

# Sustainable Real Estate Switzerland

31. Dezember 2025

**Sustainable Real Estate AG**

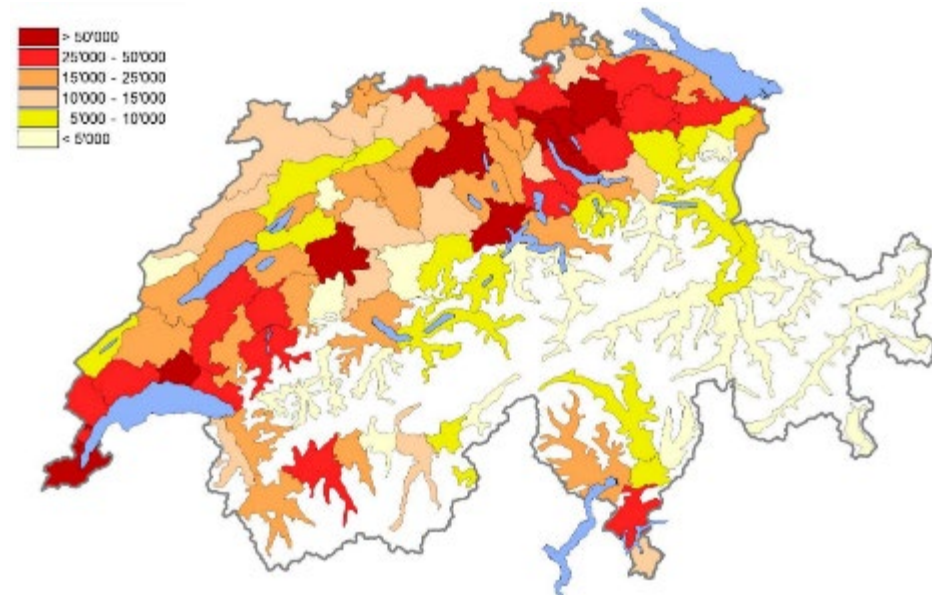
Stockerstrasse 60  
8002 Zürich | Schweiz

# Überblick

Die Schweiz braucht weiterhin bezahlbaren Wohnraum.

- Es besteht ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum in Zentren.
- Es gibt weiterhin Bevölkerungswachstum.
- Die Wohnfläche pro Kopf steigt tendenziell weiter an.

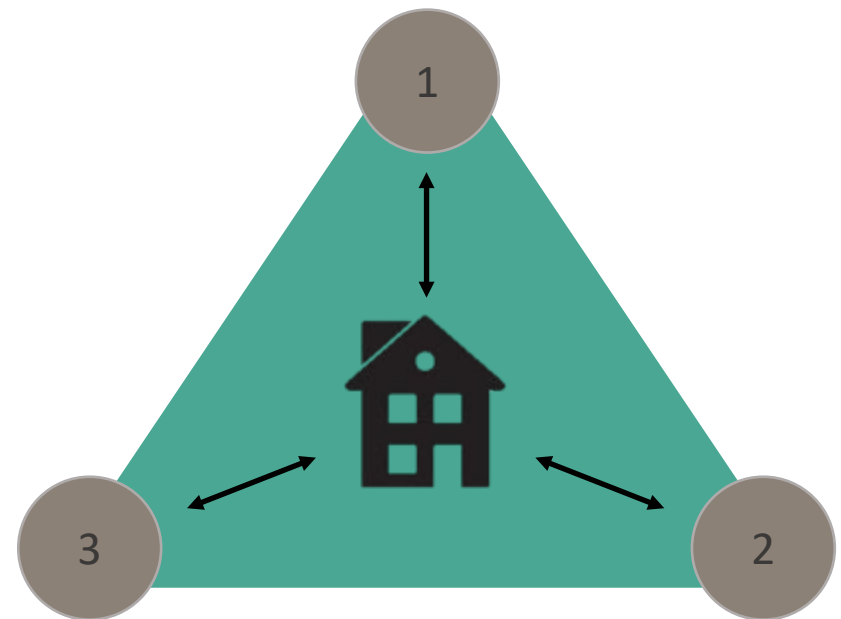
## Entwicklung der Bevölkerung 2010 bis 2040



Quelle Karte: Bundesamt für Raumentwicklung

Der kompromisslose Nachhaltigkeitsansatz führt zu strengen ökonomischen, sozialen und ökologischen Kriterien, die langfristige stabile Erträge garantieren.

1. Anforderungen an Energieeffizienz werden durch den Gesetzgeber weiter verschärft.
2. Komfortwünsche der Mieter und Bedarf an zum Beispiel barrierefreien Wohnungen werden steigen.
3. Die Siedlungsfläche der Schweiz ist begrenzt.



# Zusammenfassung

---

- Schweizer Immobilienfonds nach KAG
- Direkter Immobilienbesitz ([Steuervorteile](#) für natürliche Personen)
- Stabile laufende Erträge und guter Werterhalt durch konservative Anlagestrategie
  - Schwerpunkt Wohnimmobilien (ca. 80%)
  - Fokus auf stabile Mieteinnahmen
  - Kompromissloser Nachhaltigkeitsansatz mit strengen ökonomischen, sozialen und ökologischen Kriterien und ambitionierten Energie- und Klimazielen
- Ziel: 2.5% bis 3.0% Ausschüttung aus Mieterträgen
- Kotierung an der Schweizer Börse SIX
  - Market Maker: Bank Julius Baer

Sustainable Real Estate Switzerland	
Rechtsform / Kotierung	SICAV / kotiert
ISIN	CH0267501291
Aufsicht	FINMA
Portfolio Manager	Sustainable Real Estate AG
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Vertriebspartner	Sustainable Real Estate AG
Liegenschaftsverwalter	de Rham, Pilet & Renaud, Schaeppi, Von Graffenried
Depotbank	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz
Prüfgesellschaft	KPMG AG
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Geprüfter NAV	Jährlich
Verwaltungskommission	0.400% p.a. auf das Gesamtfondsvermögen <sup>1</sup>
Transaktionsgebühr für An- und Verkäufe	Max. 2.5%
Geschäftsjahr	1. Juli – 30. Juni

<sup>1</sup> Die Verwaltungskommission reduziert sich auf 0.375% ab einem Eigenkapital von CHF 500 Mio.

Nachhaltigkeit

Der Sustainable Real Estate Switzerland hat den Anspruch und das Ziel, ein nachhaltiges Portfolio aufzubauen.

Der Immobilienfonds orientiert sich bei der Erreichung der Ziele an der Energie- und Klimastrategie 2050 des Bundesrats.



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und  
Kommunikation UVEK

## Energiestrategie 2050



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Der Bundesrat  
Das Portal der Schweizer Regierung

## Bundesrat will bis 2050 eine klimaneutrale Schweiz

Bern, 28.08.2019 - Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaübereinkommens verpflichtet, bis 2030 ihren Treibhausgasausstoss gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Aufgrund der neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse des Weltklimarates hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 28. August 2019 entschieden, dieses Ziel zu verschärfen: Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen. Damit entspricht die Schweiz dem international vereinbarten Ziel, die globale Klimaerwärmung auf maximal 1,5°C gegenüber der vorindustriellen Zeit zu begrenzen.

# Vorstösse für Immobilien im Inland

---

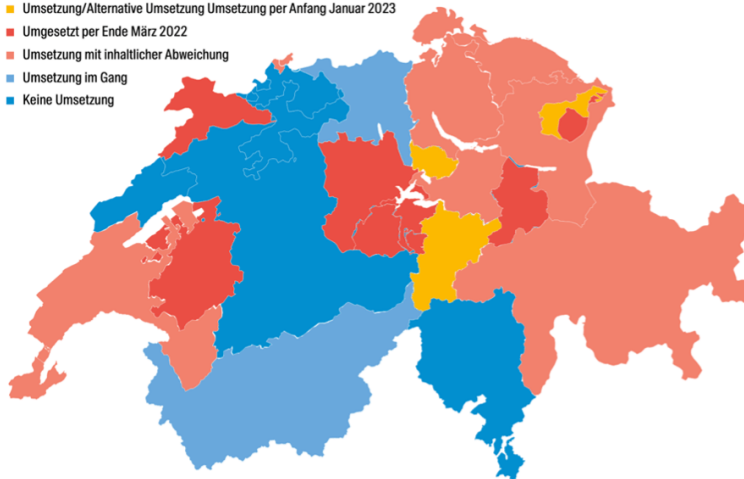
Künftige Vorschriften für bestehende und neue Gebäude in der Schweiz

