

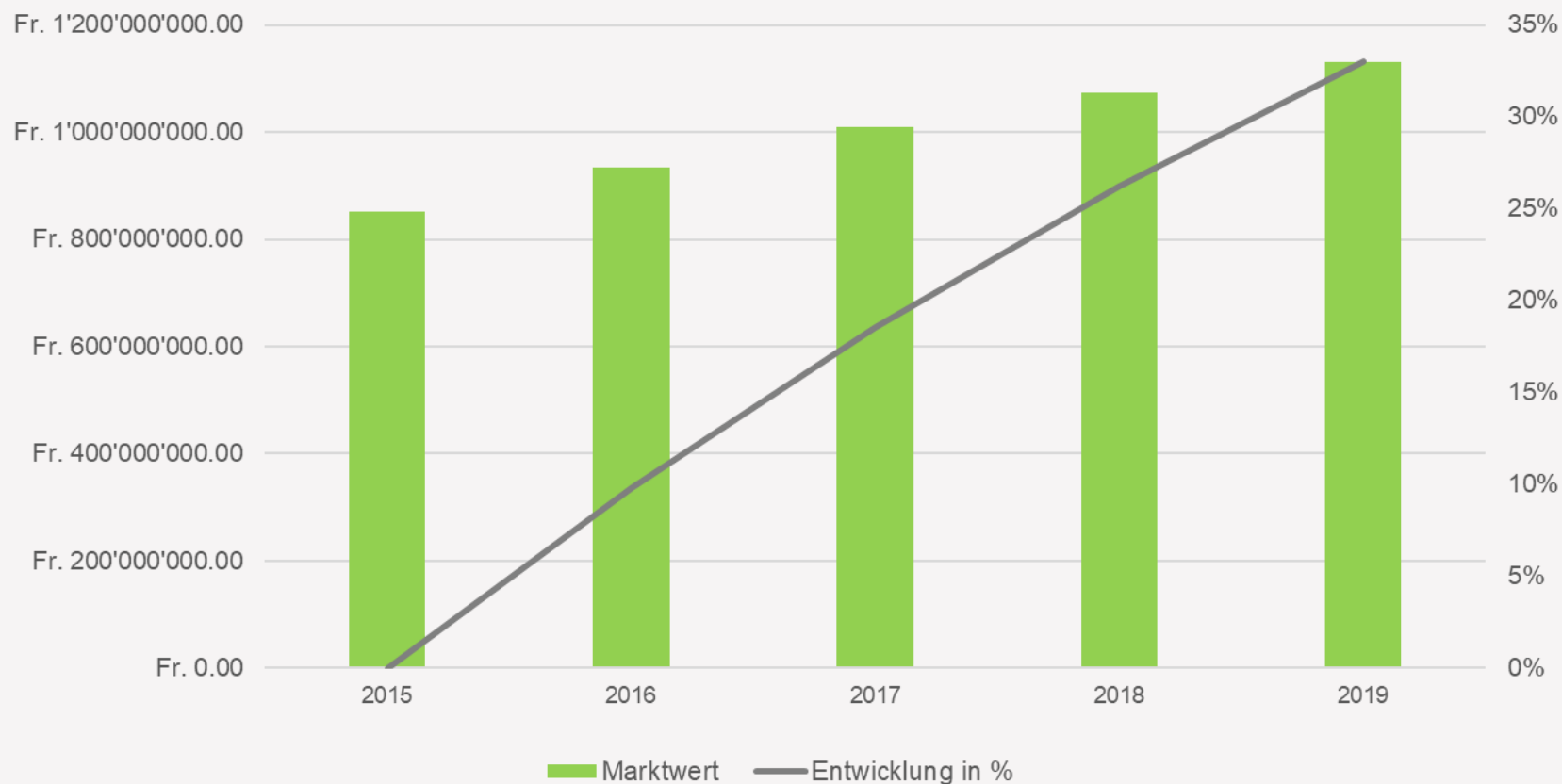


Direkte Immobilienanlagen

Agenda

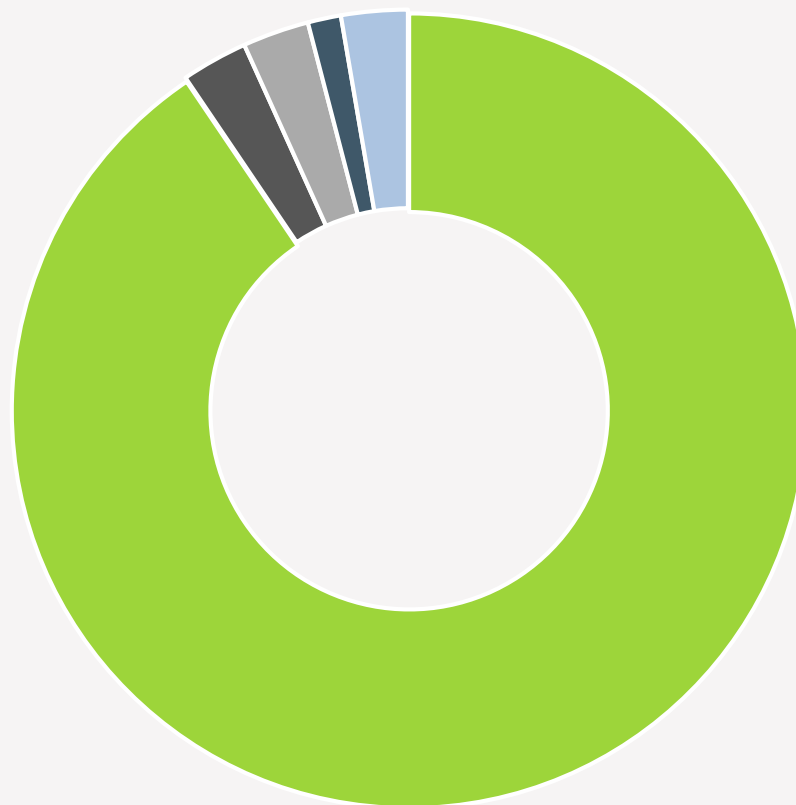
1. **Daten und Fakten**
2. Vergleich mit indirekten Vehikeln
3. Hinter diesen Zahlen stecken Menschen
4. Hinter diesen Immobilien stecken Mieter
5. Unsere digitale Unterstützung
6. Solarstrom, Nachhaltigkeit und Investment

Portfolio Wertentwicklung



Anzahl Objekte 2019

- 67 Bestandesobjekte
- 2 Akquisitionen
- 2 fertig gestellte Neubauprojekte
- 1 Projektentwicklung
- 2 Baulandreserven



Marktwert per 31.12.2019

- Der Marktwert der 67 Bestandesliegenschaften beträgt rund CHF 1'022 Mio. Dies ist eine Zunahme von 3.1 % gegenüber dem Vorjahr.
- Die übrigen 7 Liegenschaften betreffen:
 - 2 Akquisitionen (Bachstrasse, Kreuzlingen; Scheidgasse, Steffisburg BE)
 - 2 fertig gestellte Neubauprojekte (Ulmenstrasse, St. Gallen; Sägestrasse, Kreuzlingen)
 - 1 laufendes Neubauvorhaben (Seebnerstrasse, Winkel ZH)
 - 2 Baulandreserven in der Entwicklungsphase (Wolfganghof, St. Gallen-West; Baulücke Hadwigstrasse, St. Gallen-Zentrum)



Makrolagen



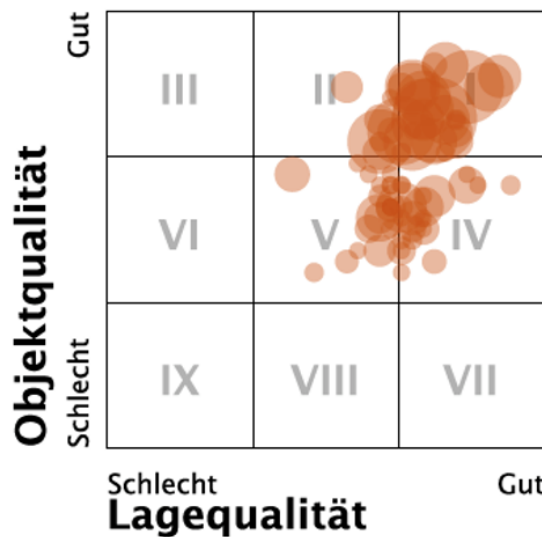
Makrolage: SGPK Portfolio



SGPK Immobilien Portfolio

Marktmatrix Wüest Partner AG

Marktmatrix



Liegenschaft nach Gemeindetyp

	Diskontierung real			Anteil Marktwert		
	Min	Ø	Max	Anz	Anz %	MW %
Mittelstädte	2.8%	3.1%	3.9%	35	47%	41%
Kleinstädte	3.0%	3.2%	3.7%	21	28%	31%
Innerer Agglomerationsgürtel Grossstädte	3.0%	3.0%	3.4%	3	4%	13%
Innerer Agglomerationsgürtel Mittelstädte	3.2%	3.3%	3.5%	13	18%	13%
Grossstädte	3.8%	3.8%	3.8%	1	1%	2%
Reiche Gemeinden	3.4%	3.4%	3.4%	1	1%	0%

Liegenschaft nach Liegenschaftstyp

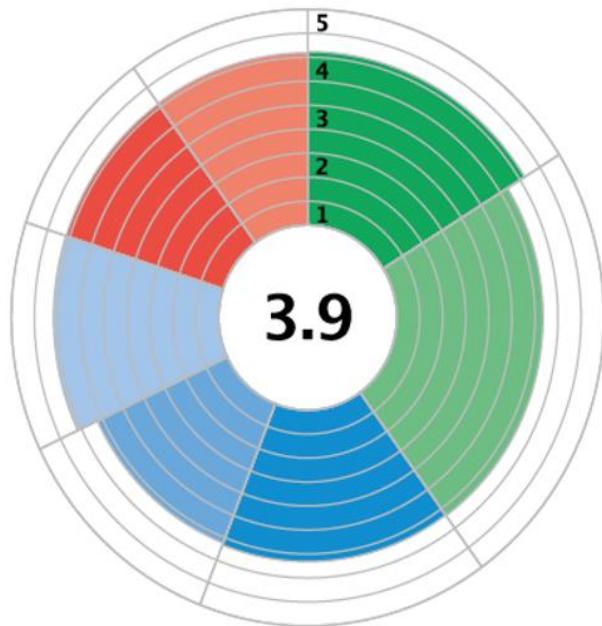
	Diskontierung real			Anteil Marktwert		
	Min	Ø	Max	Anz	Anz %	MW %
Mehrfamilienhaus	2.9%	3.1%	3.5%	39	53%	49%
Wohn- und Geschäftliegenschaft	2.8%	3.1%	3.7%	15	20%	40%
Geschäftliegenschaft	3.1%	3.5%	3.8%	11	15%	5%
Spezialliegenschaft	2.9%	3.1%	3.9%	4	5%	3%
Projekt	3.4%	3.4%	3.4%	3	4%	2%
Grundstück	3.5%	3.5%	3.5%	2	3%	1%

Marktmatrix – Zusammenfassung

- Gute bis sehr gute Lagen – WP Note 4.1
- Hohe Bauqualität und gut unterhaltene Liegenschaften – WP Note 4.1
- Hohe Marktfähigkeit bei der Vermietbarkeit – WP Note 4.1
- Sorgfältige Auswahl bei der Immobilienakquisition entsprechend den Vorgaben der Immobilienstrategie mit externer Unterstützung (z.B. WP)
- Selektive Allokation
- Enge und stete Projektbegleitung ab Entscheid bis zur Übergabe an den internen Bewirtschaftungsbereich

Qualitätsprofil

Qualitätsprofil

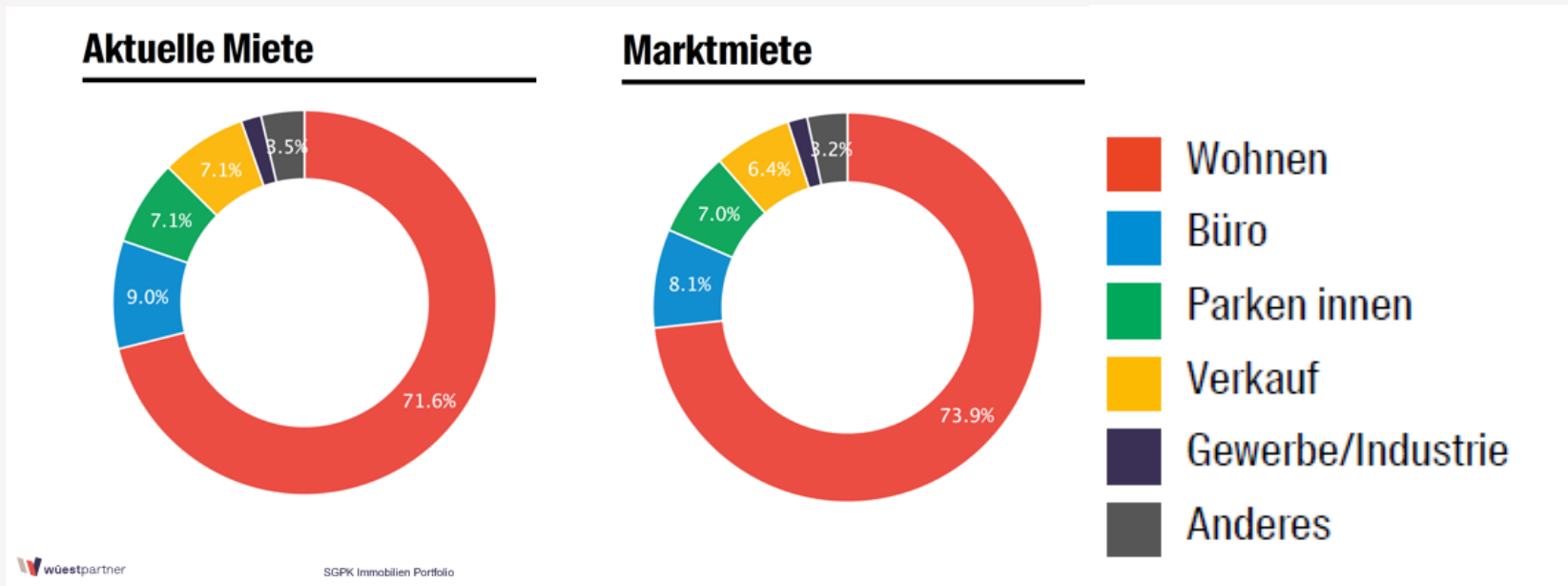


	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.9	
Lage	3.9	40
■ Makrolage	4.1	40
■ Mikrolage	3.7	59
Objekt	3.8	40
■ Nutzung	3.7	39
■ Standard	3.6	30
■ Zustand	4.1	30
Marktattraktivität	4.1	20
■ Vermietbarkeit	4.1	50
■ Verkäuflichkeit	4.1	50

