



tellico

# 2050 im Blickfeld

Nachhaltigkeitsbericht  
Tellico Anlagestiftung 2023



Nachhaltigkeitsbericht für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz 2023

# 2050 im Blickfeld

Mit 107 Liegenschaften kommt unserer Anlagegruppe Immobilien Schweiz eine zentrale Rolle bei der Erreichung des Netto-Null-Ziels des Bundes bis ins Jahr 2050 zu. In diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht für die Anlagegruppe zeigen wir die wichtigsten Energie-Kennzahlen des Portfolios auf, und erläutern, wie wir bei der Tellco Anlagestiftung Nachhaltigkeitsaspekte integrieren, welche Ziele wir verfolgen und wie sich die Nachhaltigkeitsstrategie in Zukunft entwickeln könnte.

Als Anlagestiftung für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen haben wir klare, unternehmerische Ziele vor Augen. Wir arbeiten im Interesse unserer Anlegerinnen und Anleger, die eine angemessene jährliche Rendite auf ihre Anlagen erhalten und damit ihren Leistungsverpflichtungen nachkommen können. Gleichzeitig haben wir eine Verantwortung gegenüber der Mieterschaft und gegenüber der Gesellschaft als Ganzes.

Mit 2'250 Wohnungen in 107 Liegenschaften und einem aktuellen Marktwert von CHF 1'300 Mio. CHF (Stand Oktober 2023) kommt unserer Anlagegruppe Immobilien Schweiz eine zentrale Rolle zu. Einerseits stellen wir der Bevölkerung Wohn- und Lebensraum zur Verfügung. Andererseits spielt der Gebäudesektor für das Erreichen

des Netto-Null-Ziels des Bundes bis ins Jahr 2050 eine entscheidende Rolle. Gemäss Bundesamt für Umwelt (BAFU) verursachte der Sektor 2022 ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz.

In diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht wollen wir aufzeigen, wie wir bei der Tellco Anlagestiftung in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz diesem Spannungsfeld zwischen unternehmerischen Zielen und gesellschaftlicher Verantwortung begegnen. Im ersten Teil des Berichts zeigen wir auf, wie sich unser Immobilien-Portfolio heute nach umweltrelevanten Kennzahlen präsentiert. Im zweiten Teil erläutern wir, wie wir Nachhaltigkeitsaspekte integrieren und illustrieren dies anhand von konkreten Beispielen.

**Tabelle 1: Energiekennzahlen Wärmeenergie und Strom, nach KGAST**

	<b>Werte 2022</b>
<b>Eckwerte Datenerfassung</b>	
Total vermietbare Fläche	272'015 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad	70 %
<b>Energie</b>	
Energieverbrauch	22'094 MWh
Energieintensität	115.6
<b>Treibhausgase</b>	
Treibhausgasemissionen	4'047 t CO <sub>2</sub> -eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	21.2

