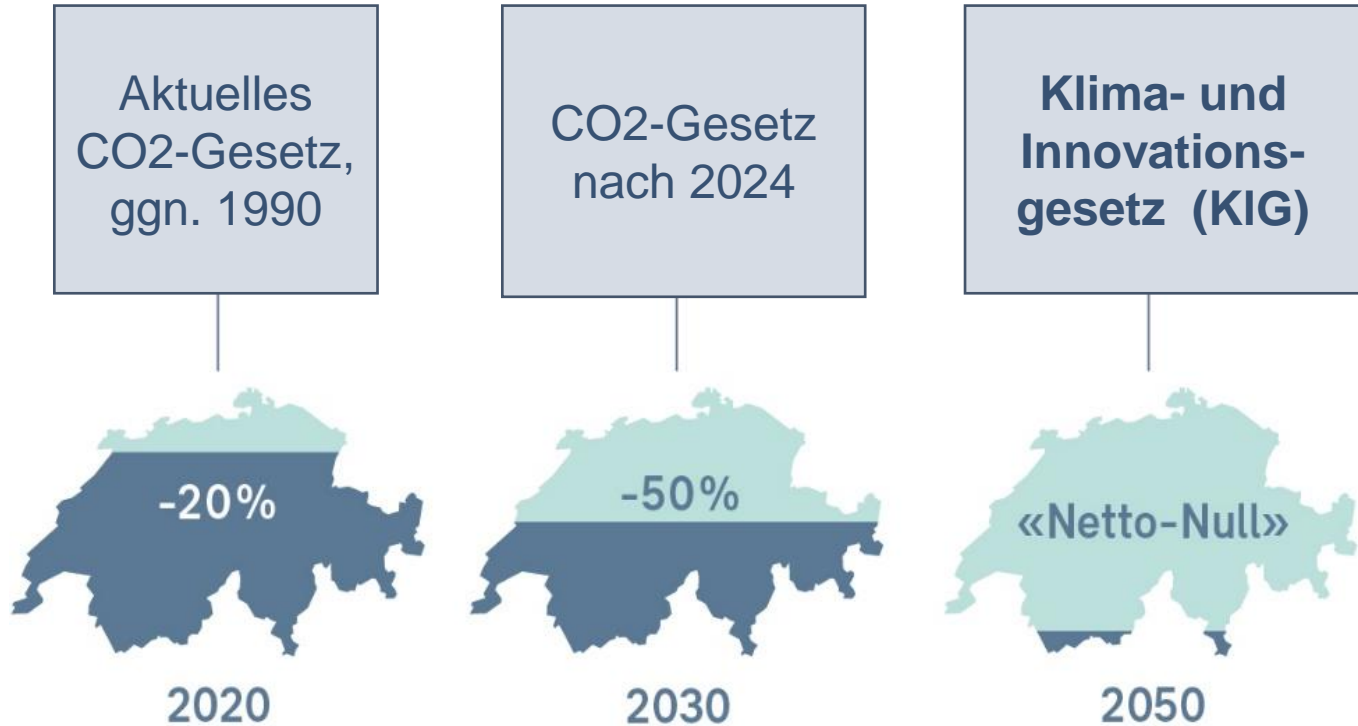
Quelle: BAFU / Meteoschweiz

**IPCC 2022:**

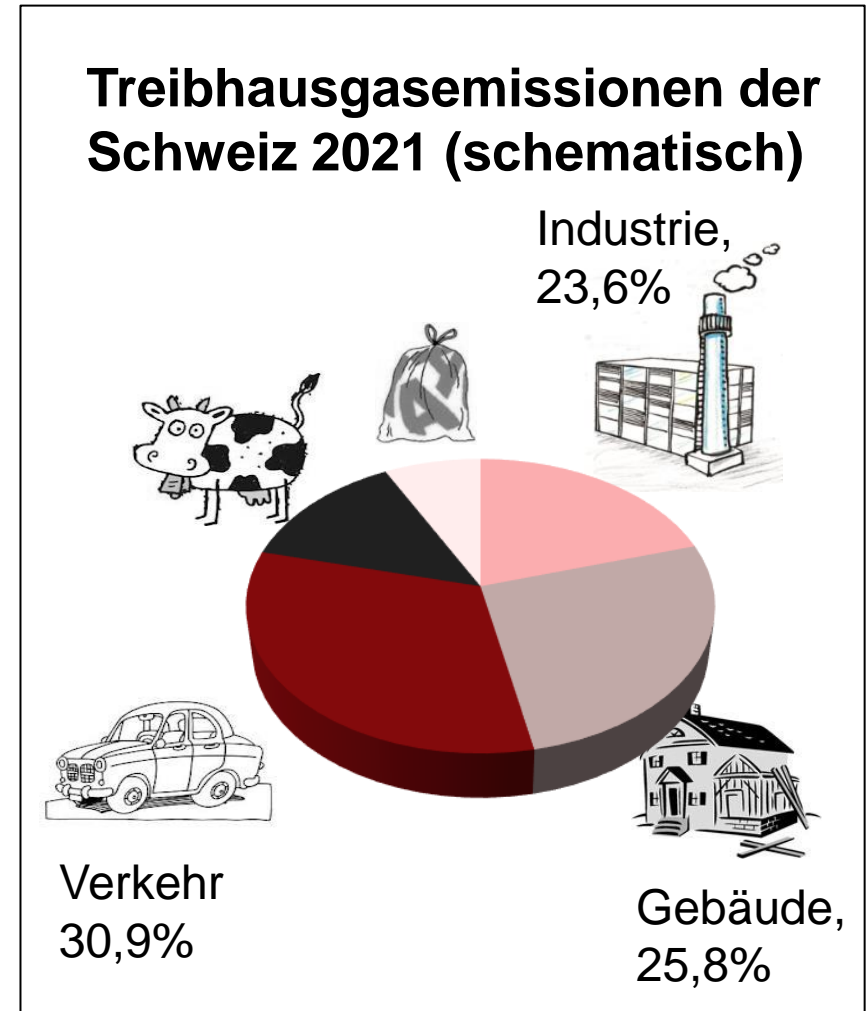
“There is a brief and rapidly closing window to secure a livable future on the planet. We need to live up to this challenge.”

