

«ES IST ANGERICHTET – PACKEN WIR'S AN»

Der Schutz der Umwelt und der schonende Umgang mit Ressourcen stehen bei der St.Galler Pensionskasse (sgpk) ganz oben auf der Agenda. Ihre Vision ist es, in Sachen Nachhaltigkeit eine führende Position unter den Schweizer Pensionskassen einzunehmen. Die direkten Immobilien spielen dabei eine wichtige Rolle.

Als Eigentümerin von 74 Liegenschaften (Stand 31.12.2020) verfügt die sgpk über ein grosses Potenzial, einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Schweizer Klimaziele zu leisten. Wo die Pensionskasse aktuell steht und welche Schritte geplant sind, darüber haben wir mit Michael Koller, Leiter Nachhaltigkeit Immobilien, gesprochen.

» Ihre Aufgabe ist es, die Liegenschaften der sgpk – wir sprechen von rund 2 500 Mietwohnungen und über 140 Gewerbeobjekten – klimaneutral zu machen. Wo stehen Sie aktuell?

Die sgpk hat das Bedürfnis und das Potenzial einer nachhaltigen Bauweise frühzeitig erkannt und Massnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses bei ihren Immobilien eingeleitet. Dank diesen liegen wir derzeit bei 12,9 kg CO₂/m². Das ist ein vergleichsweise tiefer Wert. Und wir wollen mehr: Unser Ziel ist es, bis 2035 mit unseren Gebäuden CO₂-neutral zu sein.

» Welche Beheizungssysteme sind im Moment bei den sgpk-Liegenschaften in Betrieb?

Insgesamt sind derzeit 21 Wärmepumpen oder Fernwärmeanschlüsse in Betrieb. Die Tatsache, dass wir bei unseren Immobilien die gesamte Wertschöpfungskette selbst abdecken – von der Planung über die Realisierung bis hin zur Bewirtschaftung – ermöglicht uns, eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie zu verfolgen. Klimaneutralität ist ein wichtiges Element, Potenzial sehen wir zudem in den Bereichen Energieerzeugung, E-Mobilität oder in der Bewirtschaftung.

» Wie gehen Sie bei der Umsetzung Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie vor, und welchen Stellenwert haben Solaranlagen dabei?

Neben der Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten steht am Anfang immer die Frage, was in einem Gebäude heute und in absehbarer Zukunft geschehen wird

und welcher Energiebedarf daraus resultiert. Basierend darauf entsteht das Bau- oder Sanierungskonzept mit konkreten Anforderungen ans Dach, die Gebäudehülle, die Dämmung usw.

PORTRÄT

Die St.Galler Pensionskasse ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit Sitz in St.Gallen. Sie wurde per 1. Januar 2014 aus der Versicherungskasse für das Staatspersonal und der kantonalen Lehrerversicherungskasse errichtet und bezweckt die berufliche Vorsorge für das Staatspersonal des Kantons St.Gallen, für das Personal von selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten und Stiftungen des Kantons, für das Personal der öffentlichen Volksschulen des Kantons sowie für das Personal weiterer angeschlossener Arbeitgeber.