- Die MuKE 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) werden von 22 Kantonen bereits umgesetzt und in den vier restlichen Kantonen wird die gesetzliche Umsetzung vorangetrieben.
- Geregelt werden in den Mustervorschriften diverse Punkte wie:
  - Sanierungspflicht für Elektroheizungen (Ersatzfrist 15 Jahre)
  - Eigenstromerzeugung bei Neubauten
  - Vorgaben bei Gebäudetechnik
  - Heizungsersatz ohne fossile Heizungssysteme
  - Reduktion der Energiekennzahl «Wärme»
  - Gebäudehülle muss bei Sanierung nach Minergie-Standard erfolgen.
- Der Bundesrat hat am 16.09.2022 die Botschaft zum revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetz verabschiedet mit dem Ziel, den CO<sub>2</sub> Ausstoss bis 2030 zu halbieren. Die Hälfte der Steuer von CHF 120 pro Tonne CO<sub>2</sub> auf fossilen Brennstoffen wird für Subventionen beim Heizungsersatz verwendet.
- Am 17. Juni 2023 hat das Schweizer Volk das Klima- und Innovationsgesetz verabschiedet, das die Klimaziele für den Zeitraum 2030 bis 2040 festlegt.
- Schweizer Bevölkerung hat am 9. Juni 2024 der Vorlage für eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien zugestimmt

# Vorstösse bei Immobilien im Inland

## Eigenstromerzeugung bei Neubauten (gem. Art. 1.26 – 1.28 MuKE 2014)

- Umsetzung/Alternative Umsetzung Umsetzung per Anfang Januar 2023
- Umgesetzt per Ende März 2022
- Umsetzung mit inhaltlicher Abweichung
- Umsetzung im Gang
- Keine Umsetzung



Quelle: Stand der Energie und Klimapolitik in den Kantonen 2022, EnDK (Juli 2022)

## 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 gefördert (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: EnergyPassive-Wohnzone in Flerden (GR). Bild: KeyStone



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 Ersatz von Heizungen und Wasseranschlüssen. Sie bezieht sich auf die Norm SIA 394/2011 „Heizungsanlagen in Gebäuden – Verfahren zur Berechnung der Norm-Heizlast“, Ausgabe 2003 (Berichtigung der Wärmeübertragungs- und unter Norm-Ausgangsbedingungen benötigt wird) sowie auf die Norm SIA 384/11 „Heizungsanlagen in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen“, Ausgabe 2009.

Diese Vollzugshilfe ist wie folgt gegliedert:

1. Geltungsbereich, Stand der Technik
2. Heizungen mit festen Energieträgern
3. Ortsfeste elektrische Wärmestandsheizungen
4. Abwärmenutzung
5. Heizungsvorlauftemperatur
6. Warmwassersensitivität
7. Wassereinsparung
8. Wärmedämmung von Heiz- und Warmwassererzeugern
9. Wärmedämmung von Heiz- und Warmwassererzeugern
10. Einzelraumregelung

Vorgaben zur Verbrauchswahrscheinlichen Heizkostenabrechnung (VHKA) befinden sich in der Vollzugshilfe EN-14 „Verbrauchswahrscheinliche 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 Wassererzeugungsanlagen muss nach dem Stand der Technik erfolgen.

Abo 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.

Betroffene Installationen  
Stand der Technik  
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 für Immobilien im Ausland

EU: Neue Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD<sup>1</sup>). 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.
- In Deutschland erfolgt die Umsetzung über das (gerade erst novellierte) Gebäudeenergiegesetz (GEG).

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 keine Nichtwohngebäude mit Energieeffizienzklasse «F» mehr geben
- Faktisch bedeuten die vorstehenden Vorschriften Sanierung, Umnutzung oder Abriss
- Die Staaten dürfen Ausnahmemöglichkeiten u.a. für denkmalgeschützte Gebäude definieren.

<sup>1</sup>Energy Performance of Buildings Directive

# Vorstösse für Immobilien im Ausland

- Vereinheitlichung Energieausweise
  - Basis für die Einstufung: Primärenergieverbrauch in kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - Klassen «A» bis «G» (oder «A0» bis «F»)\*
  - «A» bzw. «A0» = Nullemissionsgebäude
  - «G» = Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz im nationalen Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Einführung der Skala
- Ab 2028 (Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup>) bzw. 2030 (alle Neubauten) muss das Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial neuer Gebäude berechnet und im Energieausweis offengelegt werden (d.h. einschliesslich «grauer Emissionen»).
- Bis 1. Januar 2027 sollen die EU-Mitgliedsstaaten Grenzwerte für das kumulative Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial von Neubauten vorlegen, die ab 2030 gelten sollen.

\* «A0» bis «F» gilt in Ländern, in denen Nullemissionsgebäude zuvor als «A0» klassifiziert wurden.

# 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 Finniear

03 March 2023

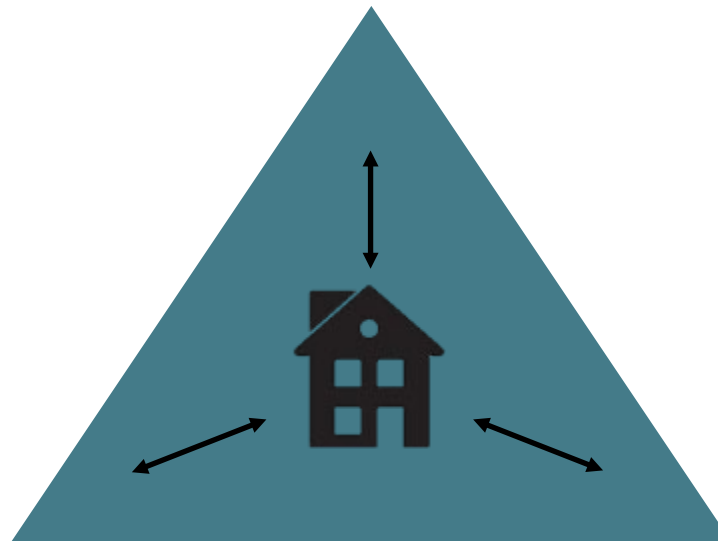
«Dass Gebäude möglichst energieeffizient sein sollten, ist heute selbstverständlich. Doch Nachhaltigkeit ist weit mehr als Energieeffizienz. Schliesslich sind Gebäude unsere Lebensräume.»



**Klaus Kämpf**  
Geschäftsführer  
Verantwortlich für Nachhaltigkeitsberatung

## Ökonomisch

Gebäude sind kapitalintensiv. Es gilt, diese Werte zu bewahren



## Ökologisch

Gebäude verursachen u.a. 26% der Treibhausgasemissionen der Schweiz

## Sozial

Gebäude sind Lebensräume und schaffen Lebensbedingungen

# Was verstehen wir unter Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein komplexes und facettenreiches Konzept und der Begriff «Nachhaltigkeit» wird bisweilen stark strapaziert.

Deshalb zeigen wir mit einem detaillierten Bericht auf, wie die Sustainable Real Estate AG mit diesem Thema umgeht.

Es behandelt den gesamten Lebenszyklus von der Standortselektion, über das Bauprojekt oder den Kauf eines Bestandsobjekts, bis zur Bewirtschaftung und der Sanierung.



# Wie setzen wir Nachhaltigkeit um

1

Ankauf

Nachhaltigkeitsbewertung  
von Makro-/Mikro Standort  
und Gebäude

2

Neubauprojekte  
und Bestand

Optimierung der  
Nachhaltigkeit bei  
Neubauprojekten und  
Identifizierung von  
Sanierungsmassnahmen

3

Verwaltung und  
Bewirtschaftung

Laufende Begleitung  
der Gebäude in  
Asset Management und  
Liegenschaftsverwaltung

Transparente Informationen gegenüber Investoren

# Bewertungskriterien

1

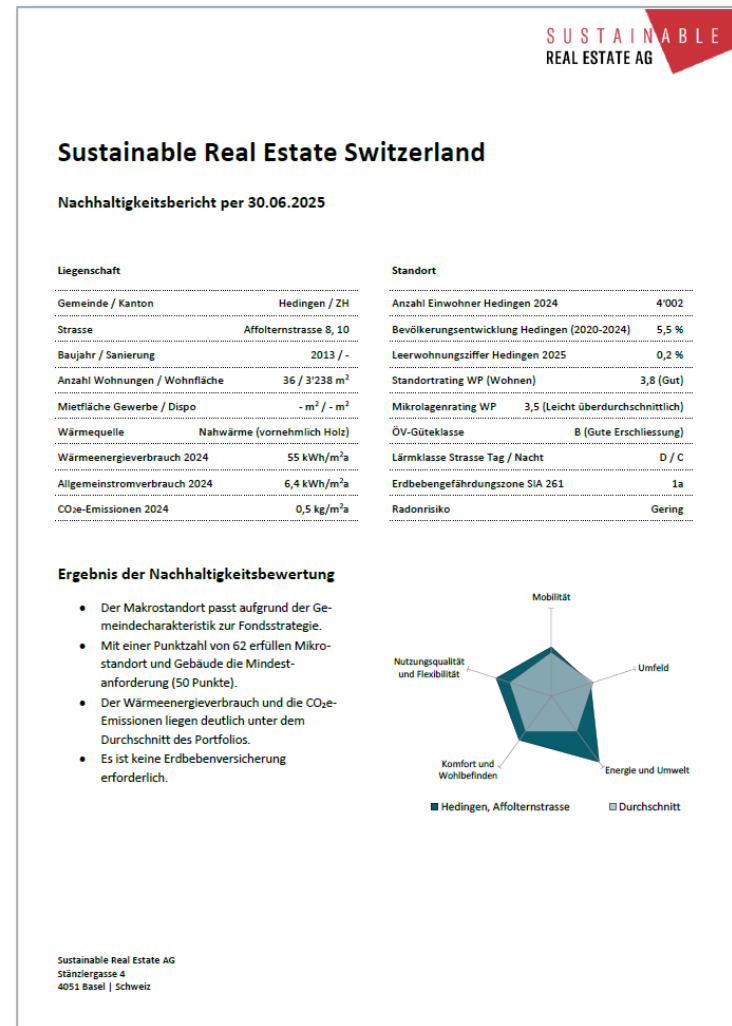
Ankauf

Im Rahmen der Ankaufsprüfung erfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsanalyse von Standort und Gebäude.