Quelle: International Panel of Climate Change IPCC

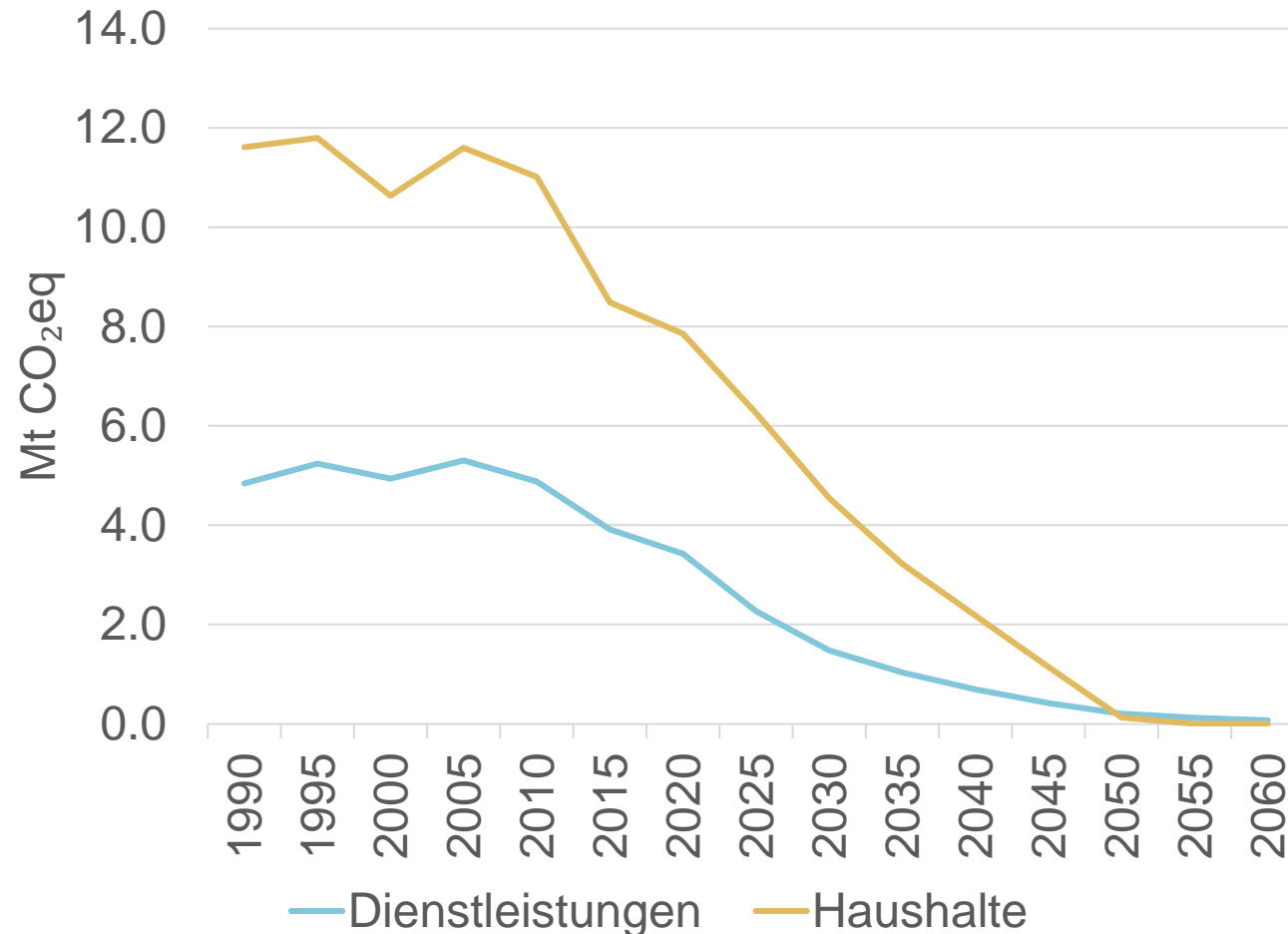
# Klimaziele der Schweiz



In 30 Jahren müssen **ALLE** vermeidbaren Emissionen reduziert sein.



# Klimaziele für den Sektor Gebäude



Richtwerte KIG für den Gebäudesektor:

- **Bis 2040 minus 82%**
- **Bis 2050 minus 100%**

Beheizte Flächen (EBF) steigen weiterhin. Werte für 2040:

- Haushalte: 3,7 kg (DL 3.6) CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

Quelle: Energieperspektiven 2050+ Szenarienergebnisse, BFE und [KIG](#)

# Regulierungen im Sektor Gebäude

## Bund

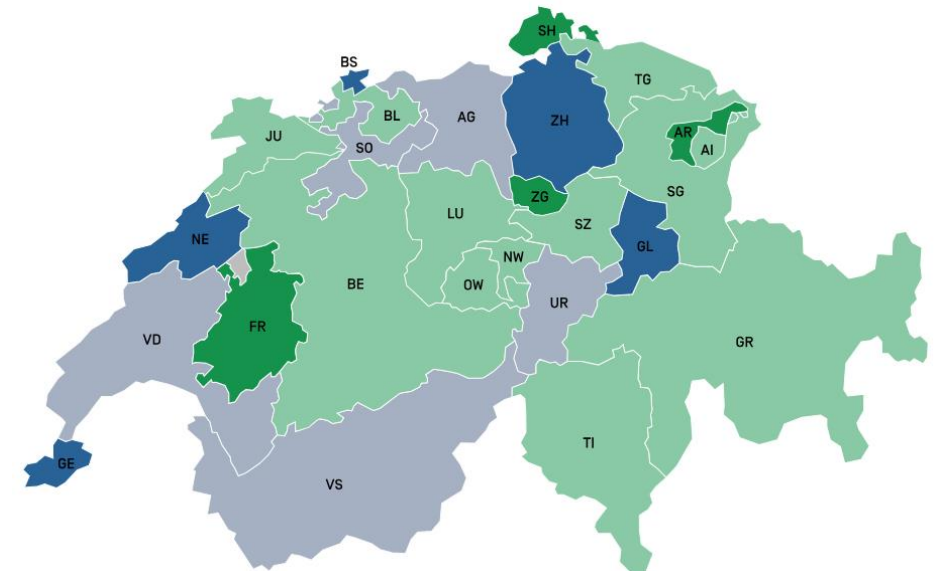
- CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffe
- Subventions- und andere Förderprogramme, Beratung

## Aber:

- Bis 2015 minus 22% ggn. 1990 erreicht, bis 2020 minus 40% verfehlt
- **Gebäudepark zu fossillastig**
- **Sanierungsraten zu tief**

## Kantone

- Subventionsprogramme
- Vorschriften: Heizungersatz 100% erneuerbar (blau) / 20% bzw. 10 % (grün)



Stand per 1.1.2024. Angaben ohne Rechtsverbindlichkeit; Quelle: [Anforderungen beim Heizkesslersatz in Ihrem Kanton - Erneuerbarheizen](#)



# Empfehlungen für Pensionskassen

## Klima- und Innovationsgesetz KIG:

- Klimaverträgliche **Ausrichtung** Finanzflüsse (Art. 1c)
- **Effektiver Klimazielbeitrag** (Art. 9), regelmässige Klimatests zur Fortschrittsmessung

