

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 35 (2022)
Heft: [5]: Baustelle Klimaschutz

Rubrik: Vom Zustand des Bestands

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

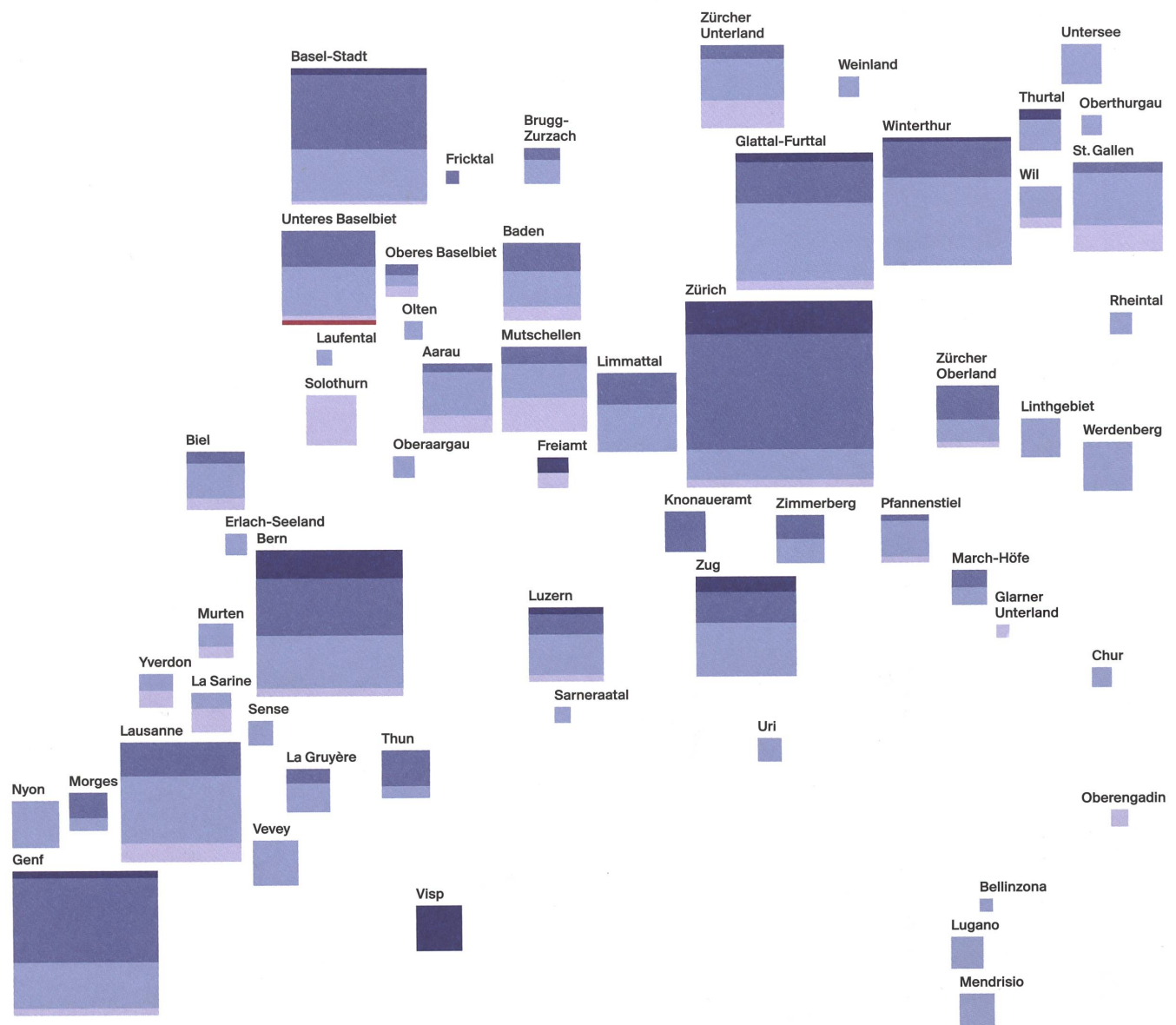
Download PDF: 14.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Vom Zustand des Bestands

«Gehe von deinen Beständen aus, nicht von deinen Parolen.» Das Zitat von Gottfried Benn mag im Immobilienkontext weit hergeholt wirken, trifft aber zu. Denn Pensimo Management muss die Substanz und den Zustand ihrer Portfolios genau kennen, um sie auf Klimakurs zu bringen. Die Grafiken geben Aufschluss über den aktuellen Zustand und die Strategie der 528 Liegenschaften der Pensimo-Portfolios in der Schweiz (Stand Ende 2020).