**Makrostandort:** u.a. Gemeindecharakteristik, Demographie (aktuell und Prognosen), Wirtschaftsstruktur, Pendlerströme

**Mikrostandort:** u.a. Infrastruktur, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Radon, Naturgefahren, Anmutung, Lärm

**Gebäude:** u.a. Energieeffizienz, graue Energie, sommerlicher Wärmeschutz, Tageslicht, Barrierefreiheit



# Beispiel Kernsanierung Corsier sur Vevey

2

Neubauprojekte  
und Sanierungen



## Vor Sanierung

Nettosollmiete: CHF 575'000 p.a.

Verkehrswert: CHF 11'158'000

Mietfläche: 2'753 m<sup>2</sup>

Energieklasse: G/D

## Highlights

- Nicht realisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 1.2 Mio.
- Abnahme 2 Monate früher als geplant (25.06.2025)
- Alle Wohnungen zum 01.08.2025 vermietet



## Nach Sanierung

Nettosollmiete: CHF 819'000 p.a. (5 Jahre begrenzt)

Verkehrswert: CHF 24'289'000

Mietfläche: 3'022 m<sup>2</sup>

Energieklasse: B/B

# Beispiel: Neubauprojekt Oensingen

2

## Neubauprojekte und Sanierungen

- 34 Wohneinheiten und 68 Stellplätze
- Verkehrswert: CHF 23.2 Mio.
- Gestehungskosten gesamt CHF 23.0 Mio.
- Nettosollmiete ca. CHF 820'000 p.a.

### Highlights

- Erstvermietung 01.11.2024 (4 Monate früher ggü. Plan)
- Nahezu Vollvermietung zum Erstbezug
- Grösste Photovoltaikanlage im Portfolio (174 kW<sub>p</sub>)
- Verwendung von Recyclingbeton und regionalem Holz
- Sommerlicher Wärmeschutz mittels Free Cooling System

### Meilensteine

**Baustart**  
01.11.2022

**Fertigstellung**  
17.10.2024

Ankauf  
07.12.2022

Erstbezug  
01.11.2024

Plan Fertigstellung  
28.02.2025

Bauphase 24 Monate.  
Vorzeitige Fertigstellung um 4 Monate



# Nachhaltigkeit Bestand

3

Verwaltung und  
Bewirtschaftung

Seit 2019/20 an werden in jedem Geschäftsjahr 5 bis 10% des zu erwartenden Nettoertrags für zusätzliche Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios zur Verfügung gestellt.

Zum Beispiel:

- Umstellung Ölheizung auf Fernwärme
- Sonnenenergienutzung
- Energetische Betriebsoptimierung der Haustechnik
- LED-Beleuchtung.

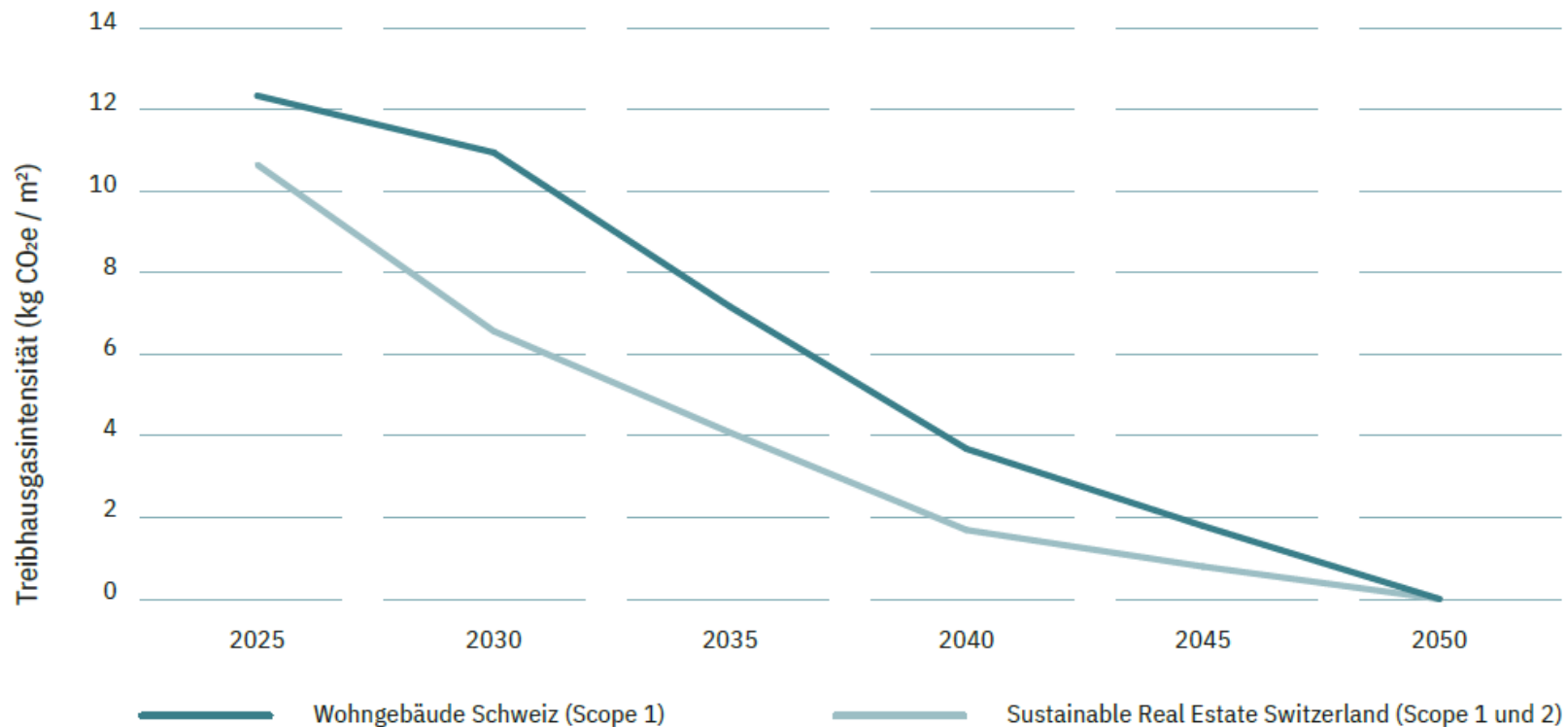
Diese Massnahmen sind oftmals wertvermehrend.

# Track Record Nachhaltigkeit

# Neue Energie- und Klimaziele 2025

	2025	2030	2035	2040
Reduktion Wärmeenergieintensität im Vergleich zu 2020	-25 %	-30 %	-35 %	-40 %
Reduktion Allgemestromintensität im Vergleich zu 2020	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
Verhältnis PV-Stromerzeugung zu Allgemestromverbrauch	100 %	125 %	150 %	150 %
Anteil erneuerbare Energie	35 %	60 %	75 %	90 %
Reduktion CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität im Vergleich zu 2020 (Scope 1 und 2)	-35 %	-60 %	-75 %	-90 %

- Zeithorizont bis 2040 erweitert
- Alle bisherigen Ziele bis 2030 – ausser Allgemestrom – verschärft, z.B.
  - Ziel Wärmeenergie 2030: Bisläng -15%, neu -30%
  - CO<sub>2</sub>e: Bisläng -33%, neu -60%
- Zusätzlich Ziele für den Anteil erneuerbare Energie
- Klimaneutralität 2050 unverändert

