Erneuern mit Verantwortung

Der Schweizer Immobilienbestand steht vor einem umfassenden Erneuerungszyklus. Ein grosser Teil der Wohnliegenschaften wurde zwischen den 1950er- und 1980er-Jahren erstellt und erreicht zunehmend ein Alter, in dem umfassende Erneuerungen von Gebäudehülle, Haustechnik und Energieversorgung erforderlich werden. Gleichzeitig bleibt Wohnraum in zahlreichen Regionen knapp, während die Anforderungen an Verdichtung, Wohnqualität und gesellschaftliche Verantwortung steigen. Zudem verfolgen Bund und Kantone das Ziel, den Gebäudepark bis 2050 klimafreundlicher zu gestalten, weshalb die Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaverträglichkeit steigen. Für langfristig ausgerichtete Immobilienanlagen besteht die Aufgabe deshalb darin, bestehende Substanz vorausschauend und mit Augenmass weiterzuentwickeln.

Die Anlagegruppe Swiss Real Estate verfügt über ein breit diversifiziertes und wohnorientiertes Immobilienportfolio. Neben Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven gehören gezielte Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte zur Anlagestrategie. Diese Kombination ermöglicht es, die Qualität und Ertragskraft des Portfolios langfristig zu sichern, bestehende Immobilien an veränderte Bedürfnisse anzupassen und, wo möglich, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die vom Stiftungsrat vorgegebene Anlagestrategie und die gemeinsam weiterentwickelte Nachhaltigkeitsstrategie bilden die Grundlage unseres Handelns. Als Asset-Manager übersetzen wir diese Vorgaben für unsere Objekte in konkrete Massnahmen und verantworten deren konsequente Umsetzung entlang des gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Dabei geht es nicht allein um das bauliche Ergebnis, sondern ebenso darum, wie Veränderungen vorbereitet, beurteilt und umgesetzt werden.

UNSER STRATEGISCHER ORIENTIERUNGSRAHMEN

Wirtschaftliche Tragfähigkeit, ökologische Wirkung und gesellschaftliche Verantwortung sind zentrale Elemente jeder Objektentscheidung. Sie werden nicht isoliert oder nacheinander beurteilt, sondern gemeinsam in die langfristige Strategie einer Liegenschaft einbezogen.

Auf gesellschaftlicher Ebene stehen bedürfnisgerechte Raumangebote, gute Standortqualitäten und ein wertschätzender Umgang mit der Mieterschaft im Vordergrund. Die wirtschaftliche Dimension umfasst ein solides operatives Ergebnis, optimierte Lebenszykluskosten sowie die langfristige Marktfähig- und Werthaltigkeit der Immobilien. Ökologisch liegt der Fokus auf einer klimafreundlichen Wärmeversorgung, der Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen sowie einem ressourcenschonenden Umgang mit bestehender Substanz und neuen Baustoffen.



Energetische Gesamterneuerung in Steinhausen (ZG) mit nachhaltiger Wärmeversorgung, Photovoltaik und E-Mobilität, für höhere Wohnqualität und langfristige Werthaltigkeit.



Sorgfältige Repositionierung historischer Bausubstanz in Zürich, inkl. Aufstockung in Holzbauweise und zeitgemäss erneuerten Wohnraums für den nächsten Lebenszyklus.

Aus diesem Orientierungsrahmen ergibt sich ein klarer Auftrag: Wir erhalten und erneuern bestehende Bausubstanz, wo dies sinnvoll und langfristig tragfähig ist. Wir verdichten, erweitern oder ersetzen, wo dadurch zusätzlicher und besser nutzbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Und wir gestalten und kommunizieren notwendige Veränderungen für die betroffene Mieterschaft so frühzeitig, transparent und unterstützend wie möglich.

Unsere Werte und Zielsetzungen geben dabei eine klare und verlässliche Orientierung. In der Umsetzung braucht es zugleich die notwendige Flexibilität, um den baulichen Anforderungen einer Liegenschaft und den unterschiedlichen Lebenssituationen der betroffenen Mietparteien gerecht zu werden.

DEN BESTAND WEITERDENKEN

Viele bestehende Wohnliegenschaften erreichen in den kommenden Jahren ein Alter, in dem punktuelle Instandsetzungen nicht mehr ausreichen. Gebäudehüllen, Fenster und Haustechnik müssen erneuert, fossile Heizsysteme durch Lösungen mit nachhaltigen Energieträgern ersetzt und Wohnungen an heutige Anforderungen betreffend Komfort, Sicherheit, Hindernisfreiheit und Grundrissqualität angepasst werden.

Gleichzeitig muss zusätzlicher Wohnraum zunehmend innerhalb der bereits bebauten Siedlungsgebiete entstehen. Aufstockungen, Anbauten, eine bessere Ausnützung bestehender Grundstücke und Ersatzneubauten können dazu beitragen, den vorhandenen Boden effizienter zu nutzen und damit das Wohnungsangebot zu erweitern.