Infografiken: Hahn + Zimmermann



Eine Frage der Lage

Die Liegenschaften der Pensimo-Portfolios sind in der ganzen Schweiz verteilt, die grosse Mehrheit steht in städtischen Zentren und Agglomerationen. Der Immobilienbewerter Wüest Partner berücksichtigt in seiner Einstufung der Makro- und Mikro-lage Aspekte wie das wirtschaftliche Um-

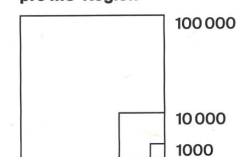
feld und die Erreichbarkeit und beurteilt ihre Lagequalität fast immer als überdurchschnittlich bis sehr gut. Dieser Faktor ist zum Beispiel für den Klimaschutz wichtig: Zentral gelegene Gebäude sind sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar und öfter mit Fernwärme erschlossen.

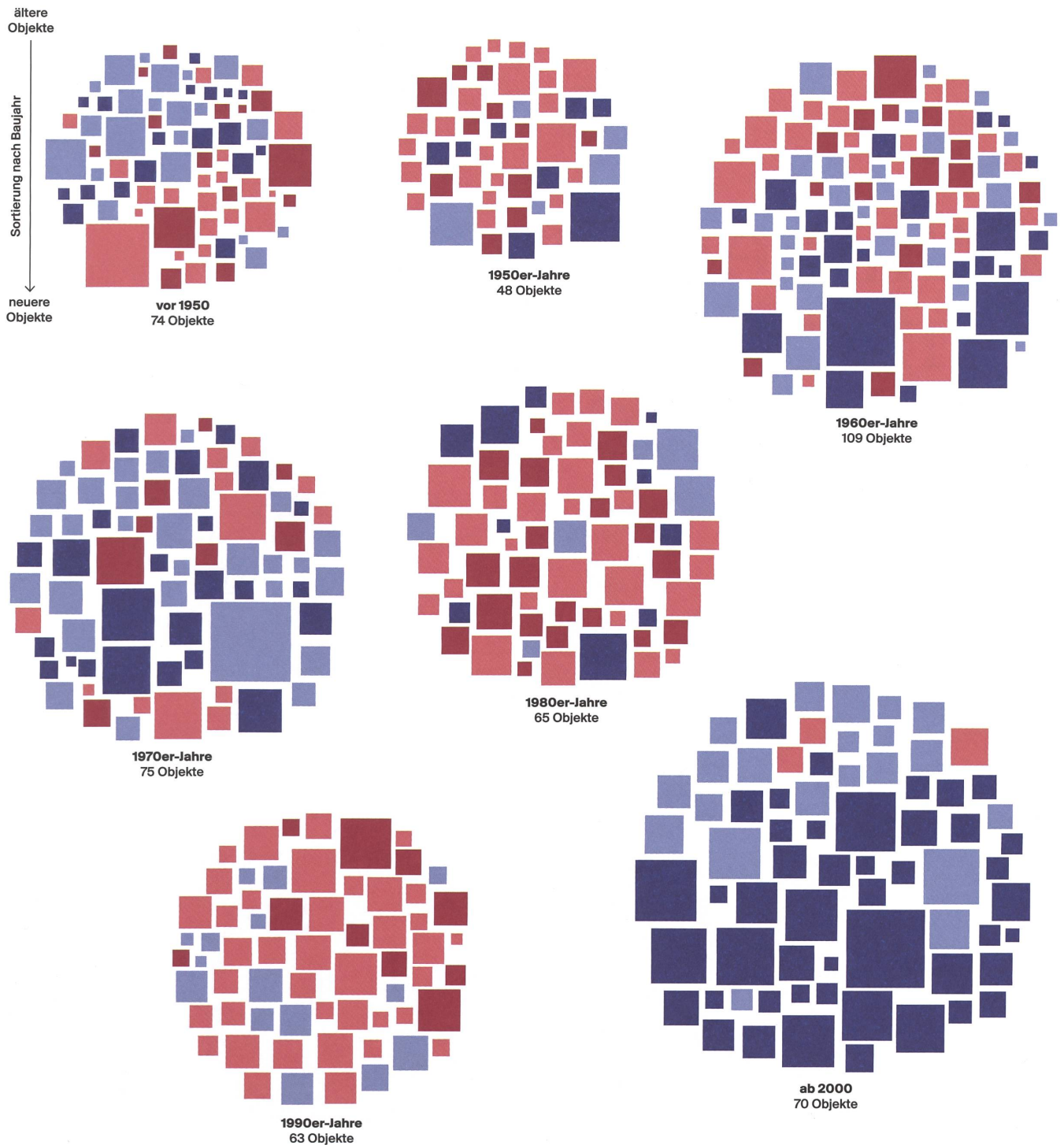
**Qualitätskoeffizient
(Lage- und Objektqualität gewichtet)**

