



Gabriela Theus, Geschäftsführerin,  
Immofonds Asset Management AG

## «Wankdorfcity 3 wird einen signifikanten Mehrwert bringen»

**Für die Immofonds Asset Management AG spielt die Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle in der Anlagestrategie. Weshalb?**

Das Immobiliengeschäft ist sehr langfristig angelegt und die Immobilien haben einen wesentlichen Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoss in der Schweiz. Wir tragen somit eine grosse Verantwortung, dass die absolut notwendige Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emission zustande kommt. Wir nehmen diese Verantwortung wahr, indem wir nachhaltig in Wert und Ertragskraft unserer Liegenschaften investieren. Das wiederum sichert die Basis für die zuverlässigen, regelmässigen Ausschüttungen, die unsere Anleger erwarten.

**Wie äussert sich das Thema ESG auf der strategischen Ebene?**

In den letzten Jahren haben wir die ESG-Strategie weiterentwickelt und die Zielsetzungen in den Fondsverträgen für den IMMOFONDS wie den IMMOFONDS suburban verbindlich integriert. Damit ist ein grosser Schritt gemacht. Daran lassen wir uns messen.

**Wie hat sich das Unternehmen organisatorisch darauf eingestellt?**

Seit knapp einem Jahr haben wir eine ESG-Verantwortliche im Team. Ihre Aufgabe ist es, das Thema strategisch weiterzuentwickeln und das operative Controlling aufzubauen.

**Worauf legen Sie den Fokus operativ und welche Erfolge können Sie vermelden?**

In der Dekarbonisierung haben wir den grössten Hebel bei den Heizanlagen. In den nächsten fünf Jahren werden wir 70 bis 80 Anlagen ersetzen. In Zürich haben wir 2022 drei Liegenschaften ans Fernwärmenetz angeschlossen. In weiteren Fällen heizen wir neu mit Wärmepumpen und Erdsonden. Bis 2030 sollen 60 % der Anlagen auf nichtfossiler Basis betrieben werden. Zudem investieren wir kontinuierlich in Photovoltaik und E-Mobilität.

**ESG umfasst neben ökologischen Aspekten auch gesellschaftliche. Wie werden Sie diesem Anspruch gerecht?**

Wichtig ist uns der Dialog mit der Mieterschaft. Wir werten derzeit unsere erste umfassende Mieterbefragung aus. Ziel ist es, die Vermietbarkeit der Liegenschaften weiter zu verbessern. Die Befragung wird alle drei Jahre wiederholt.

**Wie können Sie den Aufwand in die Nachhaltigkeit finanziell stemmen?**

Dass die Dekarbonisierung kostet, ist klar. Dank unserer sorgfältigen, vorausschauenden Planung lässt sich der beträchtliche Finanzaufwand gut steuern und über die Jahre verteilen.

**Parallel zu den Investments in bestehende Liegenschaften läuft die Realisierung des Projekts Wankdorfcity 3 in Bern.**

Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Mio. Fr. wird zu einem gewissen Grad ein «Hosenlupf». Doch auch hier verteilt sich der Aufwand über einen Zeitraum. Es wird Kapitalerhöhungen geben. Während den investitionsintensiven vier Jahren wird es zudem anspruchsvoll sein, den Ertrag für eine Ausschüttung, die sich unsere Anleger gewohnt sind, zu erwirtschaften. Wankdorfcity 3 ist in vielerlei Hinsicht, besonders aus der Nachhaltigkeitsperspektive, ein Leuchtturmprojekt. Die Anstrengungen sind gerechtfertigt, sie werden dem IMMOFONDS und seinen Anlegern einen signifikanten Mehrwert bringen.