Quelle: Tellco Anlagestiftung, Berechnungsgrundlagen: KBOB, Verein ecobau, IPB

### Energie-Kennzahlen

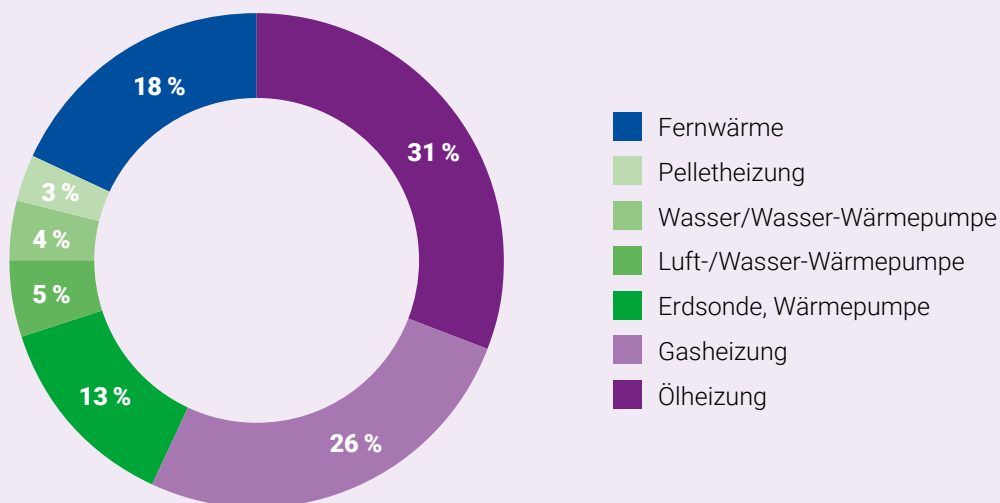
Tabelle 1 fasst die umweltrelevanten Kennzahlen des Immobilienportfolios in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz für das vergangene Rechnungsjahr nach KGAST zusammen. Dabei konnten bisher Energiedaten bei 70 Prozent der vermietbaren Flächen erhoben werden. Daten werden soweit möglich bis und mit «Scope 2» erfasst. Dies beinhaltet durch die Anlagestiftung eingekaufte Brennstoffe, Strom und Wärmeenergie. Dass der Abdeckungsgrad nicht bei 100 Prozent liegt, ist einerseits auf gewerblich genutzte Objekte (Gewerbemieterschaft kauft ihre Energie im Normalfall selbst ein) und andererseits auf Neuzugänge im Portfolio zurückzuführen.

Der mit diesem Abdeckungsgrad errechnete Energieverbrauch lag 2022 bei 22'094 MWh, welcher Treibhausgasemissionen von rund 4'000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente und eine Treibhausgasintensität von 21.2 zur Folge hatte. Für die Umrechnung verwenden wir die Emissionsfaktoren der «Ökobilanzdaten im Baubereich», Version 2009/1:2022, die von KBOB (Vereinigung der öffentlichen Bauherren der Schweiz), Verein ecobau und IPB (Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren) gemeinsam publiziert wurden.

Ausschlaggebend für die Treibhausgasemissionen ist der Energieträgermix für Heizungen, welcher in Abbildung 1 wiedergegeben ist. 57 Prozent der Liegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe Immobilien Schweiz werden mit fossilen Brennstoffen beheizt, was für Schweizer Mehrfamilienhäuser somit unter dem Durchschnitt liegt. Gemäss Bundesamt für Statistik wurden 2022 64 Prozent der Mehrfamilienhäuser in der Schweiz mit fossilen Energieträgern beheizt.

Mit 18 Prozent ist die Fernwärme in unserem Portfolio der zweitwichtigste Energieträger zum Heizen. Der Anteil erneuerbarer Energien liegt aktuell bei 25 Prozent der Liegenschaften, und damit leicht über dem Durchschnitt für Schweizer Mehrfamilienhäuser.

**Abbildung 1: Energieträgermix Anlagestiftung Immobilien Schweiz**



Quelle: Telco Anlagestiftung:

### **Neubauten werden ausschliesslich mit erneuerbaren Heizungen ausgestattet**

Das Durchschnittsalter des Portfolios liegt bei 30 Jahren (technisches Alter). Der Anteil der jungen Liegenschaften (0–10 Jahre) liegt bei 30 Prozent. 45 Prozent der Liegenschaften sind 30 Jahre und älter. Sämtliche Neubauprojekte, welche in den vergangenen Jahren realisiert wurden, werden mit erneuerbaren Energieträgern beheizt.

Zehn Liegenschaften im Portfolio haben eine PV-Anlage auf dem Dach und produzieren damit rund 200 MWh. Bei Neubauten, die wir selbst entwickeln, gehört eine PV-Anlage heute zum Gebäudestandard.

### **Nachhaltige Sanierungsplanung ...**

Sanierungen werden langfristig geplant. Nachhaltigkeitsaspekte fliessen gemäss Vorgaben des Stiftungsrates in die Planung ein und werden projektbezogen berücksichtigt. Die mehrjährige Sanierungsstrategie wird jährlich vom Stiftungsrat genehmigt und die Ausrichtung der Nachhaltigkeitsaspekte regelmässig überdacht.