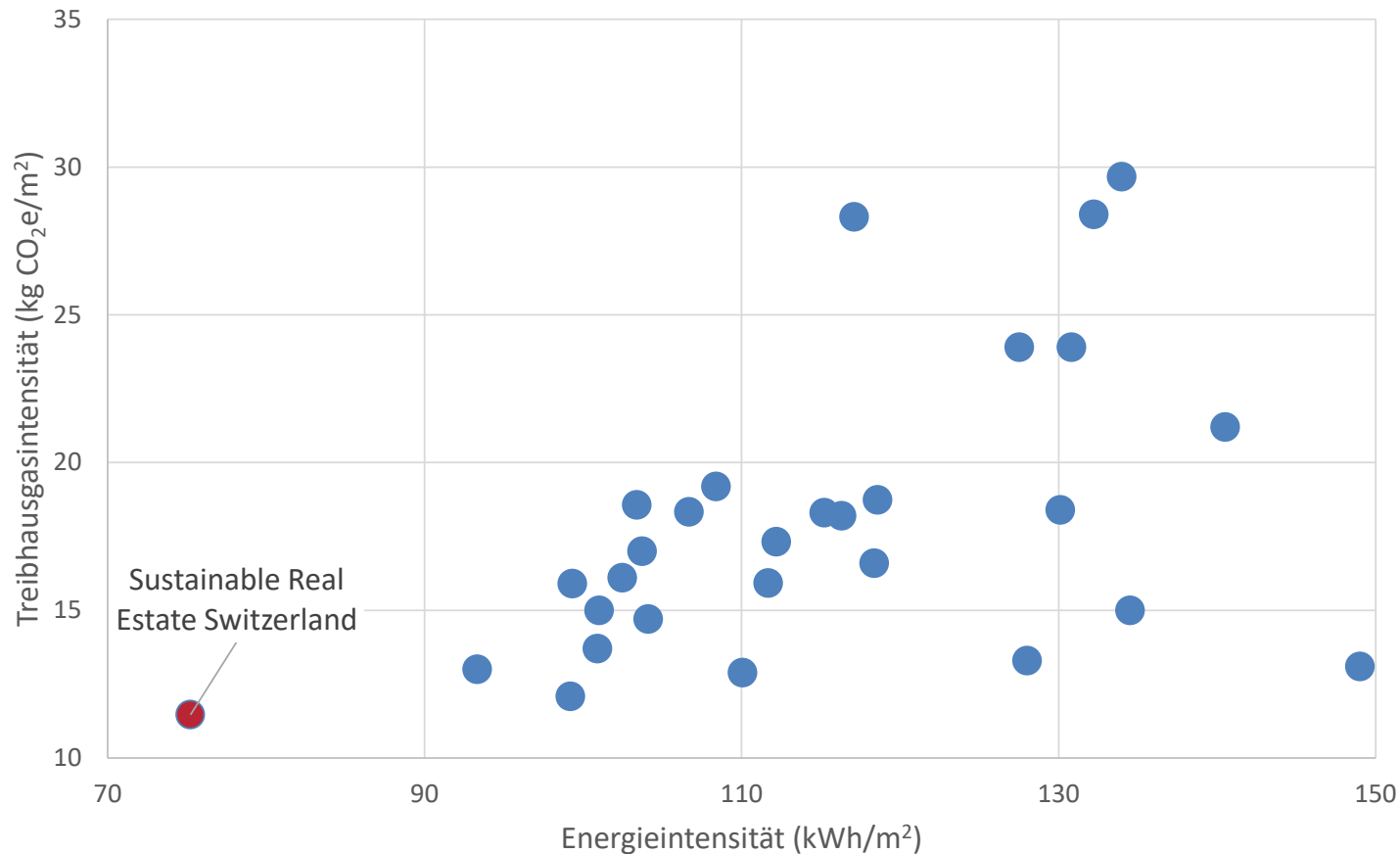


<sup>1</sup> Der CO<sub>2</sub>e-Absenkipfad des Fonds umfasst nicht nur die Emissionen aus Scope 1 (aus Öl- und Gasheizungen), sondern auch diejenigen aus Scope 2 (aus Strom und Fernwärme). Der Schweizer Reduktionspfad umfasst hingegen nur die Emissionen aus Scope 1.

# Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

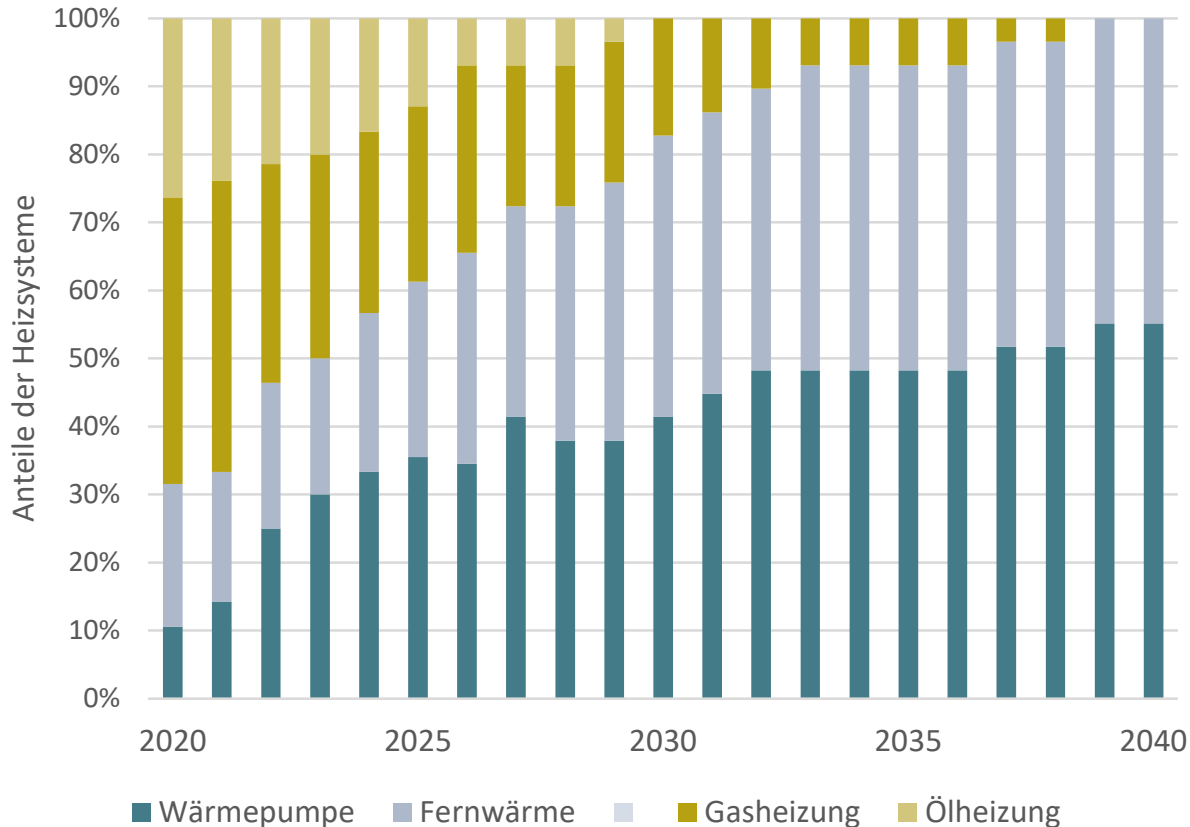
	2024	2023	...	Basisjahr 2020
Anzahl Bestandesliegenschaften	30	30	...	19
EBF Bestandesliegenschaften in m <sup>2</sup>	77'854	79'570	...	56'169
Abdeckungsgrad	100%	100%	...	100%
Energieverbrauch in MWh	5'856	6'186	...	5'502
Energieintensität in kWh/m <sup>2</sup>	75.2	77.7	...	97.9
Erneuerbare Energie in MWh und %	1'985 33.8%	1'997 32.3%	...	1'227 22.3%
CO <sub>2</sub> e-Emissionen in t	893	946	...	959
CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität in kg/m <sup>2</sup>	11.5	11.9	...	17.1

## Energie- und CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität der kotierten Schweizer Wohnfonds<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Fonds mit > 50% Wohnanteil. Quelle: Alphaprop (Stand: 11.09.2025).

## Entwicklung der Heizsysteme des Portfolios bis zum Jahr 2040<sup>1</sup> Bezug: Anzahl Liegenschaften



Spätestens 2040 wird es im Portfolio keine fossilen Heizungen mehr geben.

<sup>1</sup> 2020 bis 2025: Ist-Werte, 2026 bis 2040: Prognose

## Bestehende Liegenschaften

- Umstellung der Beleuchtung der Allgemeinflächen auf LED bei 20 Liegenschaften
- Installation von 11 PV-Anlagen mit 655 kW<sub>p</sub> auf Neubauten und Bestandsliegenschaften
- Fassadensanierung und Fensterersatz in Estavayer-le-Lac
- Energetische Betriebsoptimierungen bei 28 Liegenschaften
- Grundinstallation Elektromobilität bei 5 Liegenschaften
- Schadstoffgutachten bei 13 Liegenschaften
- Radonmessungen bei 4 Liegenschaften
- Dämmung der Kellerdecken in Magden und Tann

Fortsetzung nächste Seite

# Getätigte Massnahmen 2015 bis 2025

---

## Bestehende Liegenschaften (Fortsetzung)

- Umstellung der Ölheizung auf Fernwärme in Fribourg (Rue Frédéric-Chaillet)
- Umstellung der Öl- auf Pelletheizung in Spiez
- Umstellung der Warmwassererzeugung auf Wärmepumpe und Ersatz der Schaufenster in Basel
- Ersatz des Lifts und der Wohnungstüren in Bremgarten
- Kernsanierung in Corsier-sur-Vevey (Dämmung der gesamten Gebäudehülle, Ersatz der Fenster, Umstellung der Heizung von Öl auf Fernwärme, Installation Photovoltaikanlage 68kW<sub>p</sub>)
- Erstellung von GEAKs für das gesamte Portfolio