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Mietzinse

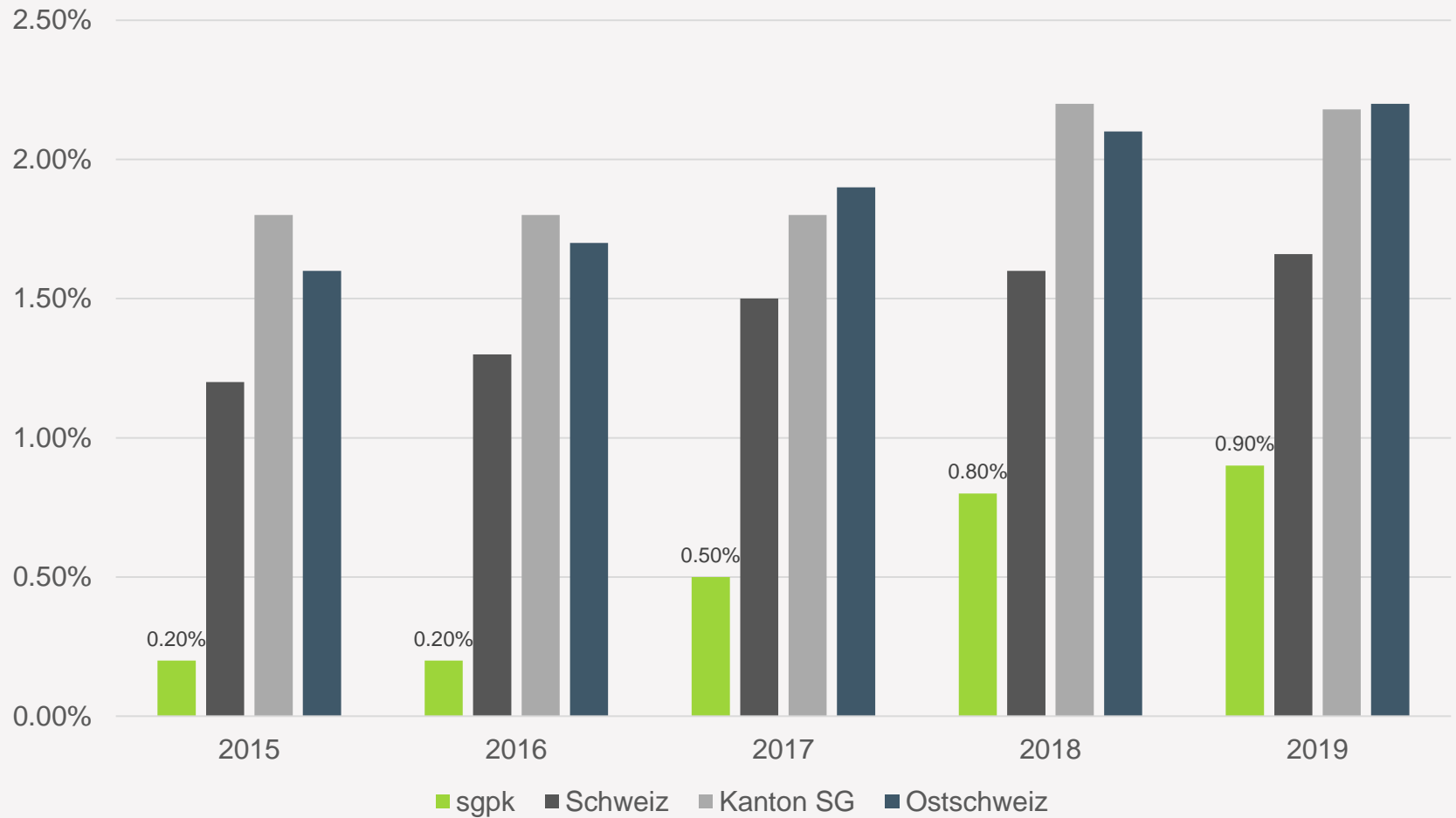
- Aktuelle Mietzinsen sind nahe an der Marktmiete
- Marktmieten im System hinterlegt, Anwendung bei der Wiedervermietung
- Regelmässige Überprüfung



Portfolioqualität – Zusammenfassung

- Sehr gute Lagen, hohe Qualität der Bausubstanz
- Mieter mit guter bis sehr guter Bonität, langfristige Mietverträge (Gewerbe)
- Sehr hoher Anteil an Wohnliegenschaften
- Immobilien mit guten risikobereinigten Renditen
- Sorgfältige Auswahl und Due-Diligence
- Selektive Allokation in bevorzugte Anlagen
- Enge Projektbegleitung und kompetente Verwaltung

Leerwohnungsziffer-Entwicklung



Immobilienportfolio – Insight – Daten 2019

KENNZAHLEN

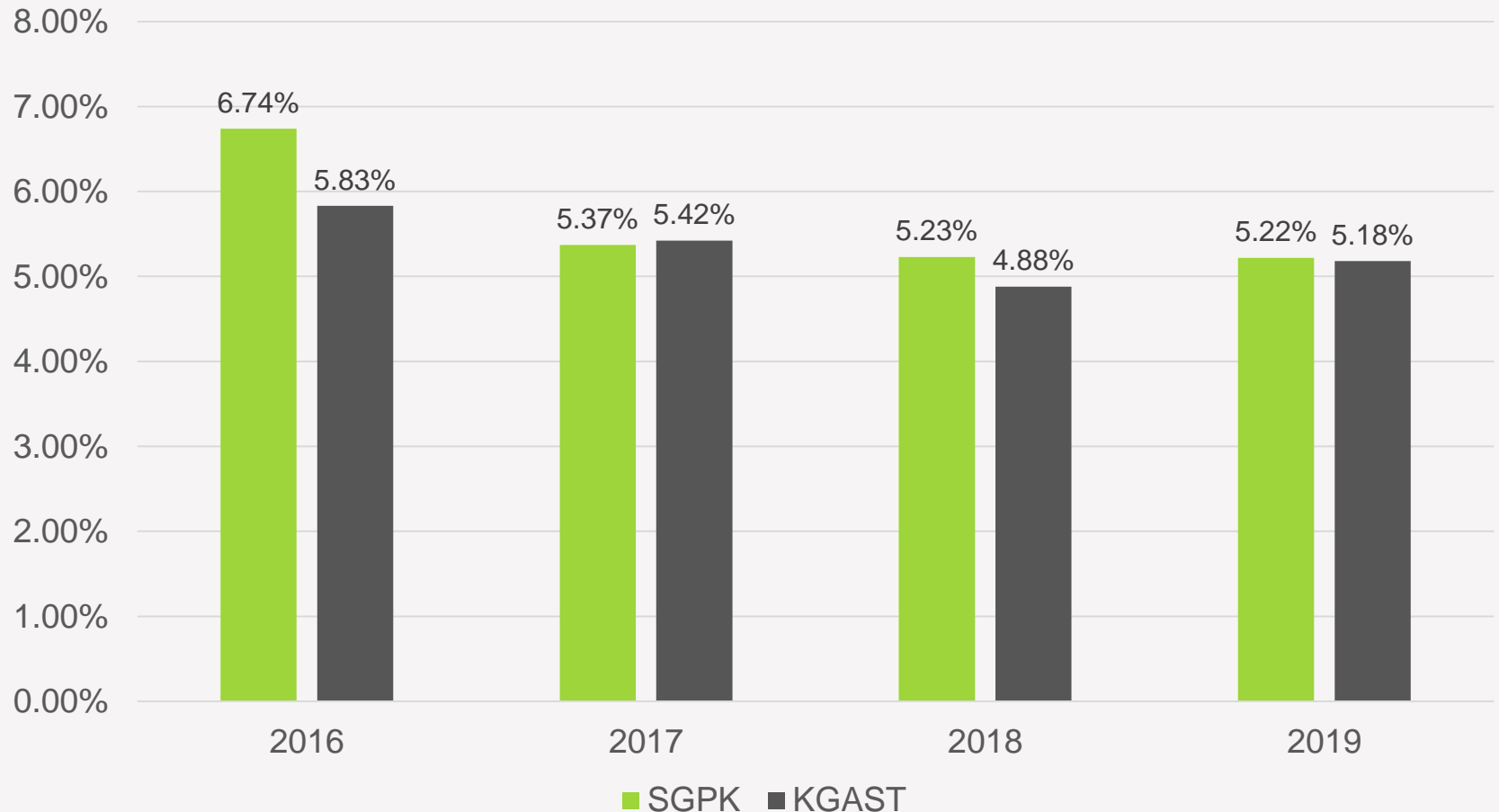
Stand	31.12.2019
Anlagerendite	5.22%
Belegungsquote	97.44%
Fremdfinanzierungsquote	0.0%
TER (GAV)	0.165%
Ø-Kapitalisierungssatz real	3.16%
Name des Schätzers	Wüest Partner AG
Stellenprozente	1000%

Die grössten fünf Mieter (Netto-Miete ohne Nebenkosten)

MIETERSTRUKTUR IN %

Universität St.Gallen		3.2%
Kantonsspital St.Gallen		2.0%
Tertianum		1.7%
Migros		1.3%
Lidl Schweiz		0.8%
TOTAL		9.0%

Netto-Anlagerendite der letzten vier Jahre – überzeugende Erfolgsbilanz, ohne Einsatz von Fremdkapital



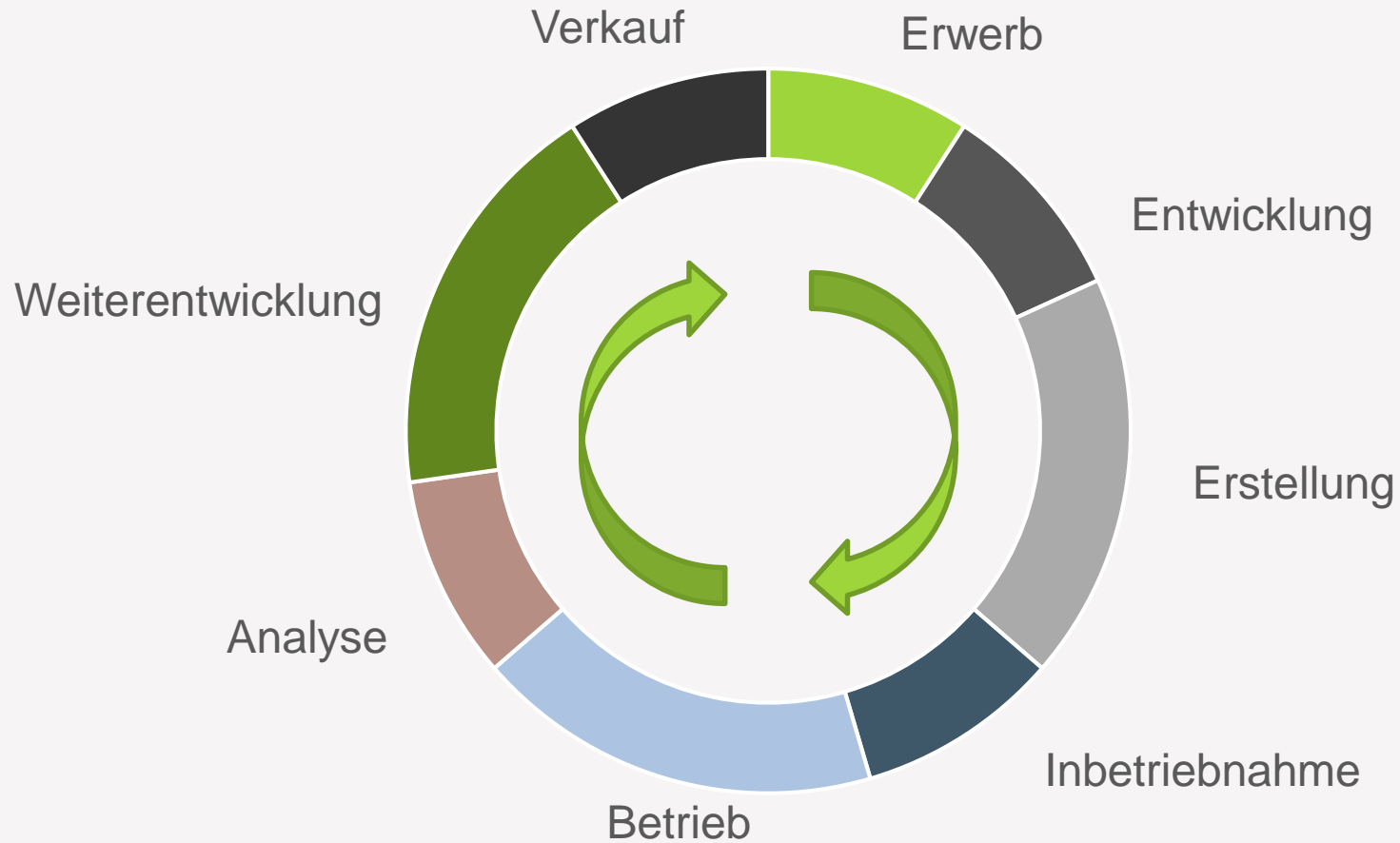
Wichtige Faktoren für unsere Netto-Anlagerendite