Ob eine Liegenschaft saniert, erweitert oder ersetzt wird, beurteilen wir aus einer Lebenszyklusperspektive. Neben dem künftigen Energieverbrauch berücksichtigen wir den Erhalt bestehender Substanz, die grauen Emissionen, die langfristige Nutzbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Nachhaltig ist dabei nicht eine bestimmte bauliche Lösung, sondern diejenige, die über den gesamten Lebenszyklus hinweg insgesamt überzeugt.

Gerade unter sich verändernden regulatorischen, ökologischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine klare langfristige Linie entscheidend. Sie ermöglicht es, Chancen zur qualitativen Weiterentwicklung und Verdichtung zu nutzen und gleichzeitig die damit verbundenen Risiken frühzeitig zu erkennen und aktiv zu steuern.

ENTMIETUNG ALS LETZTE OPTION

Umfassende Sanierungen können für Mietparteien eine erhebliche Belastung darstellen. Werden neben den Oberflächen auch Leitungen, Haustechnik, Küchen, Bäder, Böden oder Grundrisse erneuert, ist ein Verbleib in der Wohnung nicht immer sicher oder zumutbar. Baulärm, Staub, fehlende sanitäre Einrichtungen und Unterbrüche der Strom- und Wasserversorgung können sich über viele Monate erstrecken.

Eine Entmietung ist für uns nie die erste, sondern immer die letzte Option. Vor jeder Entscheidung prüfen wir, ob die notwendigen Arbeiten im bewohnten Zustand, etappenweise oder mithilfe von Rochaden innerhalb einer Liegenschaft oder des Portfolios umgesetzt werden können. Erst wenn diese

Varianten hinsichtlich Sicherheit, Zumutbarkeit, Bauablauf, Kosten oder Nachhaltigkeitswirkung nicht überzeugen, wird eine vollständige Entmietung in Betracht gezogen.

Verantwortungsvolle Erneuerung beginnt mit vorausschauendem Denken und gezieltem Handeln. Voraussetzung ist eine ausreichend entwickelte und belastbare Objektstrategie, bevor gegenüber der Mieterschaft weitreichende Schritte eingeleitet werden. Der bauliche Bedarf, die Projektvarianten, die Bewilligungsfähigkeit, der Zeitplan und die Auswirkungen auf die Mieterschaft müssen sorgfältig abgeklärt sein.

Die Kündigung bildet deshalb nicht den Ausgangspunkt des Prozesses, sondern das letzte Glied einer nachvollziehbaren Entscheidungskette, wenn sie unvermeidbar ist.

ZEIT SCHAFFT HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Ein notwendiger Wohnungswechsel bedeutet für die Betroffenen weit mehr als die Auflösung eines Mietvertrags. Er kann das vertraute Umfeld, soziale Beziehungen, Schul- und Arbeitswege oder die Nähe zu Angehörigen verändern.

Zeit ist deshalb eine der wichtigsten Unterstützungsleistungen. Wir planen bei entsprechenden Projekten eine möglichst lange Vorlaufzeit von Kündigungsfristen ein. In der Regel streben wir eine Vorlaufzeit von 18 bis 24 Monaten oder mehr an. Dadurch erhalten die betroffenen Mieter die Möglichkeit, ihre persönliche Situation zu ordnen und ohne unnötigen Zeitdruck nach einer langfristig geeigneten Lösung zu suchen.

Flexible Auszugstermine, vorzeitige Vertragsauflösungen ohne Nachteile sowie eine pragmatische Behandlung individueller Situationen schaffen zusätzliche Handlungsspielräume. Sollte sich der Baustart eines Projekts verzögern, suchen wir auch bei der Verlängerung von Kündigungsfristen nach praktikablen Lösungen.

PERSÖNLICHER DIALOG SCHAFFT ORIENTIERUNG

Transparente Kommunikation beginnt mit der nachvollziehbaren Erklärung, weshalb ein Eingriff erforderlich ist, welche Alternativen geprüft wurden und wie der weitere Prozess aussieht. Je nach Grösse und Komplexität eines Projekts informieren wir die Mieterschaft schriftlich, im Rahmen einer Informationsveranstaltung oder in persönlichen Gesprächen.

Dabei benennen wir klar, was entschieden ist, was noch geprüft wird und wann mit weiteren Informationen gerechnet werden kann. Eine klar definierte Ansprechstelle begleitet den Prozess, beantwortet Fragen und koordiniert die Unterstützungsangebote.

Eine besondere Rolle übernehmen die beauftragten Verwaltungen. Sie stehen in direktem Kontakt mit den Mietparteien, kennen die Verhältnisse vor Ort und wirken als wichtiges Bindeglied zwischen Eigentümerschaft, Asset Manager und Bewohnerschaft.

ERSATZWOHNRAUM AKTIV MITORGANISIERT

Die Suche nach einer neuen Wohnung wird nicht vollständig an die betroffenen Mietparteien delegiert. Stattdessen bündeln wir die verfügbaren Möglichkeiten: Freie oder absehbar frei werdende Wohnungen im eigenen Portfolio, Angebote aus weiteren betreuten Immobilienbeständen sowie aus dem Netzwerk von Partnerverwaltungen, institutionellen Eigentümern und spezialisierten Wohnungsanbietern werden vermittelt.