# Massnahmen bei Neubauprojekten

---

**Optimierungen am Beispiel in Oensingen** (gegenüber dem ursprünglichen Baubeschrieb des Architekten)

- Erdsonden-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
- Vorbereitung Elektromobilität
- Teilweise Nutzung von Recyclingbeton
- Kontrollierte Wohnungslüftung in den lärmexponierten Gebäudeteilen
- Energiesparende Geräte
- Wassersparende Armaturen

# Nutzen der getätigten Massnahmen

---

- Reduktion Wärmeverbrauch pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche
- Reduktion CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Laufende Erhöhung der eigenen Stromproduktion
- Renovationen und Sanierungen verbessern Graue-Energie-Bilanz und senken durchschnittliches Baujahr des Portfolios
- Laufende Erhöhung der Attraktivität der Liegenschaften durch gezielte Investitionen verbessert die Rentabilität und Zufriedenheit der Mieter
- Reduktion der Nebenkosten erlauben Mietpotenzial zu heben bei gleichen Gesamtausgaben für Mieter

# Track Record des Fonds

# Track Record

---

- Aufbau eines Schweizer Immobilienportfolios von rund CHF 465 Mio. mit der Schwerpunkt Wohnimmobilien (ca. 80%)
- Die Gestehungskosten blieben bei 35 Kauf-Transaktionen seit dem Jahr 2015 unter dem Verkehrswert
- 4 Verkaufs-Transaktion für Portfolio-Bereinigungen wurden über den Gestehungskosten und 1 über dem Verkehrswert umgesetzt
- 8 Neubauten und diverse Sanierungen bei Bestandsliegenschaft wurden mit Bauherrentreuhänder begleitet
- 11 PV-Anlagen mit 655 kW<sub>p</sub> auf Neubauten und Bestandsliegenschaften installiert, weitere in Planung
- Diverse kleinere und grösser Renovationen umgesetzt, zur Verjüngung des Portfolios und Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen

# Beispiele: Neubauprojekte

Gestehungskosten waren bei allen Neubauten unter dem Verkehrswert



<b>Liestal BL</b> Gasstrasse 34	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2018
Anzahl Wohnungen:	34
Mietfläche Insgesamt:	2'442 m <sup>2</sup>
- Wohnen:	2'442 m <sup>2</sup>
- Kommerziell:	0
Anzahl Parkplätze:	40
Heizung:	Gas, Solar
Sonstiges:	Photovoltaikanlage 32.6 kW <sub>p</sub> mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
Kauf per:	23. Februar 2017



<b>Prilly VD</b> Route de Cossonay 55, 57	
Nutzung:	Gemischt
Baujahr:	2018
Anzahl Wohnungen:	40
Mietfläche Insgesamt:	3'663 m <sup>2</sup>
- Wohnen:	2'426 m <sup>2</sup>
- Kommerziell:	1'224 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze:	42
Heizung:	Fernwärme
Sonstiges:	Minergie® zertifiziert, Photovoltaikanlage 31.6 kW <sub>p</sub>
Kauf per:	20. Juni 2018



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



<b>Thônex GE</b> Chemin du Chablais 8a	
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2021
Anzahl Wohnungen:	19
Mietfläche insgesamt:	1'229 m <sup>2</sup>
- Wohnen:	1'229 m <sup>2</sup>
- Kommerziell:	0 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze:	19
Heizung:	Wärmepumpe mit Erdsonde
Kauf per:	1. Mai 2019

# Beispiele: Bestandsliegenschaften

Gestehungskosten waren bei allen Bestandsliegenschaften unter dem Verkehrswert



**Estavayer-le-Lac FR**  
Cité du Bel-Air 4, 6, 8

Nutzung: Wohnen

Baujahr: 1963

Anzahl Wohnungen: 59

Mietfläche insgesamt: 4'153 m<sup>2</sup>  
- Wohnen: 4'153 m<sup>2</sup>  
- Kommerziell: 0 m<sup>2</sup>

Anzahl Parkplätze: 71

Heizung: Öl

Kauf per: 1. November 2015



**Bremgarten AG**  
Zürcherstrasse 15

Nutzung: Gemischt

Baujahr: 1966

Anzahl Wohnungen: 18

Mietfläche insgesamt: 1'795 m<sup>2</sup>  
- Wohnen: 1'480 m<sup>2</sup>  
- Kommerziell: 315 m<sup>2</sup>

Anzahl Parkplätze: 33

Heizung: Fernwärme

Kauf per: 1. November 2015



**Hedingen ZH**  
Affolternstrasse 8, 10

Nutzung: Wohnen

Baujahr: 2013

Anzahl Wohnungen: 36

Mietfläche insgesamt: 3'238 m<sup>2</sup>  
- Wohnen: 3'238 m<sup>2</sup>  
- Kommerziell: 0 m<sup>2</sup>

Anzahl Parkplätze: 65

Heizung: Fernwärme

Sonstiges: Minergie® zertifiziert  
Photovoltaikanlage 67.6 kW<sub>p</sub> mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Kauf per: 1. Januar 2020



**Prilly VD**  
Avenue du Château 5

Nutzung: Wohnen

Baujahr: 2011

Anzahl Wohnungen: 8

Mietfläche insgesamt: 914 m<sup>2</sup>  
- Wohnen: 914 m<sup>2</sup>  
- Kommerziell: 0 m<sup>2</sup>

Anzahl Parkplätze: 10

Heizung: Wärmepumpe mit  
Erdsonde, Solar

Sonstiges: Minergie®  
zertifiziert

Kauf per: 15. Februar 2021

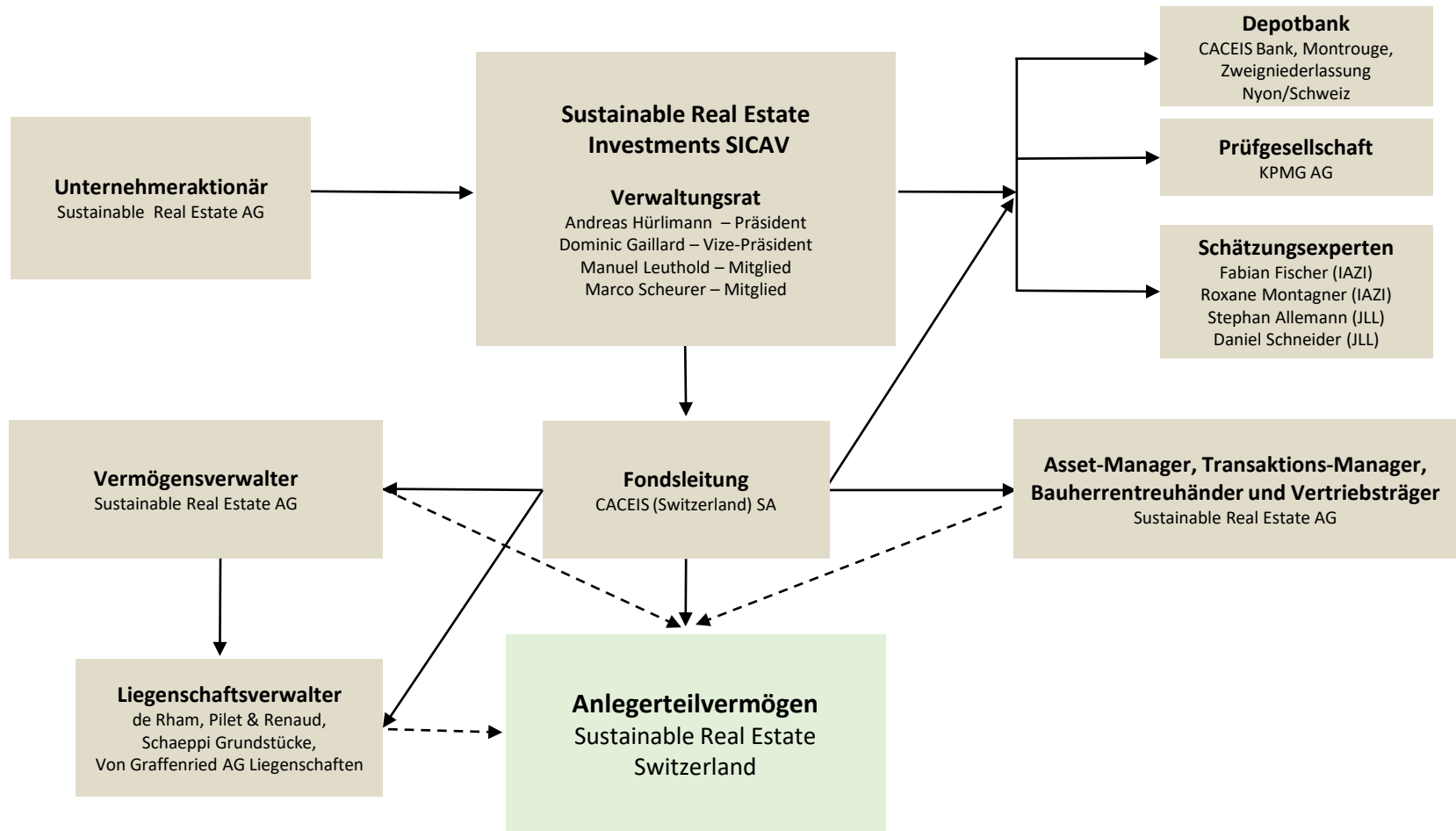
# Team / Organisation



## Pionier für nachhaltige Immobilien

Wir bringen das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien seit über 15 Jahren voran.