- Steter Portfolioausbau über verschiedene Zyklen hinweg
- Klarer Fokus auf Wohnliegenschaften mit attraktiven Rendite/Risiko-Eigenschaften
- Robuste Verwaltung und Risikostruktur
- Wertschöpfungsverlauf ist entscheidend

Wertschöpfungsverlauf

- Bewirtschaftung der direkten Immobilienanlagen in der Regel intern über die ganze Wertschöpfungskette
- Deutlich kostengünstiger als eine indirekte Fondslösung
- Direkte Einflussnahme auf die Objektqualität und direkter Kontakt mit der Mieterschaft
- Selbständige Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen
- Hohe Flexibilität und Sicherstellung einer fairen und transparenten Arbeitsvergabe

Wertschöpfungsverlauf



Wertschöpfungsverlauf – Top 3

ERSTELLUNG

- Direkter Einfluss auf das Bauvorhaben
- Gewährleistung Standard, Qualität, Nachhaltigkeit, Gestaltung usw.
- Sicherstellung Bauabnahme, Mängelbeseitigung usw.

BETRIEB

- Effizienter Betrieb mit hoher Qualität und Fachwissen
- Eigentümerin und Vermieterin = sgpk fördern Image und Vertrauen
- Tiefe Verwaltungskosten und tiefe Leerstandsquote

WEITERENTWICKLUNG

- Passende Umsetzungsstrategie dank Objekt- und Marktkenntnissen
- Direkter Einfluss auf die Umsetzung (Werterhalt und Wertsteigerung)
- Frühzeitige und transparente Information der Mieterschaft

Externe Partner



Seit 2015 Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG in den Bereichen

- Portfolio Bewertung
- Portfolio Beurteilung
- Markttendenzen / Marktumfeld
- Einbezug in die Due-Diligence Prozesse

Warum haben wir so ein ausgezeichnetes Portfolio?

- Eigentümer = Vermieter
- Umfassende Objektkennntnisse
- Umsetzen von Marktbedürfnissen
- Steter Unterhalt und nach Möglichkeit mit Weiterentwicklung
- Klare Strukturen mit geregelten, nachvollziehbaren und effizienten Abläufen
- Tiefe Mietzinsausfallquote aufgrund genauer Prüfung der Mietinteressenten, Pflicht eines Mietzinskautionsskontos
- Regelmässige Mieterbefragungen zeigen eine hohe Zufriedenheit auf

Agenda

1. Daten und Fakten
- 2. Vergleich mit indirekten Vehikeln**
3. Hinter diesen Zahlen stecken Menschen
4. Hinter diesen Immobilien stecken Mieter
5. Unsere digitale Unterstützung
6. Solarstrom, Nachhaltigkeit und Investment

Vergleich mit anderen Marktteilnehmer - Anlagestiftungen

Universum:



<http://www.kgast.ch/home>

Vergleich mit anderen Marktteilnehmern - Anlagestiftungen

WAS VERGLEICHEN WIR?

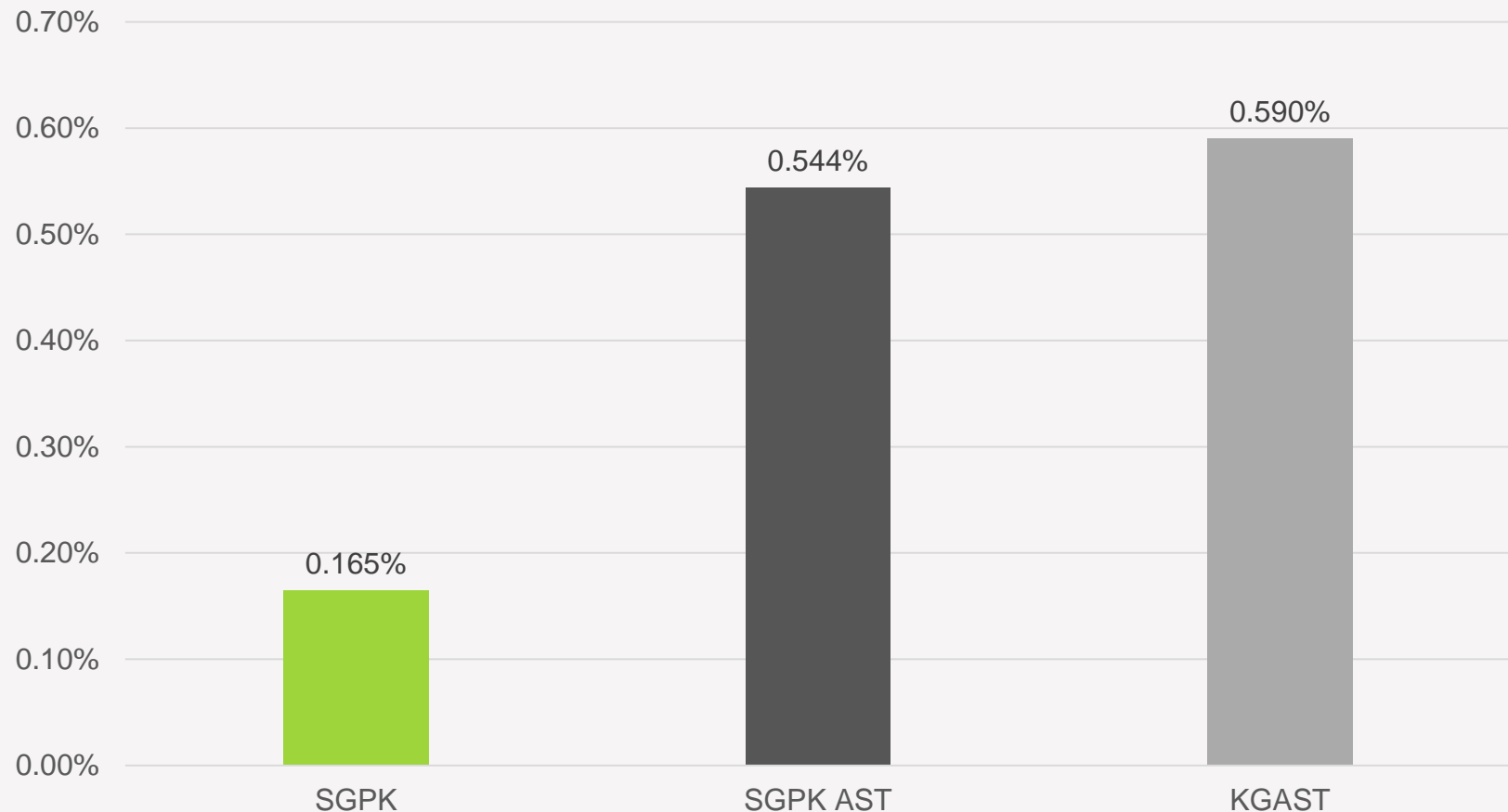
Betriebsaufwandquote (TER)

Mietertragsquote

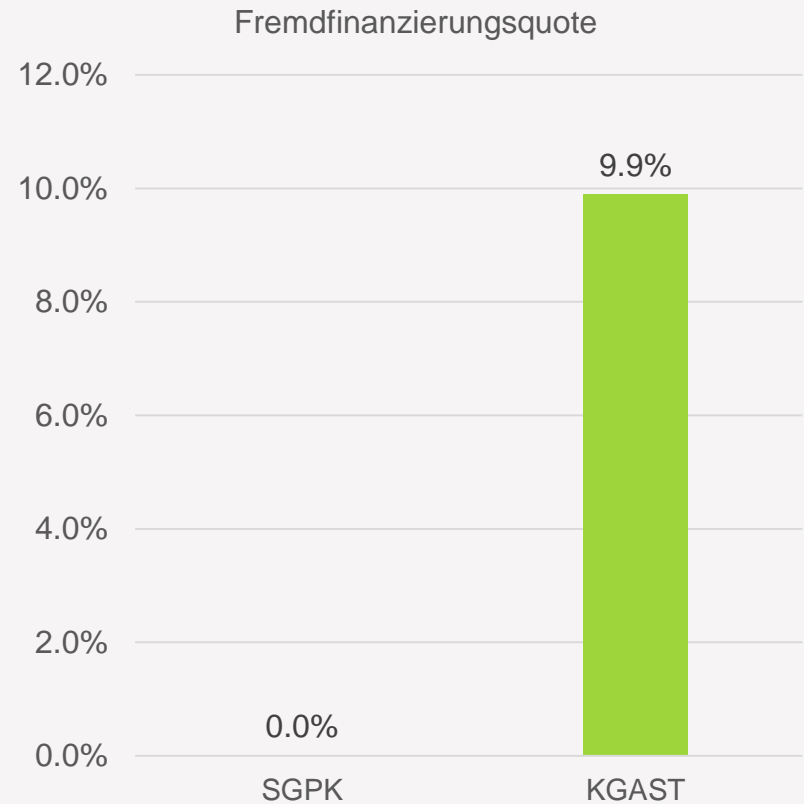
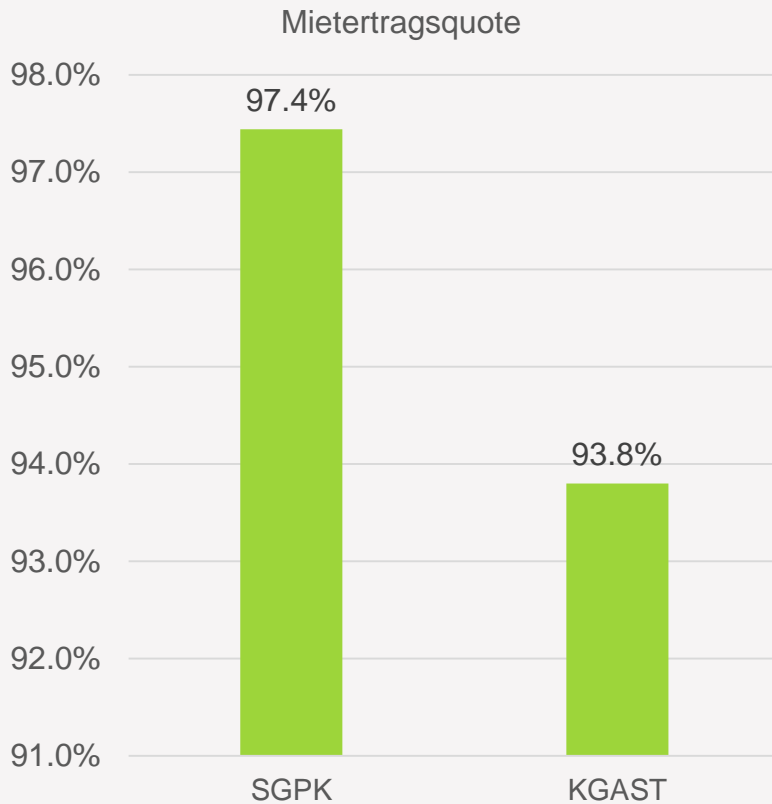
Fremdfinanzierungsquote