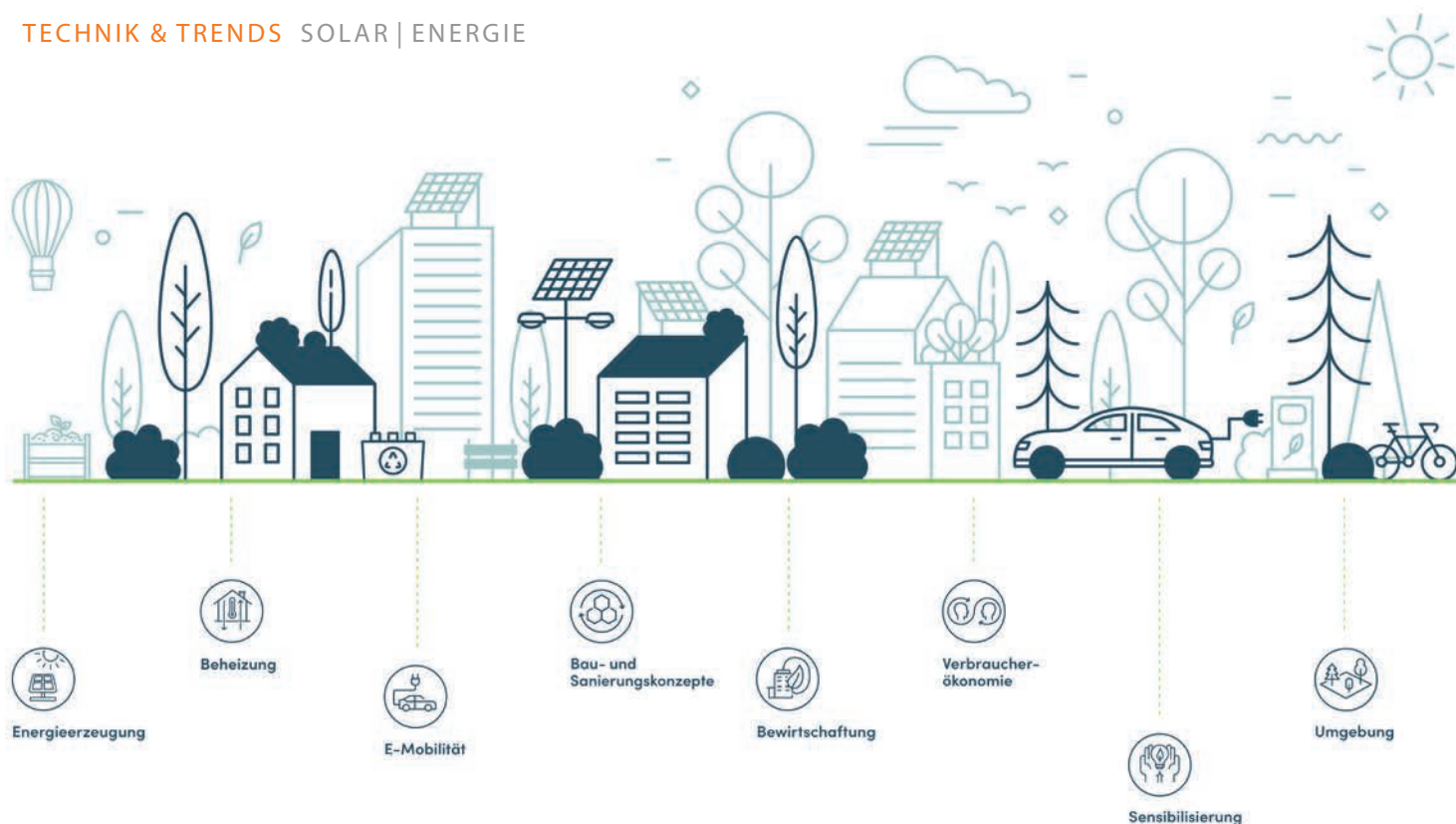
Das Portfolio direkter Immobilien belief sich per 31. Dezember 2020 auf 74 Liegenschaften respektive rund 2 500 Mietwohnungen sowie 140 Gewerbeobjekte mit einem Wert von 1 177 Mio. Franken.

WWW.SGPK.CH



Photovoltaik-Anlage Haus 33, Kantonsspital St.Gallen (KSSG)





Immobiliencharta der sgpk: Sie zeigt die Nachhaltigkeitsaspekte auf, die bei den Immobilien der St.Galler Pensionskasse, wenn immer möglich und sinnvoll, berücksichtigt werden.

Daneben gibt es weitere Themen, die wir bei unseren Immobilien konsequent berücksichtigen wollen. Diese haben wir in unserer Charta (siehe oben) festgehalten und wir analysieren unser Immobilienportfolio regelmässig entlang dieser Aspekte.

Für die Abdeckung des Energiebedarfs nehmen Solaranlagen einen enormen Stellenwert ein. Es ist simpel: Jedes Gebäude hat ein Dach, das für die Energieproduktion genutzt werden kann, Sonnenlicht ist gratis und in Hülle und Fülle verfügbar, den Bedarf an Energie in Form von Strom wird es immer geben, und die gesetzlichen Vorstösse zeigen alle in eine Richtung. Hinzu kommt, dass Solarstrom mittlerweile sehr geringe Gestehungskosten hat und Investitionen in Solarenergie staatlich gefördert werden. Es ist wirklich angerichtet – packen wir's an! Denn im Endeffekt sprechen wir darüber, einen aktiven Beitrag für den Klimaschutz zu leisten und damit unseren Kindern eine Perspektive zu bieten.