Quelle: Wüest Partner, Stand Ende 2020

≥4,5	sehr gut
4,0	gut
3,5	überdurchschnittlich
3,0	durchschnittlich
≤2,5	unterdurchschnittlich

**Vermietbare Fläche in m²
pro MS-Region**





Baujahre und Sanierungszyklen

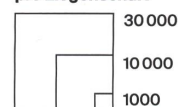
Werden die Liegenschaften nach dem Jahrzehnt ihrer Erstellung sortiert, zeigt sich eine für die ganze Schweiz typische Konzentration bei den Bauten der 1960er- bis 1990er-Jahre. Seit 2000 entstanden weniger, dafür grössere Überbauungen.

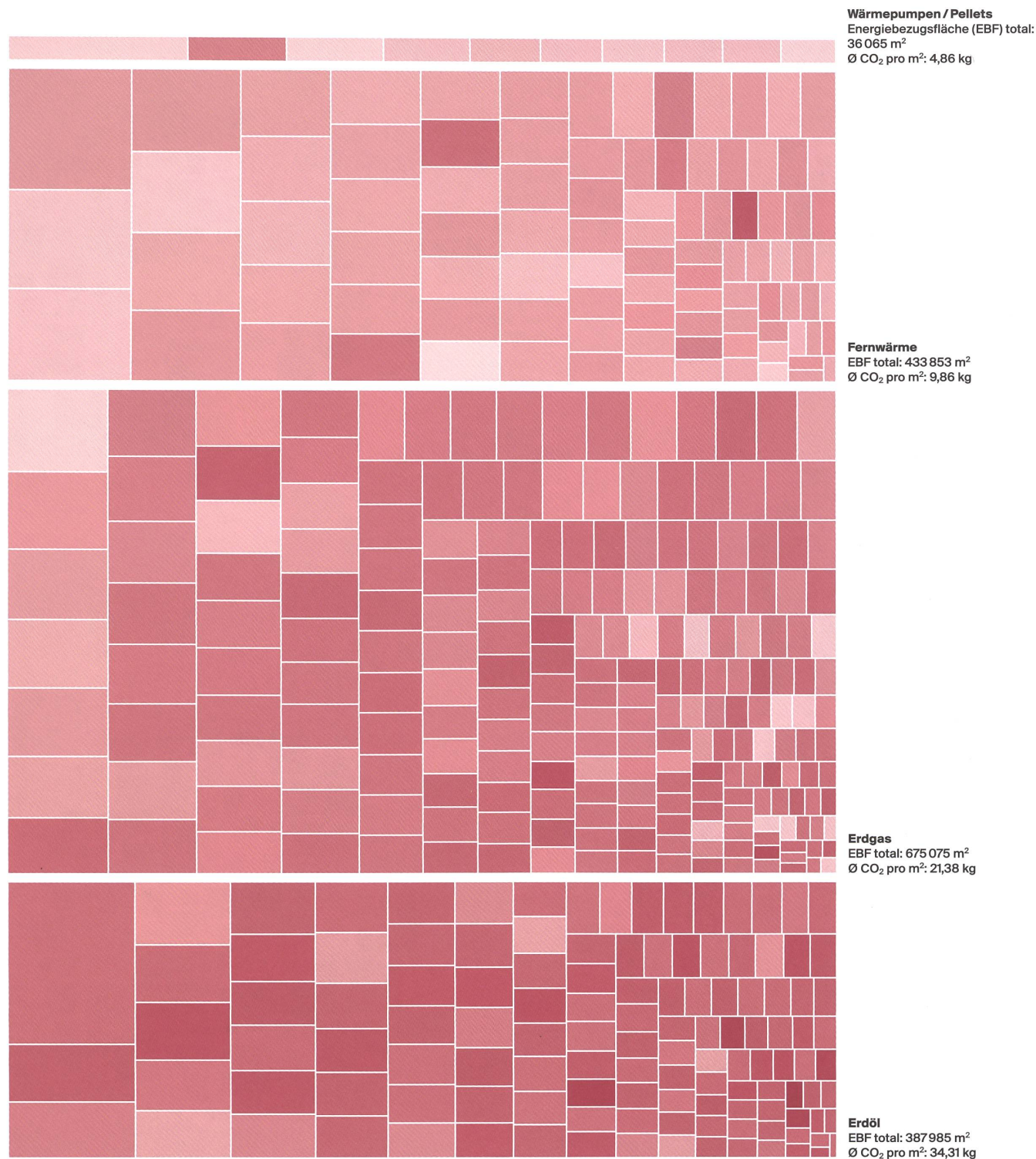
Die Sanierungszyklen sind klar ablesbar: Pensimo Management hat bereits viele ältere Gebäude renoviert oder verdichtet ersetzt. In den nächsten 10 Jahren kommen grosse Gruppen aus den 1980er- und 1990er-Jahren an die Reihe – inklusive Heizungsersatz.

Sanierungsbedarf

- Dringend: in weniger als 3 Jahren
- Demnächst: in 4 bis 10 Jahren
- Mittelfristig: in 10 bis 20 Jahren
- Langfristig: in mehr als 20 Jahren

Vermietbare Fläche in m² pro Liegenschaft





Brennstoffe und CO₂-Ausstoss

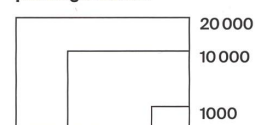
Der grösste Teil der Liegenschaften wird – schweizweit typisch – noch mit den fossilen Brennstoffen Erdöl oder Erdgas beheizt. Die Grafik zeigt deutlich, dass diese Heizungstypen besonders viel CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche

ausstossen und dadurch tiefrot erscheinen. Da sich Fernwärme auf verschiedene Arten erzeugen lässt, ist sie nicht in jedem Fall eine klimafreundliche Lösung. In den nächsten Jahren muss der Anteil an Heizungssystemen mit Wärmepumpen oder CO₂-neutralen Holzpellets stark steigen.