Netto-Anlagerenditen

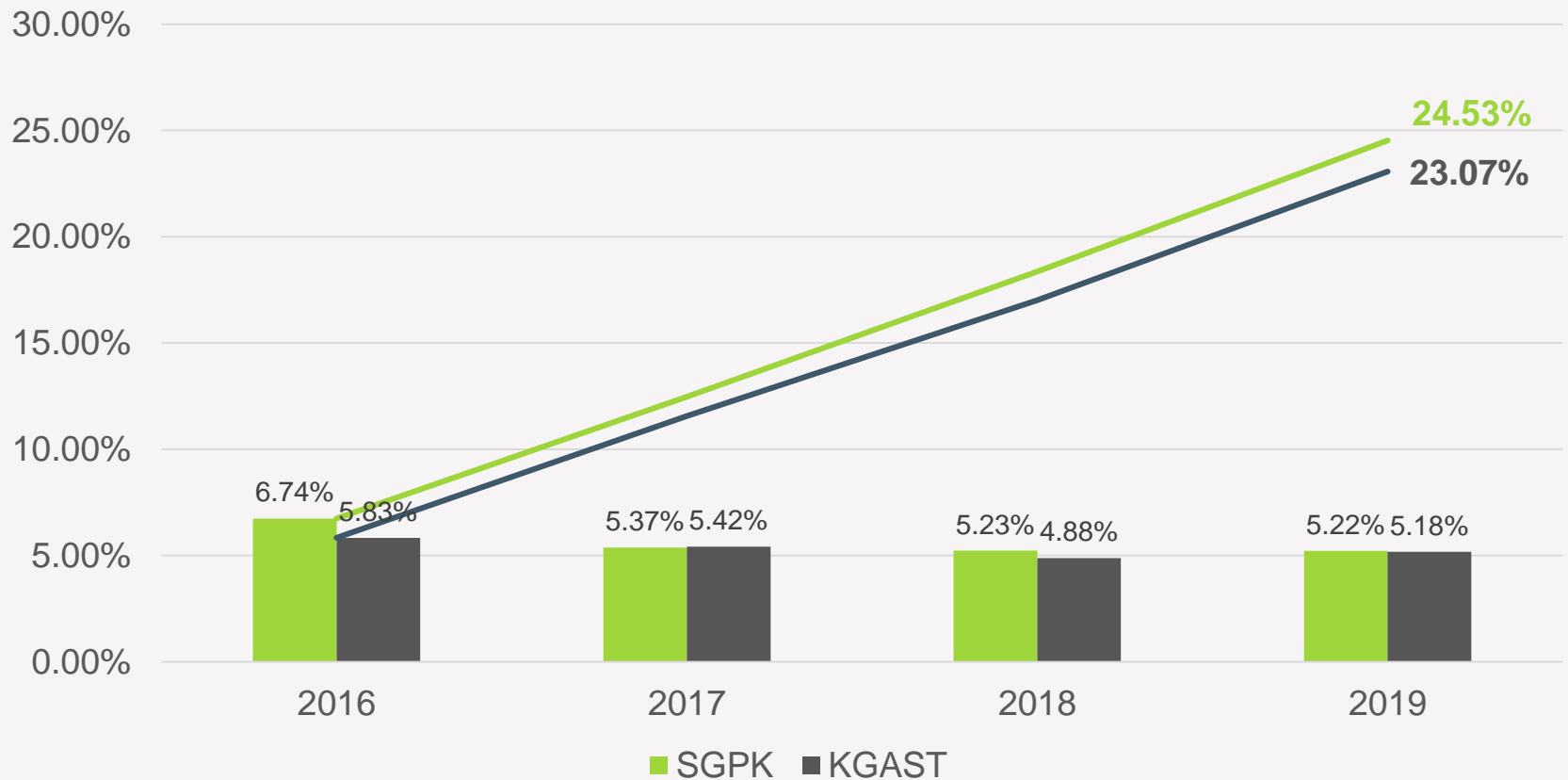
Betriebsaufwandquote (TER) Vergleich mit sgpk AST und KGAST Index



Mietertragsquote/Fremdfinanzierungsquote Vergleich mit KGAST Index

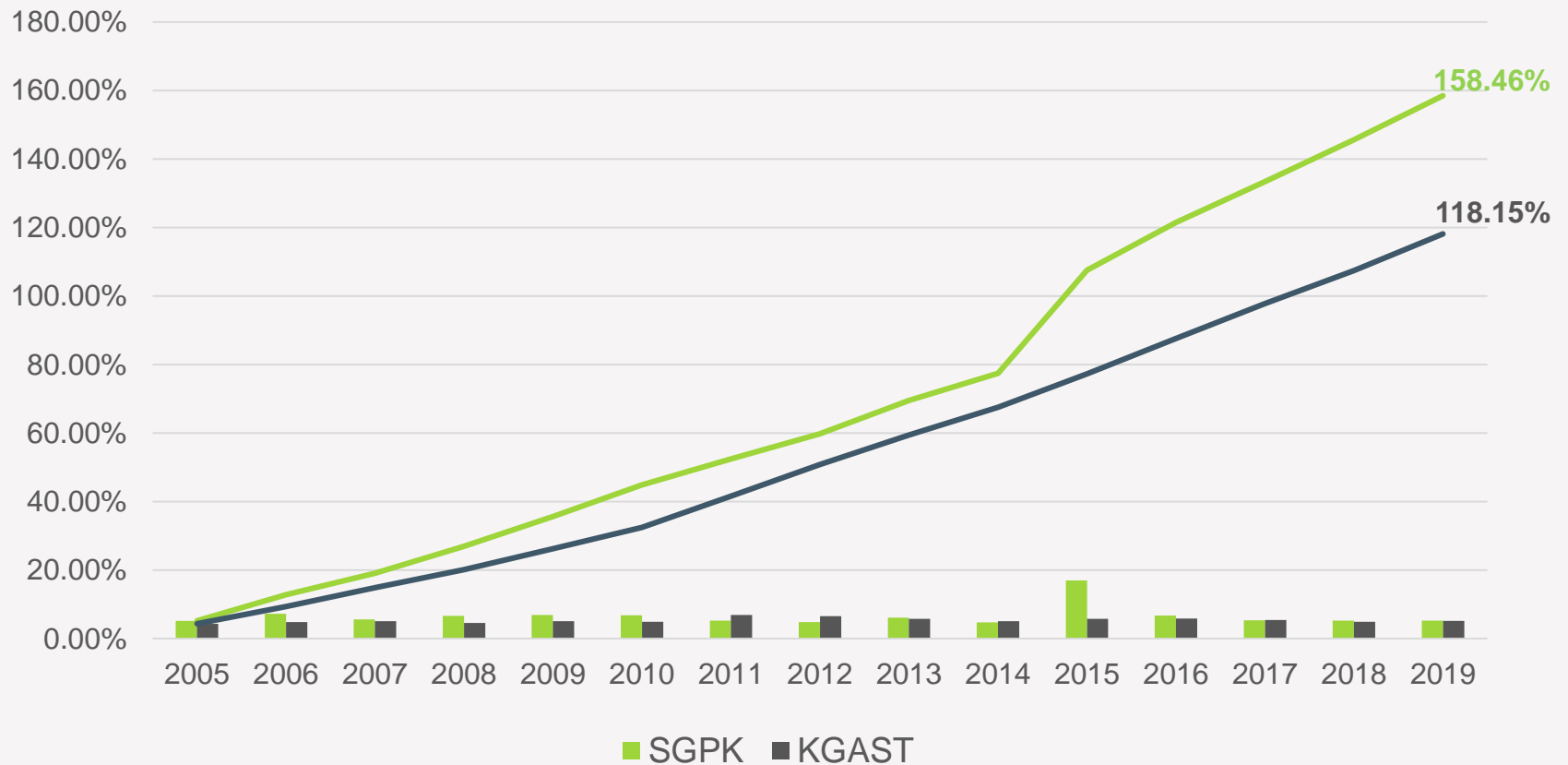


Netto-Anlagerenditen Vergleich mit KGAST Index



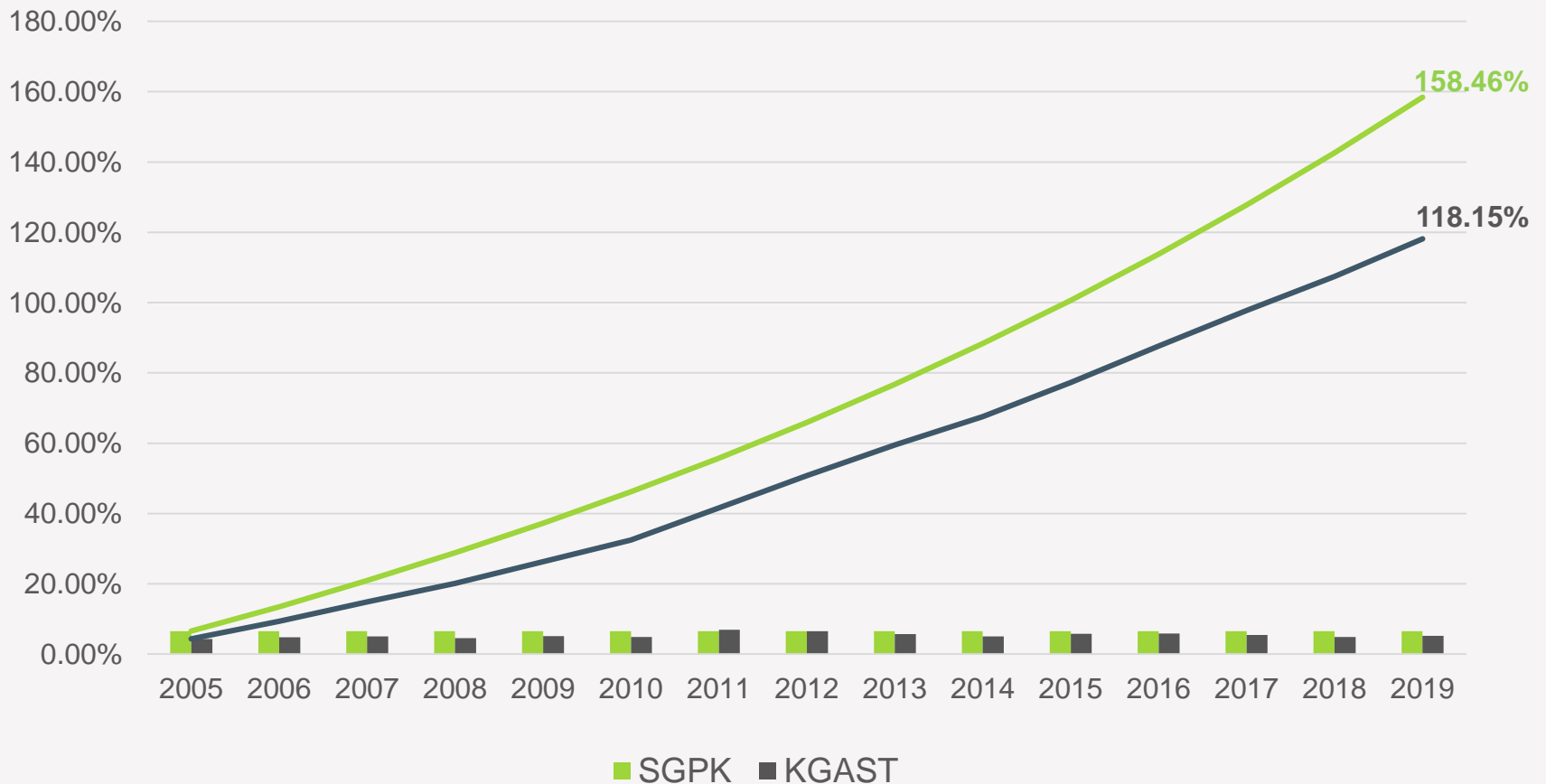
Netto-Anlagerenditen

Vergleich mit KGAST Index historisch



Netto-Anlagerenditen

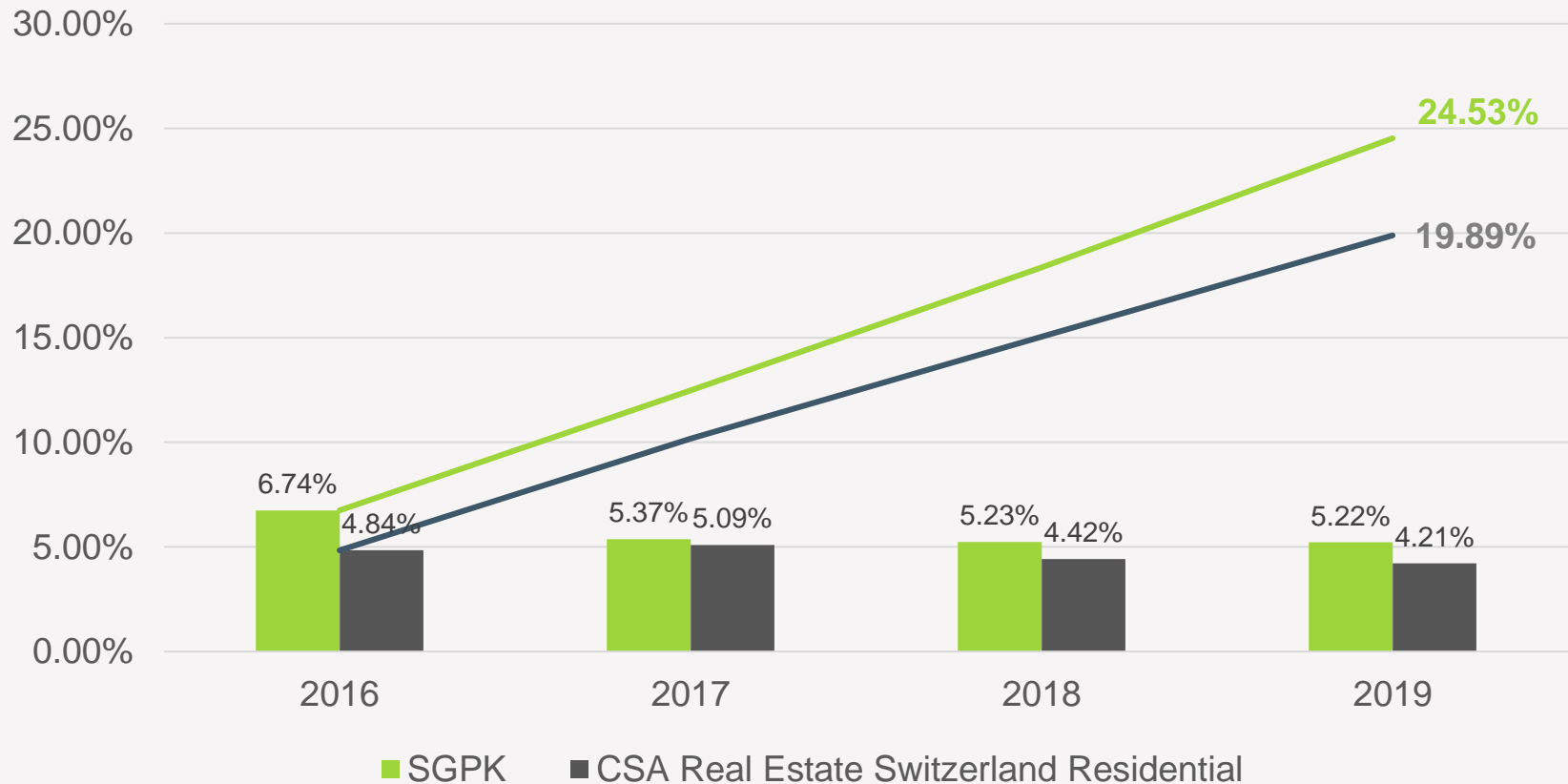
Vergleich mit KGAST Index historisch geglättet