- 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 Unternehmeraktionär der Sustainable Real Estate Investment SICAV
- FINMA lizenzierter Verwalter von Kollektivvermögen nach den AMAS-Vorschriften für nachhaltige Vermögensverwalter
- FINMA lizenzierter Vermögensverwalter und Berater von Institutionellen Kunden (Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen, etc.)



# Mitgliedschaften und Initiativen

Der Sustainable Real Estate Switzerland wurde im November 2020 in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen, dem ersten Nachhaltigkeitsindex für Schweizer Bestandesliegenschaften.

Aktualisierung der Bewertung des Portfolios im November 2025

- Wert des Portfolios: 1.90 (Vorjahr: 1.85)
- Gesamtindex: 1.73 (Vorjahr: 1.73)



Der Sustainable Real Estate Switzerland hat an der PACTA Initiative 2024 / Klimaverträglichkeitstest des BAFU teilgenommen.

Die Sustainable Real Estate AG ist Mitglied im Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS).



Die Sustainable Real Estate AG kompensiert ihre Treibhausgasemissionen über den kirchlichen Kompensationsfonds Klima-Kollekte.



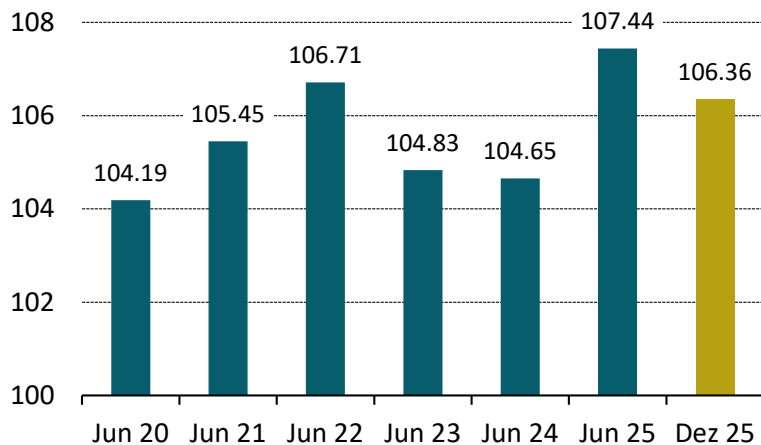
# Facts & Figures per 31.12.2025 (Halbjahresbericht) und über die vergangenen Geschäftsjahre

	31.12.2025 (Halbjahr)	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Nettoinventarwert pro Aktie	CHF 106.36	CHF 107.44	CHF 104.65	CHF 104.83	CHF 106.71
Gesamtfondsvermögen	CHF 476.26 Mio.	CHF 473.54 Mio.	CHF 466.60 Mio.	CHF 477.98 Mio.	CHF 412.47 Mio.
Total Grundstücke	CHF 463.22 Mio.	CHF 467.21 Mio.	CHF 460.21 Mio.	CHF 470.39 Mio.	CHF 408.10 Mio.
Nettoertrag	CHF 4'618'171	CHF 8'610'529	CHF 7'827'515	CHF 7'925'432	CHF 7'447'501
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	CHF 5'385'716	CHF 17'783'499	CHF 6'929'251	CHF 2'207'881	CHF 10'727'594
Ø Diskontierungssatz (nominal)	3.55%	3.56%	3.72%	3.58%	3.33%
Mietzinsausfallrate	3.15%	3.06%	2.99%	3.27%	4.44%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV) / TER <sub>REF</sub> (MV)	0.67% / 0.94%	0.68% / 1.06%	0.69% / 1.03%	0.70% / 0.97%	0.73% / 0.96%
Fremdfinanzierungsquote	24.28%	21.48%	22.81%	24.36%	20.30%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.92%	65.92%	68.79%	68.19%	66.86%
Anlagerendite	1.54%	5.12%	1.98%	0.48%	3.41%
Ausschüttung pro Aktie	n/a	CHF 2.69	CHF 2.44	CHF 2.21	CHF 2.38