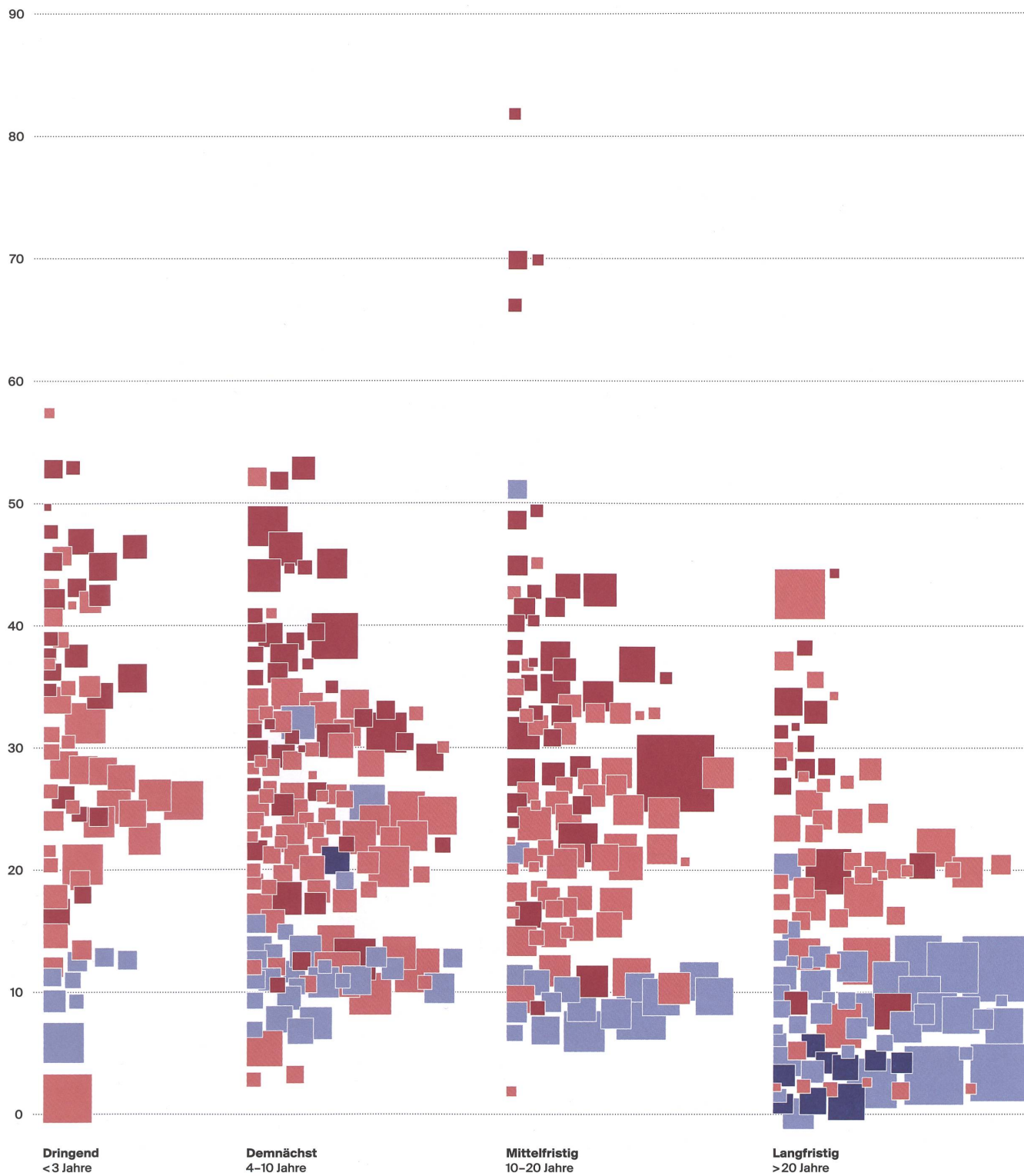
CO₂-Emissionen (kg / m² EBF)



Energiebezugsfläche (EBF) in m² pro Liegenschaft



CO₂-Emissionen (kg / m² EBF)



Heizungstyp, CO₂-Ausstoss und Sanierungsfahrplan

Die Säulengrafik verschmilzt die Daten zu Heizungstypen und Sanierungsfahrplan, da bei einer Totalsanierung meist auch die Heizung ersetzt wird. Es zeigt sich, dass nur etwa die Hälfte der Liegenschaften mit

fossilen Heizungen in den nächsten 10 Jahren saniert werden soll. Viele wären erst in 10 bis 20 Jahren wieder an der Reihe. Deshalb steht bei vielen Gebäuden voraussichtlich ein vorgezogener Ersatz der Heizung bevor: eine aufwendige und teure Aufgabe.

Heizungstyp

- Wärmepumpen / Pellets
- Fernwärme
- Erdgas
- Erdöl

Vermietbare Fläche in m² pro Liegenschaft