Das Ziel der langfristigen Sanierungsplanung ist nicht nur die Schaffung von Kosten- und Bewertungstransparenz, sondern auch, die Anlagerendite für unsere Anlegerinnen und Anleger nachhaltig zu optimieren. Dem Stiftungsrat ist es wichtig, energetische Sanierungen soweit möglich in Totalsanierungen einzubetten und bestehende Bausubstanzen nicht unnötig zu vernichten.

### **... mit Einbezug der sozialen Dimension**

Eine nachhaltige Sanierungsplanung stützt sich nicht nur auf finanzielle und umweltbezogene Kennzahlen, sondern umfasst auch soziale Faktoren. Totalsanierungen haben Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter. Die Tellco Anlagestiftung bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in unterschiedlichen Lebenssituationen an. Gemessen an der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter, bietet die Anlagegruppe Immobilien Schweiz einen überdurchschnittlichen Anteil an preisgünstigen Wohnungen an. Der durchschnittliche Jahresmiete pro m<sup>2</sup> beträgt CHF 221. Gerade für Mieter und Mieterinnen von preisgünstigeren Wohnungen kann ein sanierungsbedingter Umzug zur grossen Belastung werden, weil der Bestand an verfügbaren und preislich adäquaten Wohnungen äusserst knapp ist. Ferner fallen bei Sanierungen im Bestand Lärm-, Staub- und Verkehrsbelastungen an. Dies ist oft verbunden mit dem temporären Ausfall von sanitären und elektrischen Installationen. Aus diesem Grund legen wir einen Schwerpunkt auf die laufende Instandsetzung und Instandhaltung unserer Liegenschaften.

## **Nachhaltigkeitsstrategie: Messen, auswerten, planen, Ziele setzen**

Welche zukünftigen Schritte plant die Telco Anlagestiftung im Bereich Nachhaltigkeit für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz?

Kurzfristig liegt der Fokus darauf, eine fundierte Datenbasis zu schaffen. Nur was umfassend und transparent gemessen wird kann bei zukünftigen Entscheidungen angemessen unterstützen. In einem ersten Schritt soll die Datenerfassung erweitert, der Abdeckungsgrad erhöht und strukturierte und automatisierte Messmethoden vermehrt berücksichtigt werden. Die erweiterte Datenbasis wird als Grundlage für die Formulierung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie für die Ausrichtung von Nachhaltigkeitsaspekten in der mehrjährigen Sanierungsplanung einfließen.

Mittelfristig werden die Definition eines CO<sub>2</sub>-Reduktionsziels und die Erarbeitung des dazugehörigen Absenkpads vorangetrieben, um die Vorgaben des Bundesrats mit dem Netto-Null-Ziel bis ins Jahr 2050 umzusetzen.

Wir freuen uns, wenn Sie mit uns den Nachhaltigkeitsweg gehen und danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



# Nachhaltigkeit bei Neubauten

Die Projekte an der Sustenstrasse in Zürich-Altstetten und an der Föhneneichstrasse in Brunnen sind zwei Beispiele für Neubauten, die wir selbst entwickelt und nach hohen Nachhaltigkeitstandards gebaut haben. Bei Neubauten, wenn von uns entwickelt, gehört nebst einer Heizung auf Basis von erneuerbaren Energien, immer auch eine PV-Anlage zum Gebäudestandard.

## Sustenstrasse, Zürich-Altstetten

Der Neubau an der Sustenstrasse in Zürich-Altstetten wurde im Jahr 2022 fertiggestellt. Diese Liegenschaft umfasst 21 Wohnungen und 22 Einstellhallenplätze und verfügt über eine Parzellengrösse von 1'668 m<sup>2</sup>. Der Fussabdruck des Gebäudes beträgt 564 m<sup>2</sup>, was eine hohe Freiflächenziffer und damit eine ansprechende Umgebungsgestaltung ermöglichte.