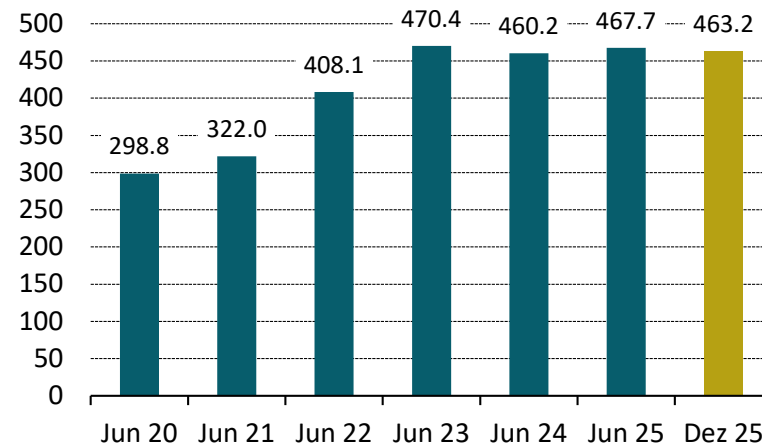


30 Bestandesliegenschaften mit insgesamt 730 Wohnungen per 31.12.2025

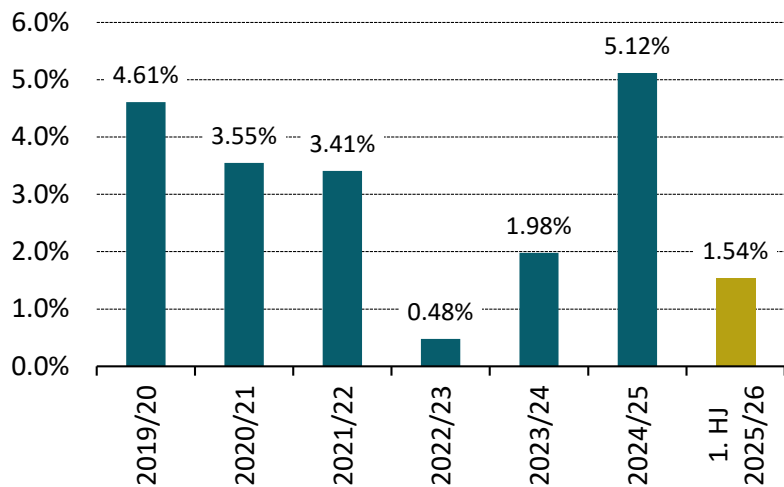
## Nettoinventarwert in CHF / Aktie



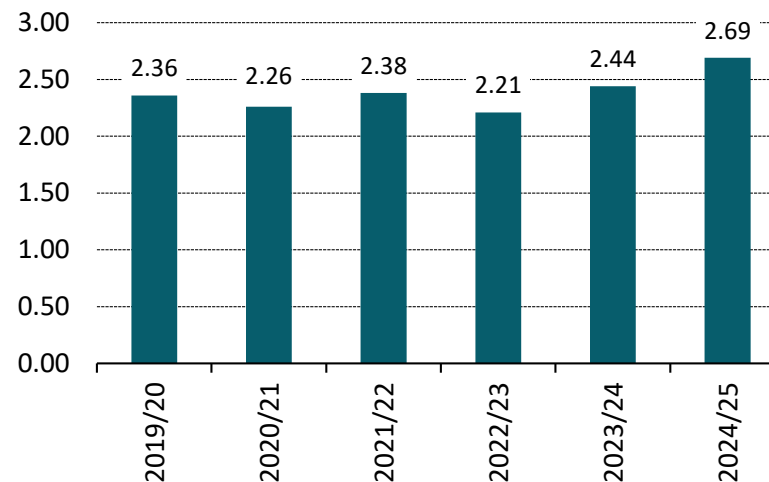
## Verkehrswert in Mio. CHF



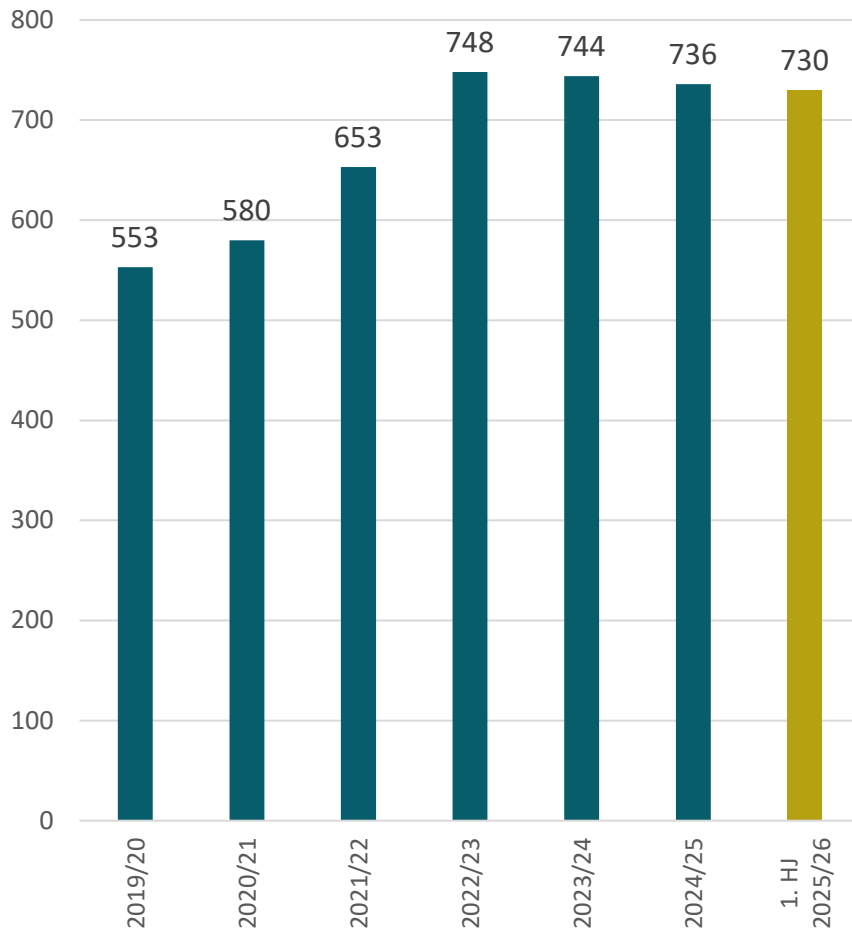
## Anlagerendite



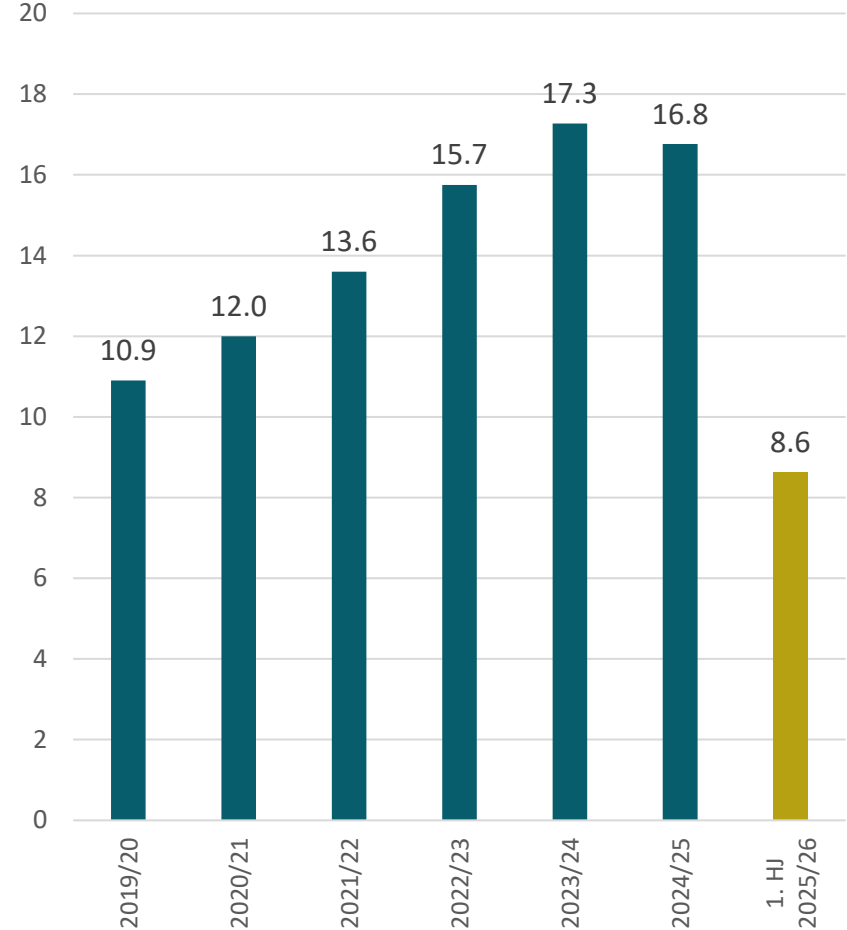
## Dividende in CHF / Aktie



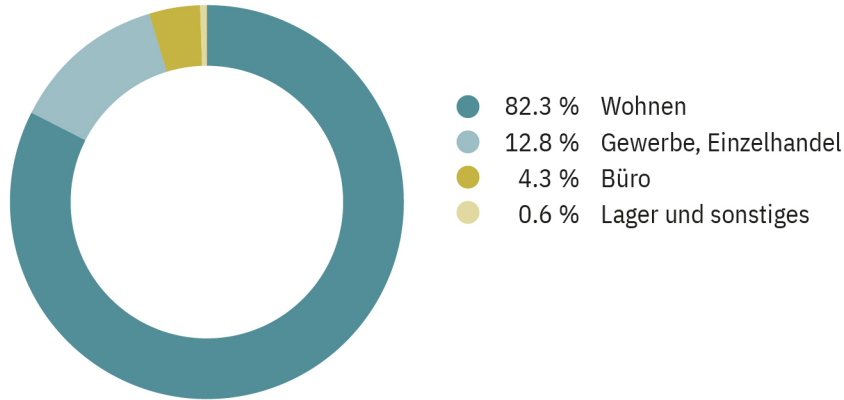
## Anzahl Wohnungen



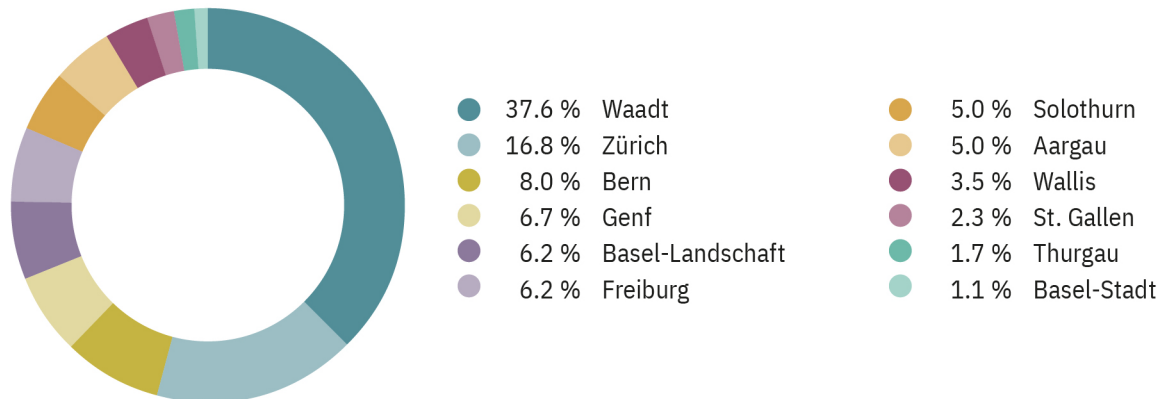
## Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



## Nutzungsarten (Bezug: Nettosollmiete)



## Geographische Verteilung (Bezug: Verkehrswerte)



- Über 80% der Mieterträge aus Wohnnutzung
- Breite geographische Diversifikation in 12 Kantonen, mit Schwerpunkten Waadt und Zürich

# Transaktionen im Geschäftsjahr

## Verkauf Liegenschaft Oberlandstrasse 9 in Spiez per 31. Dezember 2025

- Kauf am 1. Januar 2017
- Verkehrswert vor Verkauf: CHF 6'130'000
- Verkaufspreis: CHF 7'020'000

### Gründe für den Verkauf

- Kleines Objekt mit begrenztem Entwicklungsspielraum und steigendem Investitionsbedarf