Factsheet CSA Real Estate Switzerland Residential

CSA Real Estate Switzerland Residential

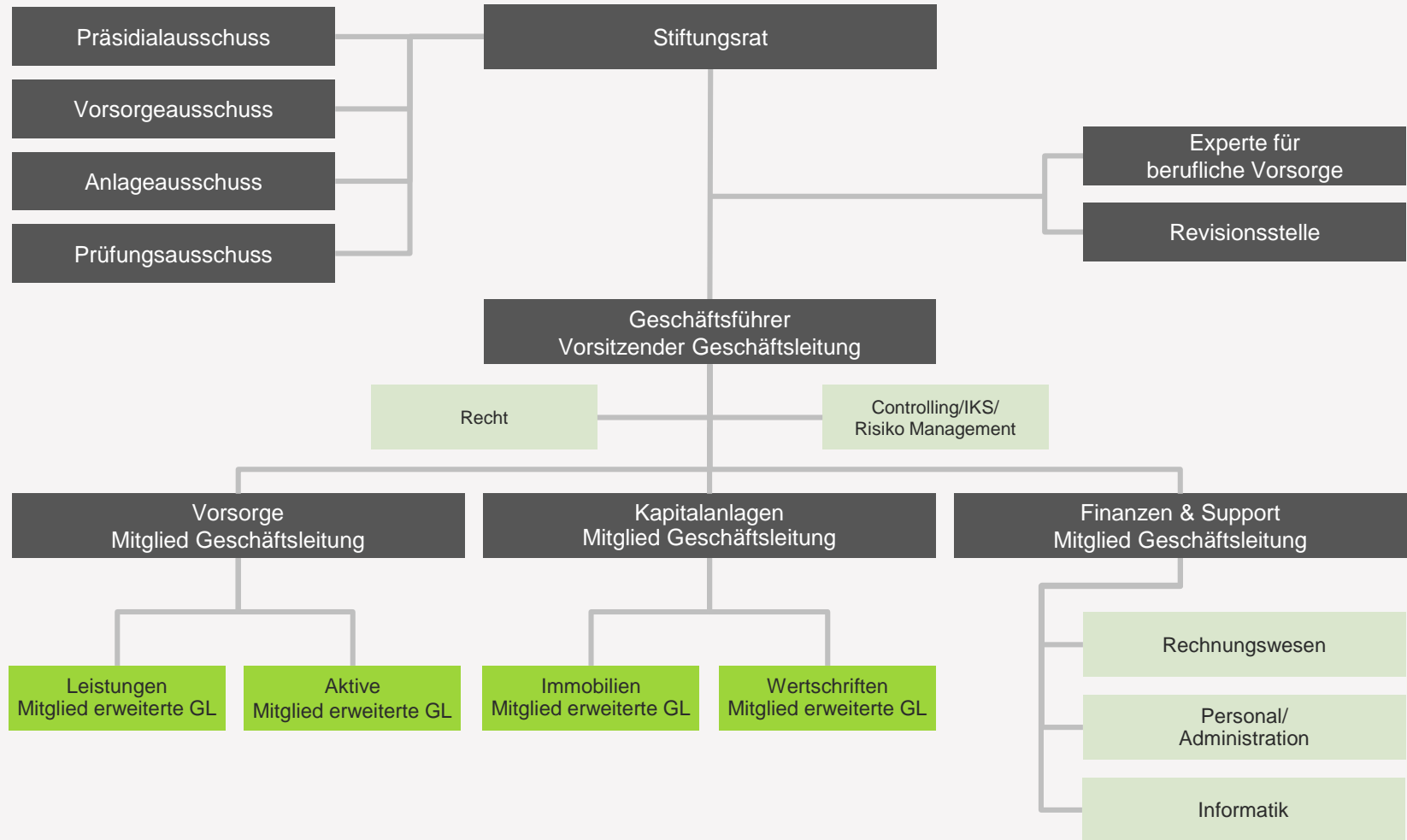
Netto-Anlagerenditen Vergleich CSA Real Estate Switzerland Residential



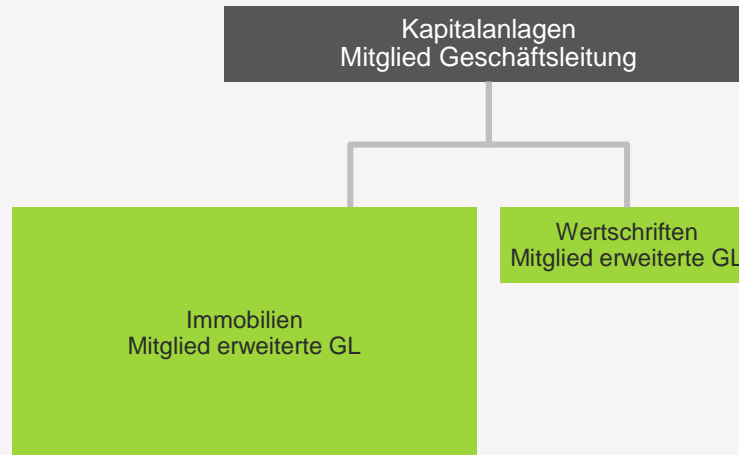
Agenda

1. Daten und Fakten
2. Vergleich mit indirekten Vehikeln
- 3. Hinter diesen Zahlen stecken Menschen**
4. Hinter diesen Immobilien stecken Mieter
5. Unsere digitale Unterstützung
6. Solarstrom, Nachhaltigkeit und Investment

Organigramm sgpk



Organisation Immobilienanlagen

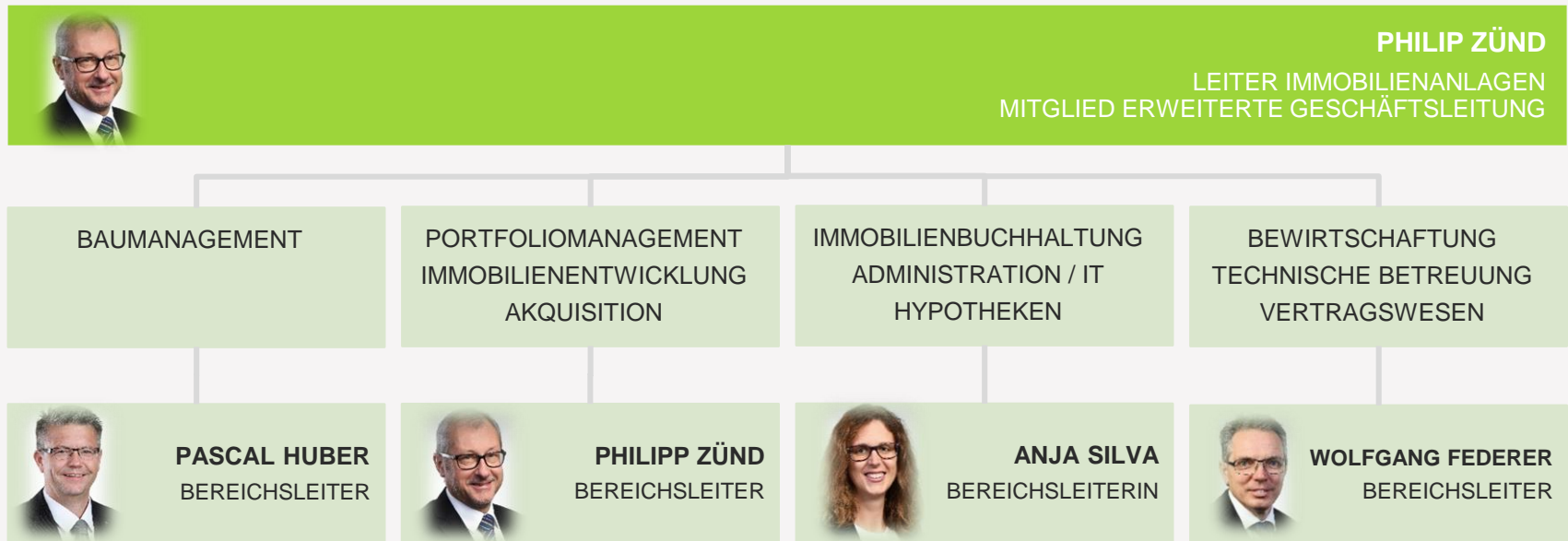


Organisation Immobilienanlagen - Zahlen

- 214 Jahre umfassende Erfahrung in der Schweizer Immobilienwelt
- Zehn Vollzeitstellen mit zwölf Mitarbeitenden und einer Lernenden
- Sieben Mitarbeitende arbeiten länger als zehn Jahre bei der sgpk
- Die Mitarbeitenden sind gut ausgebildet und bilden sich stetig weiter
- Berufsgattungen: Immobilien-Treuhänder, Immobilien-Bewirtschafter, Architekt, Bauleiter, Buchhalter, Finanzierungsspezialist und Sachbearbeiter Immobilien

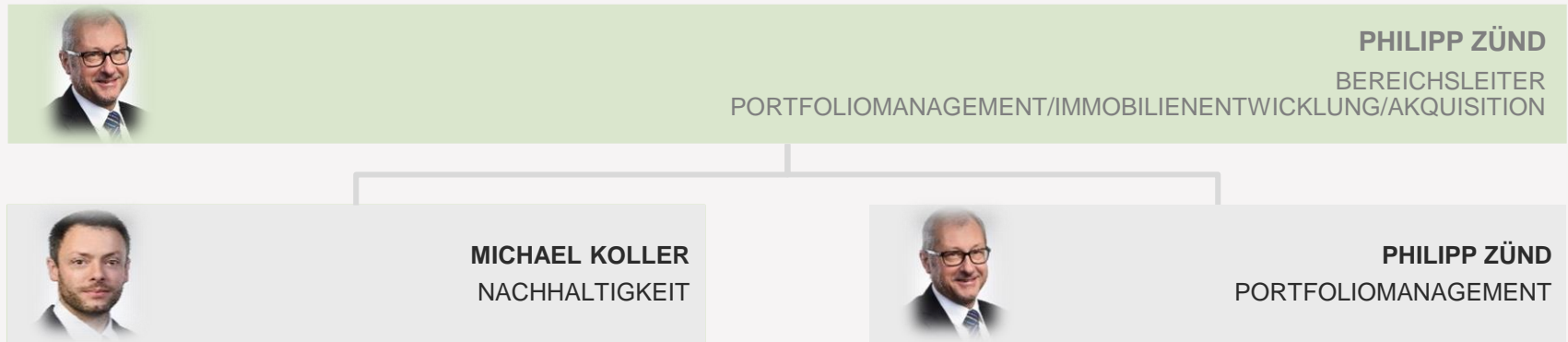
Organisation Immobilienanlagen

Bereichsleitung



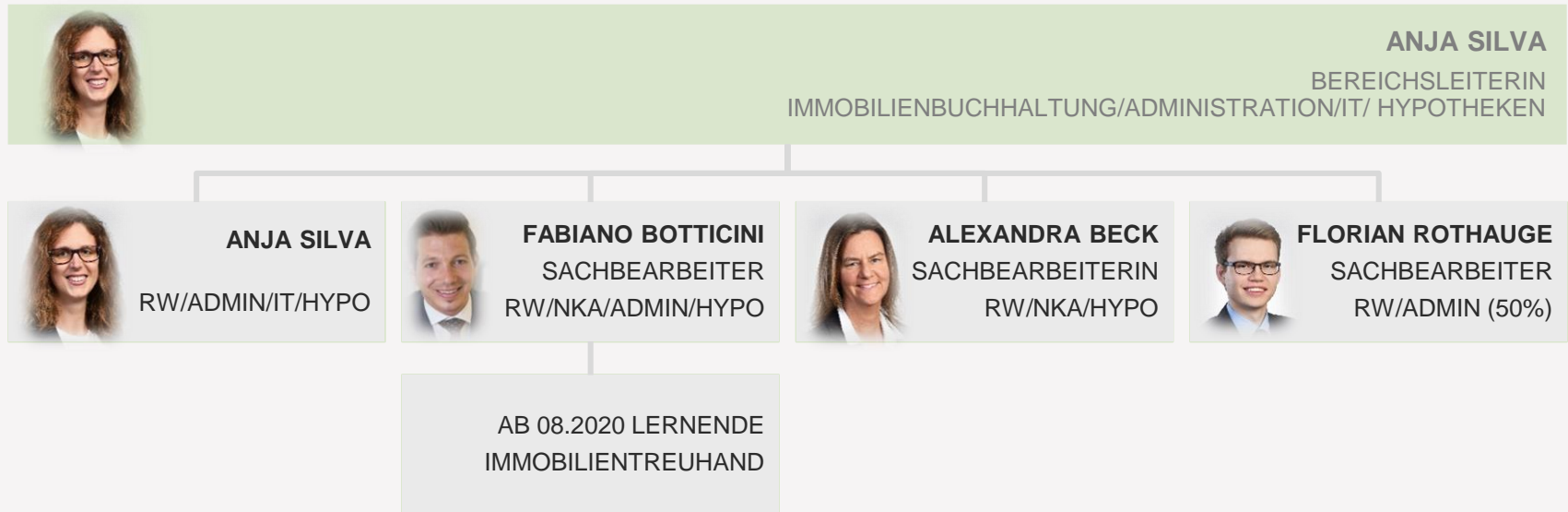
Organisation Immobilienanlagen

Bereich Portfoliomanagement/Immobilienentwicklung/Akquisition



Organisation Immobilienanlagen

Bereich Immobilienbuchhaltung/Administration/IT/Hypotheken



Organisation Immobilienanlagen

Bereich Bewirtschaftung/Technische Betreuung/Vertragswesen



WOLFGANG FEDERER

BEREICHSLEITER
BEWIRTSCHAFTUNG/TECHNISCHE BETREUUNG/VERTRAGSWESEN



WOLFGANG FEDERER
BEWIRTSCHAFTER



HEINZ GUTERMANN
BEWIRTSCHAFTER



MICHAEL KOLLER
BEWIRTSCHAFTER



FLORIAN ROTHAUGE
JUNIOR-BEWIRTSCHAFTER (50%)