Bereits während der Entwicklungsphase wurde der Kontakt zur gesamten Nachbarschaft und sonstigen betroffenen Anspruchsgruppen gesucht. Dank diversen individuellen Lösungen gab es keine Einsprache gegen das Bauprojekt. Zudem wurde während des Baus darauf geachtet, die Emissionen möglichst gering zu halten.

Die Liegenschaft wird mit Erdsonde-Wärmepumpen beheizt und verfügt über ein Minergie-Zertifikat. Auf dem Dach befinden sich 68 m<sup>2</sup> PV-Panele und 65 m<sup>2</sup> Hybridkollektoren, welche zusammen ca. 27 MWh pro Jahr

produzieren werden. Sämtliche Wohnungen sind mit wärmerückgewinnenden Komfortlüftungen ausgestattet. Im Sommer ist Free Cooling über die Bodenheizung möglich. Es wurde ein sehr hochwertiger Ausbaustandard realisiert.



### **Föhneneichstrasse, Brunnen**

Der Neubau an der Föhneneichstrasse in Brunnen wurde im Jahr 2019 fertiggestellt. Diese Liegenschaft beinhaltet 11 Wohnungen, 2 Gewerberäumlichkeiten sowie fünf Parkplätze und verfügt über eine Parzellengrösse von 457 m<sup>2</sup>. Der Fussabdruck des Gebäudes beträgt 303 m<sup>2</sup>, wodurch eine optimale Ausnützung ermöglicht wurde.

Um den Mieterinnen und Mietern Parkierungsmöglichkeiten zu bieten, wurde während der Entwicklungsphase entschieden, dass anstatt zusätzlicher Gewerberäumlichkeiten Parkplätze gebaut werden sollen.

Ausserdem wurde darauf verzichtet, ein Untergeschoss zu bauen, da es in Brunnen regelmässig zu Überschwemmungen kommt. Dadurch sollen Unannehmlichkeiten für die Mieterinnen und Mieter reduziert werden. Während des Baus wurde darauf geachtet, dass die Emissionen für die Nachbarschaft möglichst geringgehalten wurden.

Die Liegenschaft ist an das regionale Fernwärmenetz angeschlossen und verursachte im vergangenen Jahr Treibhausgasemissionen von rund 3'900 kg CO<sub>2</sub>-eq. Dies entspricht einer Intensität der Treibhausgasemissionen von 5.4. Auf dem Dach befinden sich zudem 133 m<sup>2</sup> PV-Panels, welche im Jahr 2022 22.5 MWh produzierten.



# Nachhaltigkeit bei Sanierungen

Ökologische Nachhaltigkeitsaspekte fliessen immer mehr in die Sanierungsstrategie ein. Bei der Sanierung und Erweiterung der Liegenschaft am Stationsweg in Heimberg wurde auch gleich das Heizungssystem ausgewechselt. Mit der anstehenden Umstellung der Heizung bei den Liegenschaften in Schlieren wird eine deutliche Senkung der Treibhausgasemissionen erreicht werden.

## Stationsweg, Heimberg

Die Liegenschaft am Stationsweg in Heimberg wurde im Jahr 1994 erstellt und in den Jahren 2021 – 2023 teilweise umgebaut. Diese Liegenschaft beinhaltet insgesamt 28 Wohnungen, ein Altersheim, 44 gewerblich genutzte Räume sowie 142 Parkplätze und verfügt über eine Parzellengrösse von rund 7'000 m<sup>2</sup>.

Bis ins Jahr 2021 verfügte die Liegenschaft über eine Ölheizung, welche durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt wurde. Der Ölverbrauch im Jahr 2020 betrug rund 65'000 Liter Heizöl, was einer Treibhausgasemission von rund 160'000 kg CO<sub>2</sub>-eq entspricht. Durch die Umstellung auf Fernwärme konnten die Treibhausgasemissionen auf 55'000 kg CO<sub>2</sub>-eq deutlich gesenkt werden.