## Verkauf Liegenschaft Sonnenbachweg 1 in Hombrechtikon per 1. April 2026

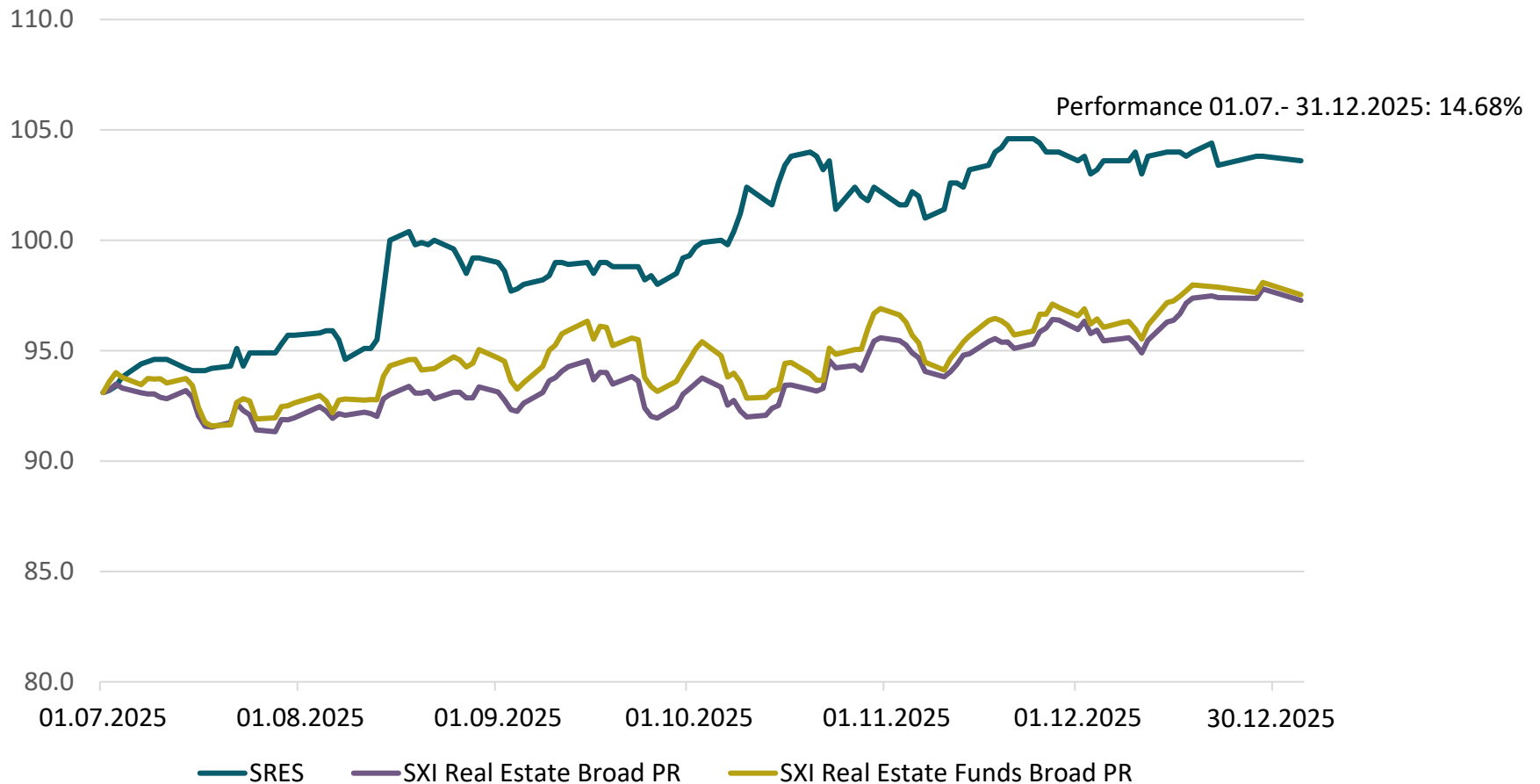
- Kauf am 30. November 2018
- Verkehrswert vor Verkauf: CHF 8'400'000
- Verkaufspreis: CHF 10'010'000

### Gründe für den Verkauf

- Nutzung attraktives Kaufpreisangebot, begrenztes Wertsteigerungspotenzial



## Börsenkursentwicklung in CHF/Aktie im Vergleich zu den Indizes\*



\*Darstellung seit der Börsenkotierung am 01.07.2025 bis zum 30.12.2025 im Vergleich zu den beiden Indizes SXI Real Estate Broad und SXI Real Estate Funds Broad, in denen der Fonds enthalten ist. Basis = 93.10 (Schlusskurs SRES) zum 01.07.2025

# Ausblick Portfolio

<b>Inneres Wachstum</b>	Nachverdichtungspotentiale nutzen	Sanierungsprojekte durchführen
<b>Profitabilität</b>	Steuerliche Abschreibung weiterführen	Fremdfinanzierungsstruktur optimieren
<b>Wertsteigerung durch aktives Asset Management</b>	Verträge optimieren	Betriebskosten weiter senken
<b>Nachhaltigkeit</b>	Energieeinsparung	Dekarbonisierung

# Management Summary per 31.12.2025

---

- Kotierter Immobilienfonds seit 5. September 2023
- Hochwertiges Wohnportfolio
- Bewährte Nachhaltigkeitsstrategie mit ambitionierten Energie- und Klimazielen (Reduktion CO<sub>2</sub>, Wärmeenergie, Strom) und Bau von PV-Anlagen
- Stabile laufende Erträge dank konservativer Anlagestrategie
- Anlagerendite von 1.54% (1. Halbjahr 2025/26)
- Ausschüttungsrendite von 2.89% aus Mieteinnahmen basierend auf Börsenkurs vom 30. Juni 2025
- TER<sub>REF</sub> (GAV) von 0.67%
- Diversifiziertes Portfolio mit CHF 463.2 Mio. Volumen, 30 Immobilien und 730 Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment

Objekte

# Immobilienübersicht per 31.12.2025

Ortschaft	Nutzungsart	Verkehrswert in CHF Mio.	Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Treibhausgasintensität kg CO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup>
Clarens VD	Wohnen	25.420	B	B	22.0
Corsier-sur-Vevey VD	Wohnen	24.289	B	B	*
Eglisau ZH	Wohnen	15.690	B	B	0.1
Estavayer-le-Lac FR	Wohnen	16.530	C	C	23.4
Hedingen ZH	Wohnen	26.630	B	B	0.5
Hombrechtikon ZH	Wohnen	10.010	B	B	18.6
Kreuzlingen TG	Wohnen	8.060	D	C	14.3
Lausanne VD	Wohnen	23.910	B	B	6.9
Lausanne VD	Wohnen	23.130	C/B	B/B	8.4
Liestal BL	Wohnen	21.310	B	B	7.2
Monthey VS	Wohnen	16.390	F/E	D/D	34.3

\* Aufgrund Gesamterneuerung Teil der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen 2024 und 2025

# Immobilienübersicht per 31.12.2025

Ortschaft	Nutzungsart	Verkehrswert in CHF Mio.	Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Treibhausgasintensität kg CO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup>
Nyon VD	Wohnen	9.948	G	E	23.4
Obfelden ZH	Wohnen	17.470	B	B	0.0
Oensingen SO *	Wohnen	23.200	B	A	*
Prilly VD	Wohnen	8.484	A	B	0.0
Reinach BL	Wohnen	7.273	E	C	15.0
Rolle VD	Wohnen	9.348	C	B	12.7
St. Gallen SG	Wohnen	10.798	B	A	0.0
Tann ZH	Wohnen	8.050	E	C	22.9
Thônex GE	Wohnen	11.830	B	B	0.1
Zofingen AG	Wohnen	14.990	A	B	0.1

\* Als Neubau nicht Teil der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen 2024

# Immobilienübersicht per 31.12.2025

Ortschaft	Nutzungsart	Verkehrswert in CHF Mio.	Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Treibhausgasintensität kg CO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup>
Basel BS	Kommerziell	4.900	F	D	25.1
Belp BE	Kommerziell	7.840	C	B	0.1
Lutry VD	Kommerziell	16.305	A	B	0.1
Neyruz FR	Kommerziell	7.365	B	A	3.2
Thun BE	Kommerziell	29.126	D/C/C	C/C/B	0.1

Ortschaft	Nutzungsart	Verkehrswert in CHF Mio.	Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Treibhausgasintensität kg CO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup>
Bremgarten AG	Gemischt	8.111	G	C	1.7
Fribourg FR	Gemischt	4.630	D	C	30.9
Prilly VD	Gemischt	33.192	B	A	3.9
Vernier GE	Gemischt	18.990	B	A	10.2

Kontakt



## **Marco Scheurer**

Sustainable Real Estate AG  
Geschäftsführer

+41 58 255 78 80

[marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch](mailto:marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch)

[www.sustainable-real-estate.ch](http://www.sustainable-real-estate.ch)

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und ist weder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren, noch zur Abgabe eines Kauf- oder Zeichnungsangebots. Obwohl die Sustainable Real Estate AG («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, öffentlich aufgeführt, weiterverbreitet oder in anderer Art und Weise übermittelt werden. Die SRE entbindet sich soweit gemäss dem geltenden Recht möglich von jeglicher Haftung für direkte oder indirekte Schäden oder Verluste, welche sich aus den hier zur Verfügung gestellten Informationen oder dem Fehlen ebensolcher ergeben. Haftungsansprüche, die gegen uns infolge unterlassener oder unvollständiger Übermittlung dieser Informationen oder allfälliger Probleme mit diesen Informationen wegen Fahrlässigkeit, Vertragsbruch oder Gesetzesverstössen gegen uns gelten gemacht werden könnten, beschränken sich nach unserem Ermessen und soweit gesetzlich zulässig auf die erneute Bereitstellung dieser Informationen beziehungsweise eines Teils davon beziehungsweise auf die Zahlung eines dem Aufwand für die Beschaffung dieser Informationen oder eines Teils davon entsprechenden Geldbetrages.

Historische Performancezahlen stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar. Etwaige in diesem Dokument erwähnte Performancedaten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten.

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, welche dieses Dokument zur Verfügung gestellt erhalten, 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, überreicht oder 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.