Mit der Weiterentwicklung des Portfolios wachsen auch unsere Handlungsmöglichkeiten. Ein breiterer Bestand, die enge Zusammenarbeit mit Partnerverwaltungen und das Netzwerk des Asset Managers erleichtern es, verfügbare Angebote zusammenzuführen und passende Lösungen über einzelne Liegenschaften hinaus zu prüfen. Wachstum bedeutet für uns deshalb nicht nur eine breitere Ertragsbasis, sondern auch zusätzliche Möglichkeiten, Verantwortung konkret wahrzunehmen.

Je nach Bedarf unterstützen wir bei Bewerbungsdossiers, Referenzschreiben und Besichtigungen sowie bei der Überwindung administrativer und digitaler Hürden. Bei älteren Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität kann auch die Vermittlung einer altersgerechten Wohnung oder einer geeigneteren Wohnform sinnvoll sein. Je nach Projekt und individueller Situation können zudem Umzugshilfen geprüft werden.

In den bisher begleiteten Entmietungsprozessen konnten für alle betroffenen Mietparteien tragfähige Lösungen gefunden werden. Diesen Anspruch verfolgen wir auch künftig und entwickeln unsere Instrumente mit wachsendem Portfolio und Netzwerk laufend weiter.

UNTERSCHIEDLICHE LEBENSLAGEN ERFORDERN UNTERSCHIEDLICHE LÖSUNGEN

Nicht alle Haushalte verfügen über dieselben Voraussetzungen. Alter, gesundheitliche Einschränkungen, eine angespannte finanzielle Situation, Kinder mit engem Schul- und Quartierbezug oder sprachliche und digitale Zugangshürden können eine Wohnungssuche wesentlich erschweren.

Solche Situationen möchten wir frühzeitig erkennen und individuell begleiten. Dazu braucht es klare Zuständigkeiten, Diskretion und bei Bedarf die Zusammenarbeit mit Angehörigen, Beratungsstellen, Sozialdiensten oder Fachorganisationen. Ziel ist keine schematische Standardlösung, sondern eine tragfähige Perspektive für die jeweilige Lebenssituation.



1. OBJEKTSTRATEGIE

Baulichen Bedarf, langfristige Perspektiven und Projektziele sorgfältig klären.



3. DIALOG UND UNTERSTÜTZUNG

Mieterschaft frühzeitig informieren, Zeit geben und konkrete Lösungen aktiv begleiten.



2. VARIANTEN PRÜFEN

Bewohnte Sanierung, Etappierung, Rochaden, Erweiterung oder Ersatz systematisch prüfen.



4. NACHHALTIGE UMSETZUNG

Wohnqualität verbessern, Emissionen reduzieren und langfristig marktfähigen Wohnraum schaffen.

Die Mieterschaft wird frühzeitig und transparent über das Projekt, den Zeitplan und die nächsten Schritte informiert. Klare Ansprechpersonen, ausreichend Vorlauf und individuelle Unterstützung schaffen Orientierung und ermöglichen tragfähige Lösungen.

Wo Wohnungsgrössen, Mietzinsniveau und zeitliche Abläufe dies zulassen, prüfen wir zudem bevorzugte Rückkehr- oder Vormietmöglichkeiten. Eine Rückkehr ist jedoch nur dann in Betracht zu ziehen, wenn die neue Wohnung auch tatsächlich zur persönlichen und finanziellen Situation der bisherigen Mietparteien passt. Deshalb kommunizieren wir die entsprechenden Voraussetzungen und Möglichkeiten transparent.

VERANTWORTUNG SCHAFFT LANGFRISTIGEN WERT

Ein sorgfältig geführter Erneuerungsprozess ist nicht nur Ausdruck gesellschaftlicher Verantwortung, sondern auch Bestandteil eines professionellen Risikomanagements. Eine frühzeitige Projektplanung, nachvollziehbare Entscheidungen und eine verlässliche Begleitung der Mieterschaft erhöhen die Planungsqualität und tragen dazu bei, rechtliche, terminliche und reputative Risiken zu reduzieren.

Sozial verantwortliches Handeln und langfristige wirtschaftliche Stabilität stehen dabei nicht im Widerspruch. Sie bedingen sich gegenseitig.

Verantwortungsvolles Asset Management zeigt sich nicht nur darin, welche Immobilien nach einer Erneuerung entstehen. Es zeigt sich ebenso darin, wie der Weg dorthin gestaltet wird: vorausschauend geplant, fachlich sorgfältig beurteilt und mit Respekt gegenüber den unmittelbar betroffenen Menschen.

Dabei bleiben unsere Werte und langfristigen Zielsetzungen konstant, während die konkrete Umsetzung der jeweiligen Liegenschaft und den unterschiedlichen Lebenssituationen Rechnung trägt. So verbinden wir wirtschaftliche Stabilität, ökologische Wirkung und gesellschaftliche Verantwortung und schaffen dauerhafte Werte für die Anlagestiftung, ihre Anlegerinnen und Anleger sowie die Menschen, die in unseren Liegenschaften wohnen.



Zürich, Wildbachstrasse 20