DIETLINDE KELLER
BEWIRTSCHAFTUNGSASSISTENZ



ELVIRA ZELLWEGER
BEWIRTSCHAFTUNGSASSISTENZ



DORA GSCHWEND
BEWIRTSCHAFTUNGSASSISTENZ

HAUSWARTUNG / FM (in der Regel vollamtlich)



Agenda

1. Daten und Fakten
2. Vergleich mit indirekten Vehikeln
3. Hinter diesen Zahlen stecken Menschen
- 4. Hinter diesen Immobilien stecken Mieter**
5. Unsere digitale Unterstützung
6. Solarstrom, Nachhaltigkeit und Investment

Eigentümerin/Vermieterin und Mieterschaft

- Eigentümer, Vermieter, Bewirtschafter und der Hauswart der sgpk sind für die Mieterschaft erreichbar
- Die langjährige Kontinuität fördert das Vertrauen, erhöht die Zufriedenheit und führt schlussendlich zu weniger Mieterwechsel, tieferen Unterhaltskosten, geringerer Unzufriedenheit und wenigen Schlichtungsfällen
- Die offene und frühzeitige Kommunikation sowie die Durchführung von Mieterversammlung vor umfassenden Eingriffen steigern das Verständnis
- Das gute Image wirkt sich schlussendlich positiv auf die Vermietung aus
- Die Mieterwechselquote liegt mit knapp 10% leicht unter dem Schnitt (Quelle: BFS, ZKB)

Wohn-/Geschäftshaus BühIPark in Jona



Wohn-/Geschäftshaus Bühlpark in Jona

LAGE

Beim Bahnhof Jona (ÖV-Anbindung Bus und Bahn) und beim Stadtzentrum

OBJEKT

- Erstbezug 2017, 33 Wohnungen und 1'950 m² Gewerbe (Arztpraxen, Büros, Café)
- Baukosten CHF 20'220'000 / Marktwert Ende 2019 CHF 24'140'000 = +19%
- Qualitätsprofil gemäss WP 4.3 (5 = beste Note)

NACHHALTIGKEIT

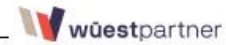
- Minergie-Standard mit kontrollierter Lüftung
- PV-Anlage produziert elektrischen Strom für rund 40% der Wohnungen

SPEZIELLES

- Wohnungen konzipiert für selbständiges Wohnen im Alter oder mit Handicap
- Vereinbarung mit Altersheim für Spitex-Dienstleistungen, Verpflegung usw.
- Garantierter Übertritt in das Alters- und Pflegeheim von RajoVita
- Stets vollvermietet, Warteliste umfasst derzeit über 30 Interessenten

Wohn-/Geschäftshaus BühlPark in Jona

Wuest Dimensions - Business intelligence by Wüest Partner



Bewertungsbericht

Wohn- und Geschäftliegenschaft
Neubau «BühlPark»
Bühlstrasse, St. Gallerstrasse
St. Gallerstrasse
8645 Rapperswil-Jona
Schweiz

Marktwert CHF 24'140'000

Berichtsdatum	12.12.2019
Bewertungsgrund	Update
Auftraggeber	St.Galler Pensionskasse SGPK
Projekt-Referenznummer (PRN)	105858.1901
Liegenschaftsnummer	2450
Bewertungs Id	101-7920-103
Endkunde	St.Galler Pensionskasse SGPK
Projektleiter	Matthias Weber, Wüest Partner
Bewerter	Manuel Fernandez, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	10.11.2017
Besichtigt durch	Wüest Partner AG



Agenda

1. Daten und Fakten
2. Vergleich mit indirekten Vehikeln
3. Hinter diesen Zahlen stecken Menschen
4. Hinter diesen Immobilien stecken Mieter
- 5. Unsere digitale Unterstützung**
6. Solarstrom, Nachhaltigkeit und Investment

IT-System im Einsatz in der Immobilienbewirtschaftung

Unsere digitalen Arbeitsmittel

- Immobiliensoftware REM
 - ab Mai 2020 Garaio REM
- App zur digitalen Wohnungsabnahme **WAP**
«**W**ohnungs**a**bnahme-**P**rotokoll»
 - ab März 2020 **DAP** «**D**igitales **A**bnahme-**P**rotokoll»



Einführung GARAIO REM

Agenda

- 1. Jetzige Immobiliensoftware REM**
2. Entwicklung der Software
3. Funktionsumfang REM – GARAIO REM
4. Einsatz der Software bei sgpk
5. Was uns wichtig ist bei der Systemeinführung
6. Aktueller Stand Migration von GARAIO REM
7. Meilensteine Migrationsprojekt

Software REM

- seit 2006 Software REM im Einsatz
- seit 2011 betrieben durch die Firma Garaio, Helpdesk von rem4you
- 2020 Wechsel auf die neue Generation REM



- Partner/Konstellation unverändert



Entwicklung der Software I / II

- Von der IG REM entwickelt
ursprünglich bestehend aus 4 grossen Bewirtschaftungsfirmen



- spezifisch auf die Anforderungen der Immobilienbewirtschaftung ausgelegt und stets weiterentwickelt
- Betrieb zuverlässig gewährleistet, kaum Unterbrüche, bedienerfreundlich, Funktionen sehr weitreichend und durchdacht
- Software REM basiert allerdings auf veralteter Technik und ist arbeitsplatzgebunden

Entwicklung der Software II / II

Wesentliche Vorteile der Migration zu Garaio REM:

- **Investition in die bestehende REM Betriebsplattform vermeiden**
Die REM Betriebsplattform müsste erneuert werden aufgrund auslaufendem Support für eingesetzte Microsoft Server
- **Geräte- und Ortsunabhängiger Zugriff**
Mit dem Wechsel von Rem auf Garaio REM fällt die Arbeitsplatz-Gebundenheit weg, da die Software Open Source, d.h. übers Web, betrieben wird.
- **Andere digitale Tools effizient anbinden:**
Als unser zentrales Arbeitsmittel bietet die Software eine bessere Ausgangslage für weitere Digitalisierungsprozesse.

[Kurzvideo](#)

Funktionsumfang REM / GARAI0 REM



Personendaten-Management

Mieter, Lieferanten, Debitoren/Kreditoren, Ämter etc.



Liegenschaften-Stammdaten

Liegenschaftsbeschreibung, Objekte, Vers./Steuerwerte, Hauswart etc.



Liegenschaftsbuchhaltung

je Liegenschaft eine Buchhaltung, Kontopläne, Nebenkosten-Verteilschlüssel und Abrechnungsgrundlagen, Steuerquote MWST

Über 60 Standard-Reports in Garaio REM u. kundenspezifische

Einsatz I / II

Baumanagement Portfoliomanagement

- Baukonti
- Objekt/Mieterspiegel
- Daten für Renditeberechnungen

Technische Bewirtschaftung

- Hauswartung
- Unterhaltshistorik je Objekt und LG
- Objekt-/Mieterspiegel
- Mietzinse
- Auftragserteilung Unterhalt u. Reparaturen

Einsatz II / II

Administrative Bewirtschaftung

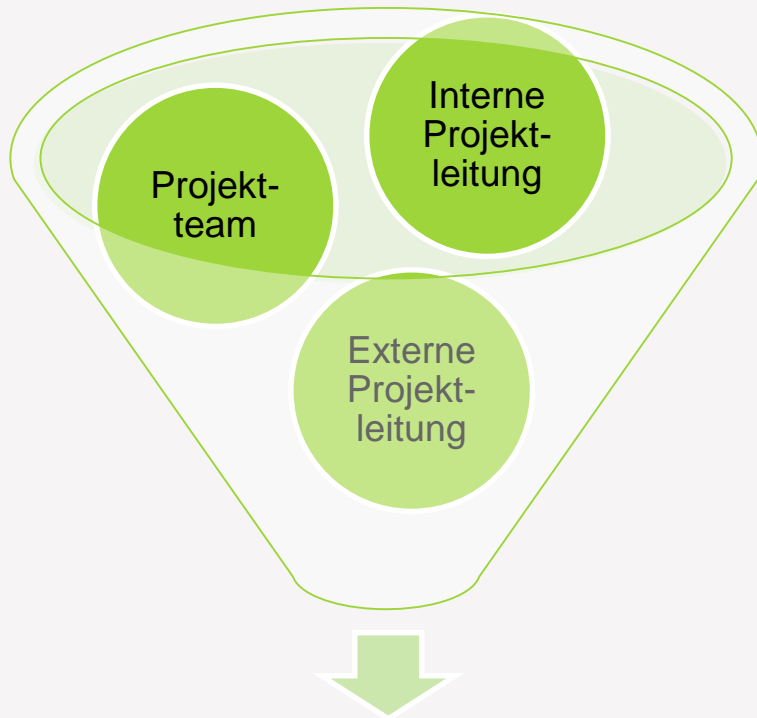
- Mietverträge/Kündigungen
- Vermietbare Wohnungen im Internet inserieren
- Übersicht über vermietbare Wohnungen
- Wohnungsabnahmeprotokolle
- Mieterschlussabrechnung
- Überwachung Sicherheitsleistungen

Buchhaltung/MWST/IT

- Inkasso inkl. Mahn- und Betreuungswesen
- Exkasso (Kreditorenzahlungen)
- Nebenkostenabrechnungen
- Kontopläne, Abschlüsse, MWST-Abrechnungen
- Schnittstellen zu Vermietungsplattformen und auf die App zur digitalen Wohnungsabnahme

Über 90% der Arbeits-
prozesse dieser Bereiche
werden in REM ausgeführt

Was uns wichtig ist bei der Systemeinführung



Das Knowhow aller Bereiche fließt ein und bereitet das System dadurch optimal für den Einsatz in unserem Betrieb vor

- **Projektteam**
5 Mitarbeitende mit unterschiedlichen Funktionen
- **Interne Projektleitung**
Bereits bei Einführung REM mitgewirkt und im Betrieb seither internen Support sichergestellt
- **Externe Projektleitung**
Softwarelieferant kennt unseren Betrieb und unsere Ansprüche seit Jahren, Projektleiterin hat bereits andere Kunden bei der Einführung Garaio REM begleitet, langjährige Erfahrung im REM-Helpdesk

Aktueller Stand Migration GARAI0 REM

Bereits erfolgt:

- Projektteam-Schulung
- Prüfen der Musterdokumente
- Überarbeiten der Mietvertragsvorlagen
- Erfassung Buchhaltungsstammdaten inkl. Kontopläne

Intensive Vorbereitungen für die prov. Datenkonversion
soeben abgeschlossen.