» Von den Investitionen in nachhaltige Immobilienprojekte profitieren letztendlich alle Beteiligten.

MICHAEL KOLLER, LEITER NACHHALTIGKEIT IMMOBILIEN ST.GALLER PENSIONSKASSE

» Schätzen Ihre Mieter:innen Ihre Bemühungen überhaupt und was bedeutet es für sie genau, steigen die Mieten?

Unter dem Strich steigen die Mieten wegen unserer Investitionen in die Nachhaltigkeit definitiv nicht. Vielmehr entstehen neue Möglichkeiten. So können Mieter:innen – sofern wir den selbstproduzierten Photovoltaik-Strom via ZEV direkt verkaufen können – den Solarstrom zu vorteilhaften Konditionen bei uns beziehen und ihren Energiebedarf kostengünstig und nachhaltig gestalten. Auch das Thema E-Mobilität ist ein grosses Bedürfnis unserer Mieterschaft, das wissen wir aus einer Umfrage. Deshalb bauen wir das Angebot an Ladestationen für E-Automobile in unseren Tiefgaragen laufend aus und betreiben diese so weit wie möglich kostengünstig und effizient mit Solarstrom vom eigenen Dach.

» Nachhaltigkeit und Rendite – ein Widerspruch?

Als Pensionskasse stehen wir gegenüber unseren Versicherten in der Pflicht, unser Leistungsversprechen einzulösen – nämlich die Leistungen im Alter, bei Invalidität und im Todesfall langfristig zu sichern. Die Art und Weise, wie wir das tun, soll möglichst nachhaltig sein. Vor

diesem Hintergrund prüfen wir die Möglichkeiten, die sich innerhalb unseres Immobilienportfolios auftun, im Detail und setzen Sinnvolles um. Deshalb sind Nachhaltigkeit und Rendite kein Widerspruch, sondern gehen Hand in Hand. Aus unserer Sicht führen die Investitionen zu einer «win-win-win-win-Situation»: Unser Immobilienportfolio wird qualitativ aufgewertet, wir erzielen kalkulierbare und nachhaltige Renditen für unsere Versicherten, unsere Mieterschaft kann selbst erzeugten Solarstrom zu vorteilhaften Konditionen beziehen und wir leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

WWW.SGPK.CH/NACHHALTIGKEIT

Michael Koller
Leiter Nachhaltigkeit Immobilien
St.Galler Pensionskasse



UMSETZUNGSBEISPIELE PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN SGPK-IMMOBILIEN

**JONA, BOLLWIES-/OBERWIESSTRASSE: TOTALSANIERUNG**

Objektgrösse	5 Mehrfamilienhäuser, 102 Mietwohnungen
Verbaute Panelfläche	880 m ²
Leistung in kWp	185 kWp
Erwartete Energieproduktion	166 000 kWh pro Jahr
Angeschlossene Verbraucher ZEV	102 Wohnungen, Heizung, E-Mobil
E-Mobilität: Anzahl Infrastrukturen	8 Parkplätze voll ausgebaut, 40 Parkplätze mit Grundausbau
Heizungsanlage	Luftwärmepumpen



© ST.GALLER PENSIONSKASSE (SGPK)

**STEFFISBURG, SCHEIDGASSE: NEUBAUTEN NACH MINERGIE-P**

Objektgrösse	4 Mehrfamilienhäuser, 89 Mietwohnungen
Verbaute Panelfläche	785 m ²
Leistung in kWp	160,14 kWp
Erwartete Energieproduktion	145 000 kWh pro Jahr
Angeschlossene Verbraucher ZEV	89 Wohnungen, 2 Gewerbe, E-Mobil
E-Mobilität: Anzahl Infrastrukturen	6 Parkplätze voll ausgebaut, 30 Parkplätze mit Grundausbau
Heizungsanlage	Fernwärme



© ST.GALLER PENSIONSKASSE (SGPK)

**WIL, BERGHOLZSTRASSE: FLACHDACHERNEUERUNG**

Objektgrösse	2 Mehrfamilienhäuser, 42 Mietwohnungen
Verbaute Panelfläche	420 m ²
Leistung in kWp	81,14 kWp
Erwartete Energieproduktion	85 000 kWh pro Jahr
Angeschlossene Verbraucher ZEV	40 Wohnungen
Heizungsanlage	Gas



© ST.GALLER PENSIONSKASSE (SGPK)