## Transparenzempfehlungen:

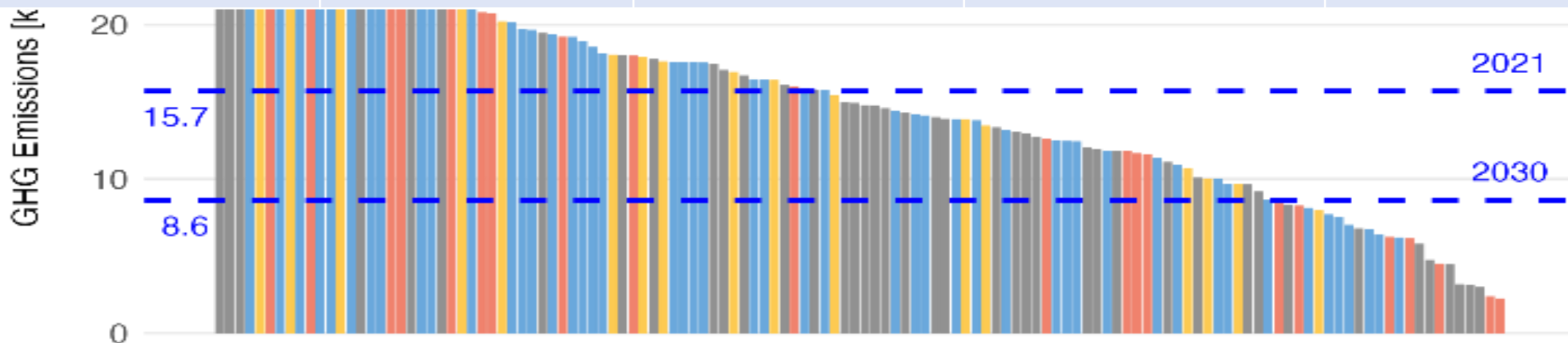
- ASIP-Reportingstandard
- AMAS Best-Practice Empfehlung und KGAST Empfehlungen
- SBA Richtlinie für Anbieter von Hypotheken

CO<sub>2</sub>-Karte für Gebäude als Unterstützung



# Stand 2022

Pläne bis 2050	Banken	Pensionskassen	Vermögensverwalter	Versicherungen
Heizungersatz	~1%	~23%	~6%	~14%
Sanierungen	~2,5%	~46%	~58%	~47%



■ Bank
 ■ Pensionskasse
 ■ Vermögensverwaltung
 ■ Versicherung





## Wie vorgehen?

- **Bestandesaufnahme vornehmen: [PACTA Klimatest 2024](#)**
  - Direkt gehaltene Immobilien (Schweiz)
  - Indirekte Immobilien: Anbietende auffordern teilzunehmen, und vergleichbare Ergebnisse verlangen
  - Hypotheken (Schweiz)
- **Sanierungsplan** bis 2050 mit Massnahmen erstellen
  - «Scope 1»: Heizungersatz, energetische Sanierungen
  - «Scope 2»: Stromverbrauch, PV und Fernwärme
  - «Scope 3»: Beim Entscheid Abriss/Sanierung relevant



## Zusammengefasst

- Klimawandel ist Realität, **Netto-Null 2050 ist alternativlos**
- **Gebäudepark** ist zentral für Klimaziele und als Anlageklasse
- **Reichen** die aktuellen gesetzlichen Ansätze?

## Für langfristigen Werterhalt und Klimazielbeitrag

- **Bestandesaufnahme**, Teilnahme am PACTA Klimatest 2024, Transparenz bei indirekten Immobilien einfordern
- **Heizungersatz- und Sanierungspläne bis 2050** mit Zwischenzielen umsetzen
- Vergleichbar und glaubwürdig kommunizieren



# Vielen Dank

Mehr Informationen finden Sie unter  
[www.bafu.admin.ch/klima-finanzmarkt](http://www.bafu.admin.ch/klima-finanzmarkt)  
[www.bafu.admin.ch/pacta-klimatest](http://www.bafu.admin.ch/pacta-klimatest)  
[www.bafu.admin.ch/co2-rechner-gebaeude](http://www.bafu.admin.ch/co2-rechner-gebaeude)

## Kontakt

[silvia.ruprecht@bafu.admin.ch](mailto:silvia.ruprecht@bafu.admin.ch)

# Weitere interessante Angebote von vps.epas



**Dienstag, 11. Juni 2024**  
**Dienstag, 18. Juni 2024**  
**Novotel Zürich City West**



**Vorsorge-Symposium &  
Fachmesse 2. Säule, Messe Zürich**  
**Mittwoch/Donnerstag, 5./6. Juni 2024**



**Mittwoch, 10. April 2024**  
**Hotel Glockenhof, Zürich**



**vps.epas**

VPS Verlag Personalvorsorge und Sozialversicherung AG  
Postfach, CH-6002 Luzern  
Büro: Ringstrasse 27, CH-6010 Kriens  
T +41(0)41 317 07 07, [academy@vps.epas.ch](mailto:academy@vps.epas.ch), [vps.epas.ch](http://vps.epas.ch)