Meilensteine im Migrationsprojekt

Nächste Meilensteine:

- Provisorische Datenkonversion: 25.-27. Februar 2020
- Kontrolle sämtlicher Daten: 28. Februar 2020 – 20. März 2020
- Testphase und Einführungsschulungen April 2020
- Definitive Datenkonversion 4.-6. Mai 2020
- **Produktiver Start nach Freigabe/Datenkontrolle ca. 11. Mai 2020**
- Support-Tage Bewirtschaftung und Rechnungswesen im Mai 2020
- Refresher-Schulung Bewirtschaftung Juni 2020

Agenda

1. Daten und Fakten
2. Vergleich mit indirekten Vehikeln
3. Hinter diesen Zahlen stecken Menschen
4. Hinter diesen Immobilien stecken Mieter
5. Unsere digitale Unterstützung
6. **Solarstrom, Nachhaltigkeit und Investment**

Nachhaltigkeit

- Die sgpk hat sich 2018 mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auch für Klimaschutzmassnahmen ausgesprochen
- Bei direkten Immobilien lässt sich diese sehr gezielt und effizient umsetzen
- Neubauten werden in der sgpk grundsätzlich in ökologisch und energetisch vertretbarer Weise erstellt. Über die konsequente Optimierung der Ausnutzung und die Verwendung von erneuerbaren Energien lassen sich erhebliche Klimaeffekte erzielen
- Von den 67 Bestandesliegenschaften verfügen lediglich 11 Objekte (16%) über eine Ölheizung (Rückgang Ölverbrauch Heizperiode 2013/14 bis 2018/19 um rund 260'000 l oder um fast 60%)
- 18 Objekte (27%) werden mittels Fernwärme oder Wärmepumpen versorgt
- 5 Photovoltaik-Anlagen erzeugen saubere elektrische Energie
- Die E-Mobilität wird gefördert (Ladestationen in den Einstellhallen)



Solarstrom Nachhaltigkeit und Investment

Agenda

- 1. Nachhaltigkeitskonzept bei den direkten Immobilienanlagen**
2. Anlagemöglichkeit Photovoltaik-Anlagen
3. Nachhaltigkeit und Investment – Win-Win Situation

Direkte Immobilienanlagen und Nachhaltigkeit

Direkte Immobilienanlagen erlauben die direkte Einflussnahme auf die Objektqualität

- Berücksichtigung nebst ökonomischen auch nachhaltige Grundsätze in der Anlagetätigkeit
- Ökologisch und energetisch vertretbare Bauweise
- Folgende Kriterien bezüglich Nachhaltigkeit
 - In der Regel mindestens (nach) Minergie-Standard
 - Nach Möglichkeit Installation einer Photovoltaik-Anlage zur Produktion von elektrischer Energie
 - Nach Möglichkeit verzichtet auf fossile Energieträger
 - Verwendung von möglichst umweltverträglichen Baustoffen
 - Förderung der E-Mobilität

Portfolioanalyse

Von den 67 Bestandesliegenschaften erfolgt die Wärmeerzeugung aktuell mit

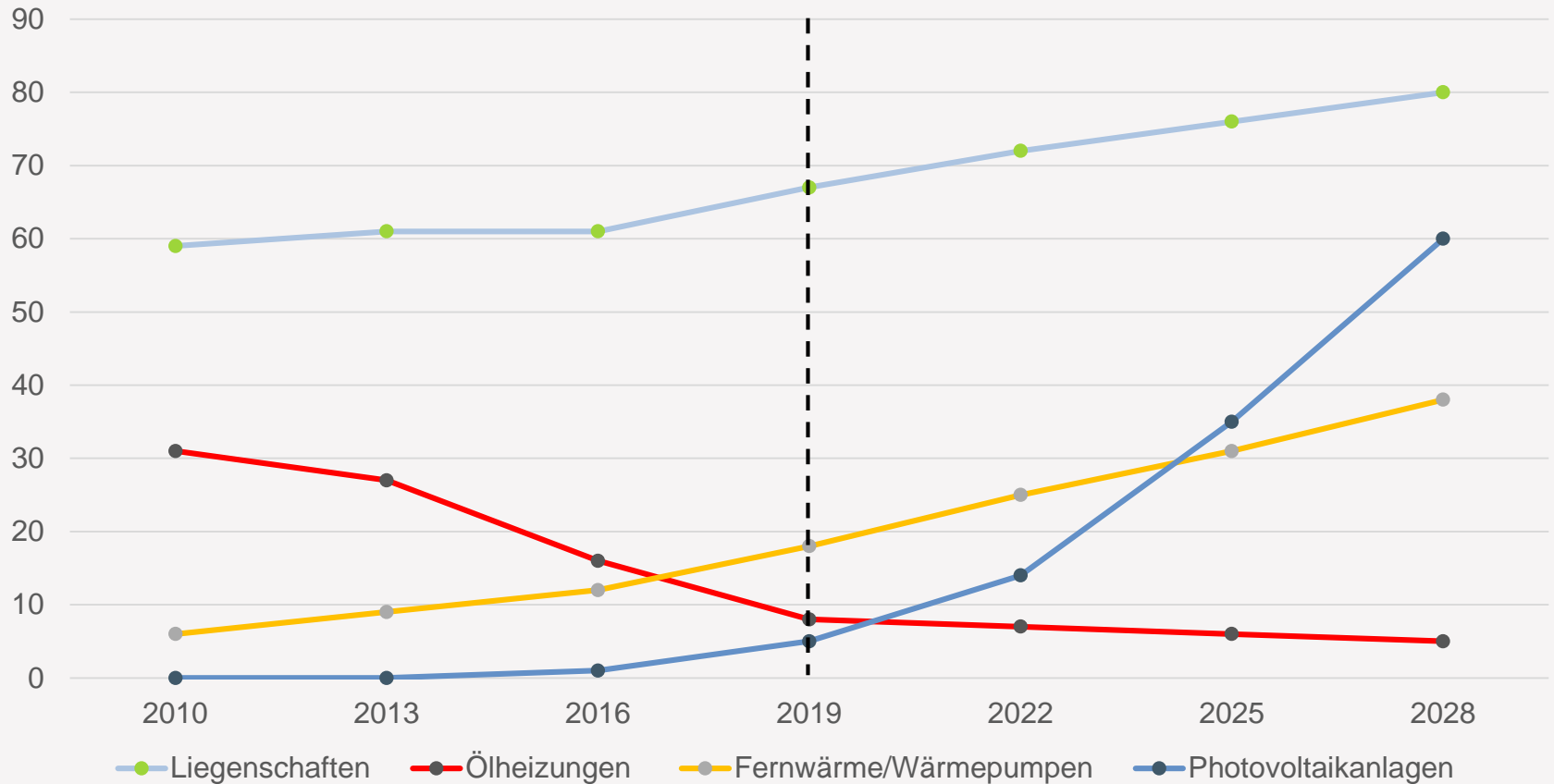
- 41 Objekte mit Gasheizung
- 15 Objekte mit Fernwärme
- 8 Objekte mit Ölheizung
- 3 Objekt mit Erdsonden-Wärmepumpe

Ausgerüstet mit Photovoltaik-Anlagen sind heute:

- 5 Objekte

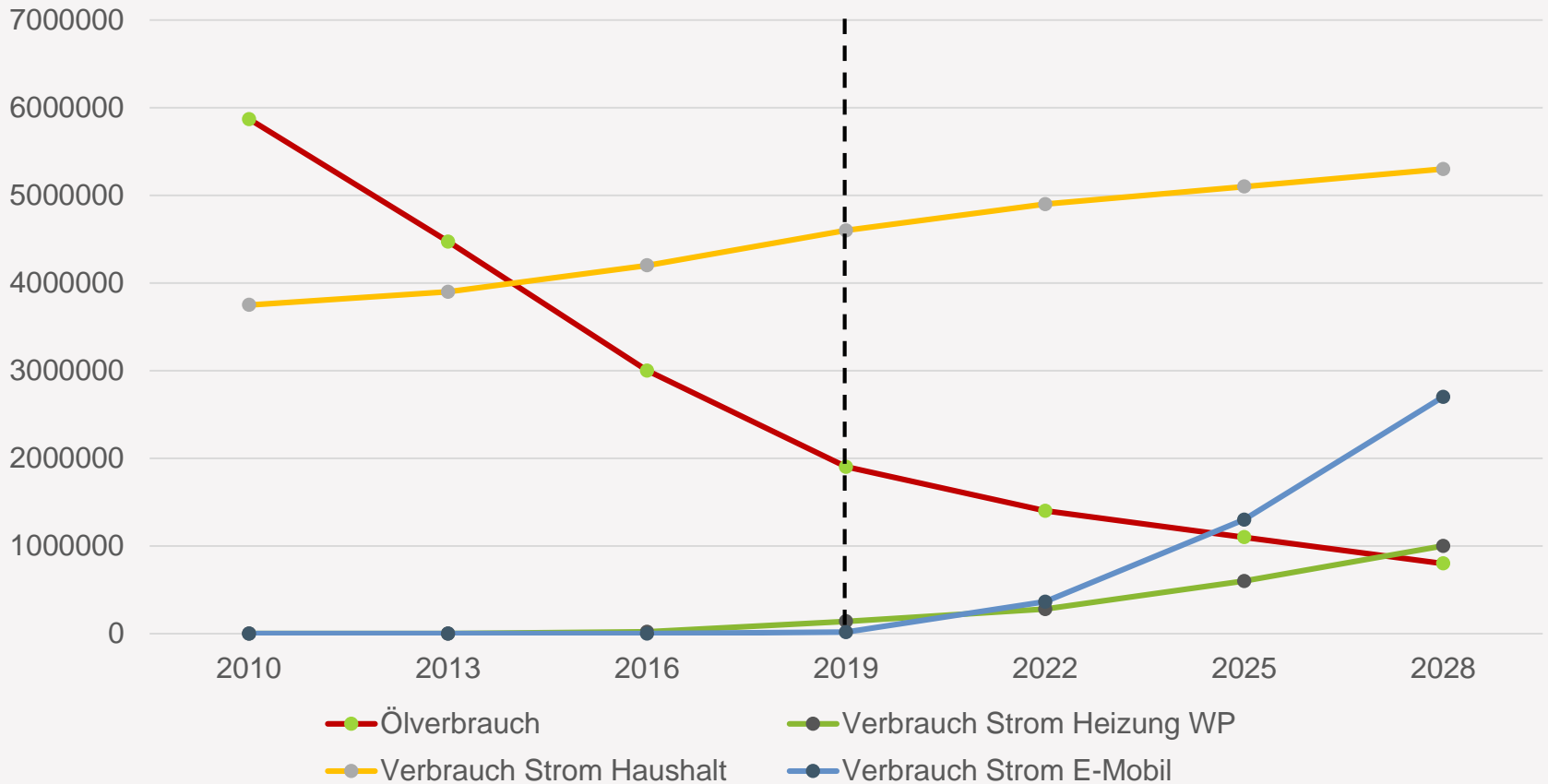
Entwicklung Wärmeerzeugungsanlagen

Abkehr von fossilen Energieträgern



Entwicklung Energieträger 2010 - 2028

Abkehr von fossilen Energieträgern



Prozessentwicklung

MOTIVATION

- Nachhaltigkeit vorantreiben, Potential nutzen
- Sorgfältiger Umgang mit knappen Ressourcen
- Reduktion der Umweltbelastenden Emissionen
- Ertragsmöglichkeiten ausschöpfen

KONZEPT

- Ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes (Sanierungsbedarf, Anpassung Wärmeerzeugung)
- Zukunft berücksichtigen:
 - E-Mobilität fördern
 - Energiebedarf umweltschonend decken

STRATEGIE

- Energieverbrauch senken
- Elektrischer Strom vor Ort erzeugen (PVA)
- Verhalten der Mieterschaft ändern
- Strom bzw. Verbrauch intelligent steuern
- Verbrauchskosten für Mieterschaft senken

Agenda

1. Nachhaltigkeitskonzept bei den direkten Immobilienanlagen
- 2. Anlagemöglichkeit in Photovoltaik-Anlagen**
3. Nachhaltigkeit und Investment – Win-Win Situation

Motivation aus Sicht des Investors

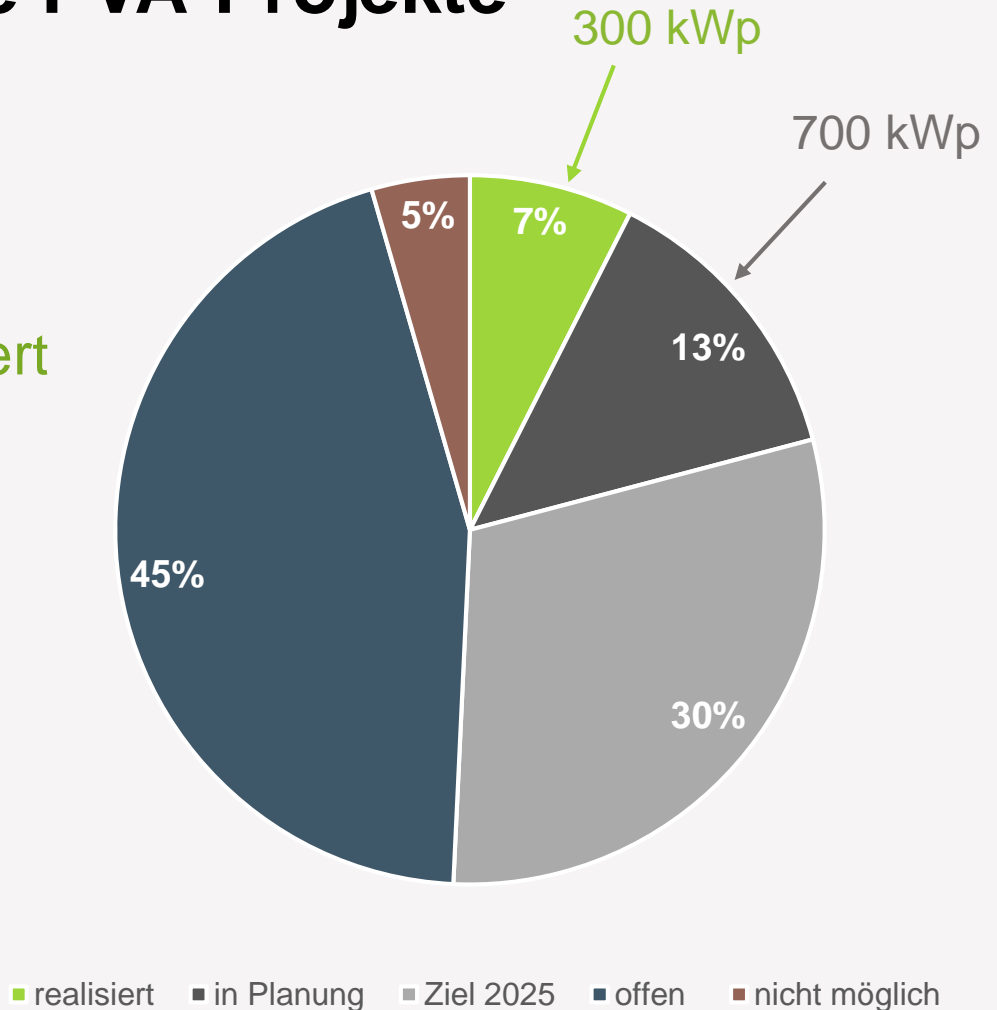
- Interessante und zusätzliche Anlagemöglichkeiten bei Immobilien
- Kalkulierbare und nachhaltige Renditen
- Ideale Voraussetzungen (Produktion und Verbrauch am selben Ort)
- Gesetzesanpassung per 1. Januar 2018 (EVG / ZEV)
- sgpk bzw. die Verwaltung wird als innovativ und nachhaltig wahrgenommen (Imageförderung Attraktivitätssteigerung der Liegenschaften)