### **Spitalstrasse 76 und 78, Schlieren**

Die beiden Liegenschaften an der Spitalstrasse 76 und 78 in Schlieren wurden im Jahr 1977 gebaut und im Jahr 2011 totalsaniert. Die beiden Liegenschaften beinhalten gesamthaft 147 Wohnungen und 164 Parkplätze und verfügen über eine Parzellengrösse von rund 15'500 m<sup>2</sup>.

Die beiden Liegenschaften befinden sich zusammen mit weiteren Liegenschaften in einem Wärmeverbund, welcher derzeit mittels Ölheizung operiert. Der Verbrauch des gesamten Verbunds lag im Vorjahr bei rund 200'000 Liter Heizöl, was Treibhausgasemission von ungefähr 500'000 kg CO<sub>2</sub>-eq entspricht. Durch die geplante Umstellung auf Fernwärme sollten die Treibhausgasemissionen um rund zwei Drittel auf 170'000 kg CO<sub>2</sub>-eq gesenkt werden können.



*Sanierungen umfassen heute zwingend auch die Umstellung der Heizungssysteme.*

# Telco Anlagestiftung: Die Vorteile auf einen Blick

## Mitglied der KGAST

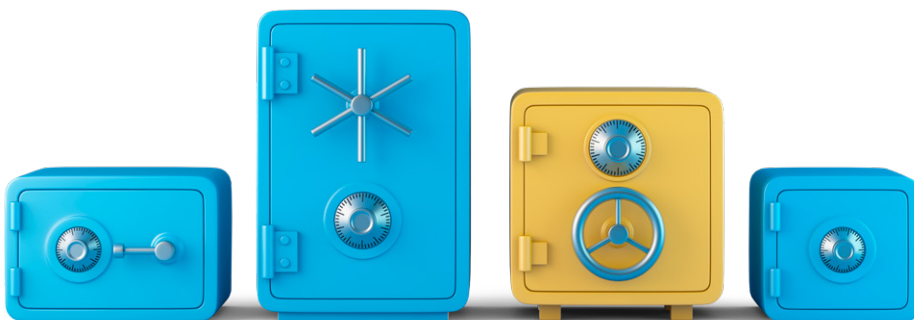
Die Geschäftsabläufe der Telco Anlagestiftung sind detailliert in entsprechenden Reglementen und Weisungen festgehalten. Sämtliche Prozesse werden von internen Revisionsstellen, einer unabhängigen externen Revisionsstelle sowie einem externen Investment-Controller geprüft. Die mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betrauten Personen unterliegen den Qualitätsstandards der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Ausserdem prüft die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) als zuständige Aufsichtsbehörde in Zusammenarbeit mit der externen Revisionsstelle die Geschäftsführung und die Vermögensverwaltung.

## Konditionen und Anlagemöglichkeiten

Bei der Telco Anlagestiftung überzeugen attraktive Konditionen, tiefe Gebühren und umfangreiche Dienstleistungen. Die Depotführung bei der Telco AG ist kostenlos.

## Professionell und strukturiert

Unsere Anlagen durchlaufen periodisch die Phasen Screening, Fundamentalanalyse, technische Analyse, Portfoliooptimierung sowie Risiko- und Performance-Überwachung. Die Telco Anlagestiftung hat einen unabhängigen Risikomanagementprozess etabliert. Übergeordnete Ziele dieses Prozesses sind unter anderem die konstante Einhaltung von internen und externen Richtlinien, die Vermeidung von nicht kalkulierbaren Risiken sowie die Etablierung eines Frühwarnsystems, sowohl was die eingegangenen Risiken als auch was potenzielle Verstösse gegen die Compliancegrundsätze betrifft.



## Seit 2002 im Herzen der Schweiz verankert und in der ganzen Schweiz zu Hause

Für Fragen sind wir gerne persönlich für Sie da. Schreiben Sie uns eine E-Mail oder rufen Sie an. Wir freuen uns auf Sie.

t +41 58 442 60 00  
ast@telco.ch  
telco.ch/ast

### Telco Anlagestiftung

Bahnhofstrasse 4  
Postfach 713  
6431 Schwyz  
Schweiz