Motivation aus Sicht des Verbrauchers

- Mieterschaft kann sich aktiv an der Energiewende beteiligen
- Ökologisch produzierter Strom vor Ort
- Mieterschaft kann von günstigerem Strom profitieren
- Anreiz zu sparsamen Umgang mit Energie
- Nachhaltigkeitskreis kann umgesetzt und gelebt werden (z.B. mit E-Mobilität)
- Der Mieter kann nachhaltig produzierte Energie ohne Mehrkosten beziehen.

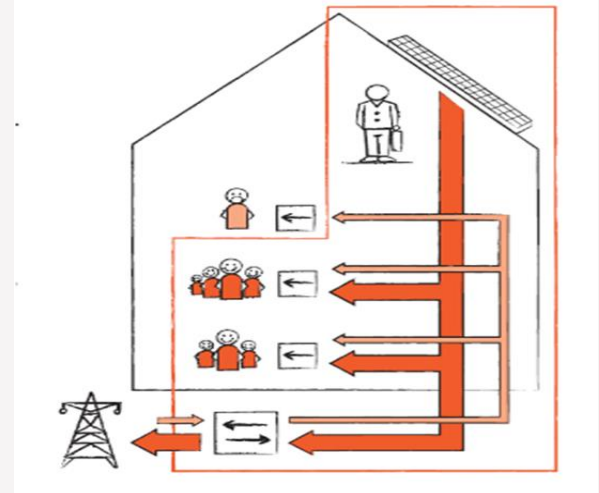
Realisierte/geplante PVA-Projekte

- Total 67 Liegenschaften
- 5 Liegenschaften realisiert
- 9 Liegenschaften in Planung
- Ziel bis 2025
- 3 Liegenschaften (nicht möglich)

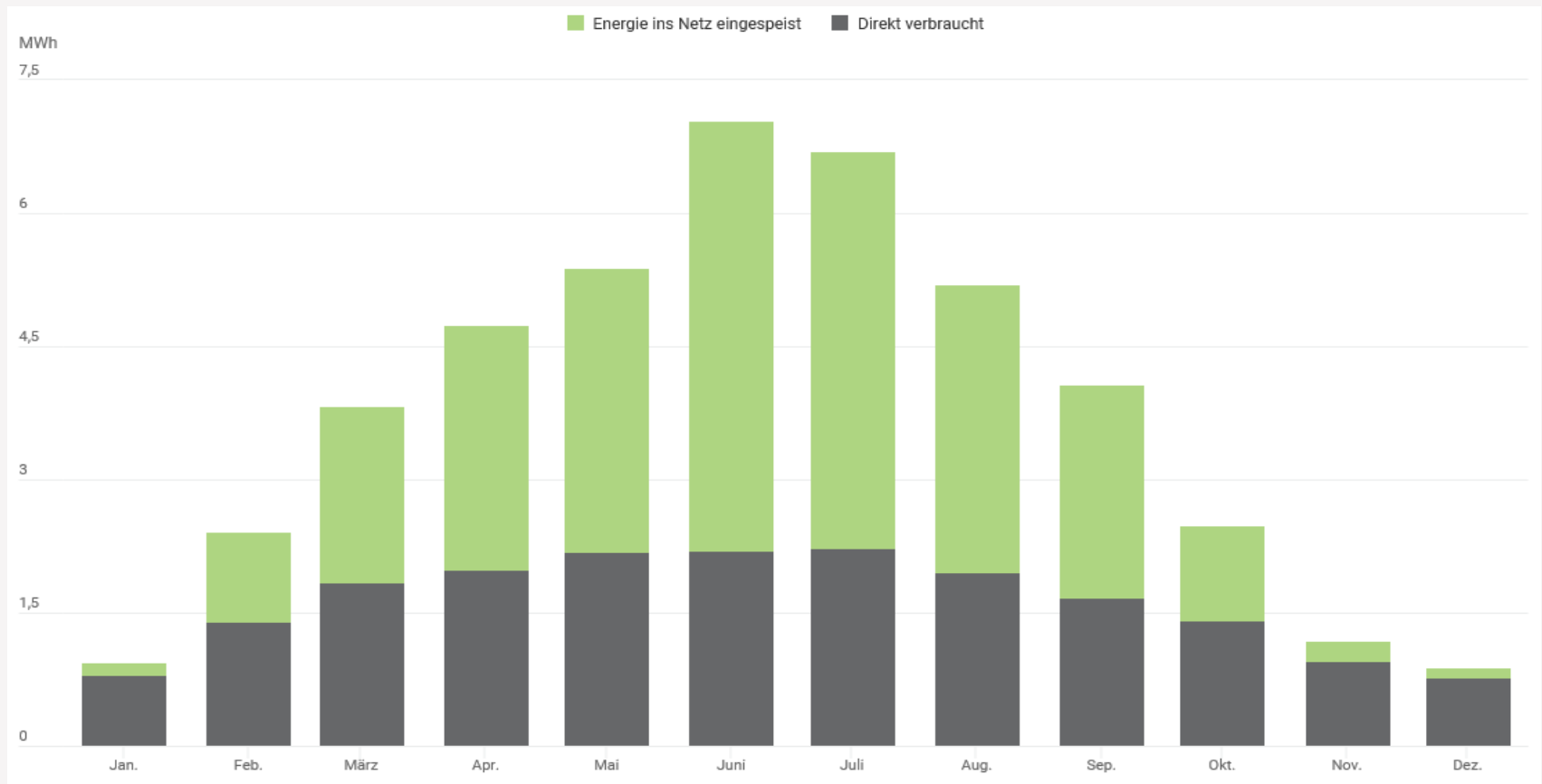


Umsetzung Rapperswil/Jona

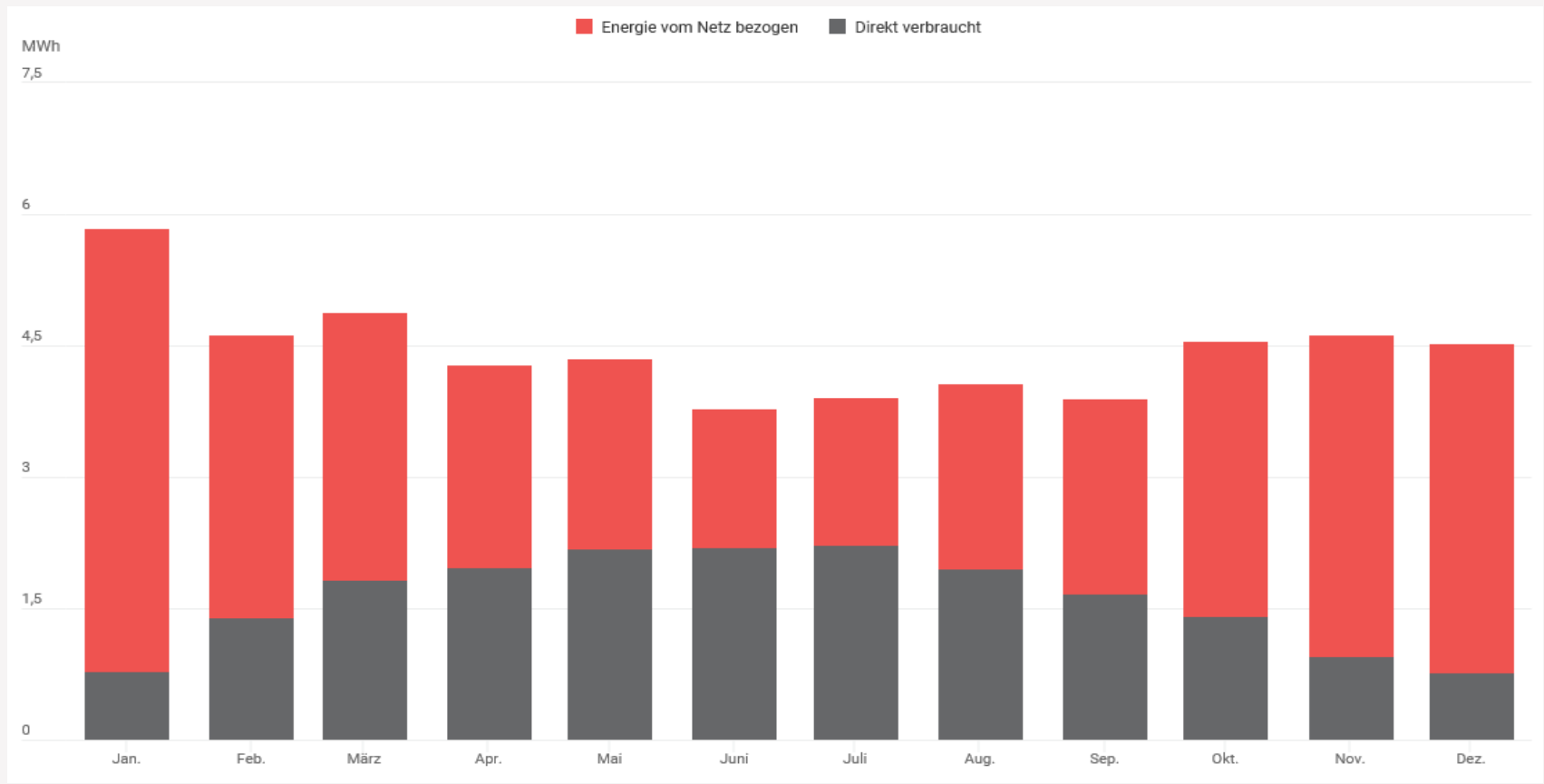
- Strom wird der Mieterschaft direkt verkauft (Eigenverbrauchsgemeinschaft)
- Jahresenergieverbrauch kann direkt vor Ort produziert werden
- Gleichzeitigkeitsfaktor Produktion-Verbrauch erhöhen
- Eigenverbrauchsquote
1. Betriebsjahr 45%
Ziel: 2. Betriebsjahr mind. 50%



Produktion Rapperswil/Jona



Verbrauch Rapperswil/Jona



Erhöhung Eigenverbrauch Rapperswil/Jona

- Ziel: 2. Betriebsjahr mind. 50%
- Verhalten des Verbrauchers anpassen (z.B. Mieterschaft)
- Ansteuerung elektrischer Geräte wie z.B. die Wärmepumpe (Verbrauch des überschüssigen Solarstromes)
- Installation eines Batteriesystems
- E-Mobilität miteinbeziehen



#217476096

Agenda

1. Nachhaltigkeitskonzept bei den direkten Immobilienanlagen
2. Anlagemöglichkeit in Photovoltaik-Anlagen
- 3. Nachhaltigkeit und Investment – Win-Win Situation**

Nachhaltigkeit und Ertragsmöglichkeiten

- Kapitalanlagen tragen dazu bei, dass die Leistungsziele der sgpk bestmöglich erfüllt werden können
- Die Investitionen werden innert 25 Jahren durch den Stromverkauf amortisiert und gleichzeitig wird eine attraktive Rendite erzielt
- Bei einer EVG/ZEV können die Mieter/Bezüger allenfalls von tieferen Strompreisen profitieren.
- Spürbarer Beitrag an die Umsetzung der Energiestrategie 2050 durch die sgpk und ihre Mieterschaft

Zusammenfassung

INVESTOR / EIGENTÜMER

- Investment und Nachhaltigkeit sind gewährleistet
- Investment und Rendite kalkulierbar und nachhaltig
- Nachhaltigkeit trägt zum positiven Image der sgpk bei
- Klimabilanz wird nachweislich verbessert

NUTZER / VERBRAUCHER

- Mieter kann «sein» Nachhaltigkeitskonzept ohne Einschränkungen verfolgen und umsetzen
- Nachhaltigkeit «ökologische Energie» kann ohne finanzielle Mehrbelastung genutzt werden
- Mieterschaft leistet einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz

**Wir alle sind verantwortlich für unsere Umwelt.
Nutzen wir die Chance!**

