Die Previs Vorsorge investiert in innovative Wohnbauten

Die Previs investiert als Pensionskasse die Vorsorgegelder ihrer Versicherten zu rund 30% in eigene Liegenschaften. Die langfristig planbaren und stabilen Erträge passen ideal zum Umfeld der beruflichen Vorsorge. Zusätzlich im Fokus: die nachhaltige Entwicklung bestehender Liegenschaften und die Akquisition neuer Siedlungen. Dazu gehören Leuchtturmprojekte wie das Nessleren-Quartier in Wabern bei Bern. Hier liefert die Previs einem Teil ihrer Mieterschaft sogar hausgemachten Solarstrom.

Auf den aufgestockten Dächern der Nessleren-Wohnhäuser produzieren die Panels jenen Solarstrom, den die Previs ihrer Mieterschaft hausgemacht liefert. Das Leuchtturmprojekt Nessleren ist eine der grössten Eigenverbrauchsgemeinschaften der Schweiz.

Seit Jahren kauft die Previs als Anlage Bauland, baut darauf Liegenschaften oder renoviert und optimiert Immobilien aus dem eigenen Bestand. Bei grösseren baulichen Vorhaben entwickeln eigene Architekten Projekte bis zur Umsetzungsreife und führen diese bis und mit Mängelerledigung zum Abschluss. Darüber hinaus bewirtschaftet die Previs ihre Liegenschaften mehrheitlich selbst und stellt sämtliche Aufgaben rund um Vermietung und Betrieb sicher. Markus Mürner, Leiter Asset Management: «Wir investieren viel in den Werterhalt unserer Liegenschaften; weit mehr als beispielsweise private Immobilienbesitzer.»

Die nachhaltige Entwicklung bestehender Liegenschaften steht im Fokus.

Mehr Wohnraum auf gleicher Fläche

Christoph Stäger, Portfolio Manager Immobilien bei der Previs, befasst sich unter anderem mit dem Instandstellen und dem Entwickeln von zum Teil in die Jahre gekommenen Liegenschaften: «Es gibt dazu grundsätzlich zwei Optionen. Entweder erneuern wir das Bestehende, also Küche, Bad, Haustechnik und Gebäudehülle, oder wir versuchen, die 30- bis 40-jährigen Liegenschaften im aktuellen Umfeld weiterzuentwickeln und dabei nach innen zu verdichten.» Das heisst: effizienter Umgang mit der Ressource Land durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf bestehenden Grundstücken. Generell sollen Um-, aber auch Neubauten ökologisch, ökonomisch wie auch zum Nutzen der Gesellschaft, der Bewohner sowie Anwohner und der Gemeinden nachhaltig Sinn machen.

Christoph Stäger (rechts) ist bei der Previs als Leiter Portfolio Management für die Strategien im Immobiliengeschäft verantwortlich, Markus Mürner setzt sie mit seinem Team in der Praxis schweizweit um.

Beim Portfolio der Previs wurden mehrere Objekte identifiziert, bei denen solche inneren Verdichtungen möglich sind. Bestes Beispiel für ein gelungenes Projekt: die erfolgreich abgeschlossene Verdichtung und nachhaltige Entwicklung der Previs Siedlung Nessleren in Wabern bei Bern.

Überbauung Nessleren – ein Leuchtturmprojekt

Die rund 30-jährige Überbauung ist in enger Kooperation mit der Standortgemeinde Köniz und sorgfältig evaluierten Partnern ab 2015 – in zwei Bauetappen und 30 Monaten Bauzeit – neugestaltet, aufgestockt und stark verdichtet worden: von 114 auf 187 Wohneinheiten, und dies bei gleicher Landfläche. Das Projekt wurde 2010 gestartet, 2013 wurden die Mietverhältnisse in Etappen möglichst mieterverträglich aufgelöst. Auch das nachhaltige Mietermanagement gehört zur Basiskompetenz des Immobilienteams der Previs.

Hausgemachter Solarstrom

Auf den Dächern von acht Nessleren-Liegenschaften wird Solarstrom produziert. Der Strom aus der ersten Bauetappe wird noch herkömmlich ins Netz eingespeist; d. h. die Bewohner beziehen ihren Strom vom lokalen Stromanbieter. Anders in den 90 Wohnungen der zweiten Bauetappe: Für deren Mieterschaft wird die Versorgung mit Solarstrom durch die Previs sichergestellt. «EVG» heisst das dazugehörige Fachkürzel; es steht für «Eigenverbrauchsgemeinschaft». Die Investition in die Fotovoltaikanlage ermöglicht der Previs, im Vergleich zur klassischen Einspeisung ins Netz, Optimierungen. Und den Mieterinnen und Mietern einen leicht günstigeren Abnahmepreis für Solarstrom vom eigenen Dach. Ein Gewinn für alle Beteiligten.

Die Stromversorgung wird durch hausgemachten Solarstrom sichergestellt.

Die Previs als Vorreiterin der EVG

Für Markus Mürner bedeutet dieses innovative Strommodell – ab 2018 auf dem Verordnungsweg geregelt – in der Nessleren einen Meilenstein im Schweizer Immobiliengeschäft: «Soweit uns bekannt ist, ist unser Projekt der bisher grösste Eigenverbrauchszusammenschluss in der Schweiz eines institutionellen Anlegers».

Eckwerte zum Nessleren-Solarstrom

- Produktion von 125'000 kWh/Jahr gegenüber Bedarf von 220'000 kWh
- 60% Eigenverbrauch, gemessen an der Gesamtjahresproduktion. Ziel: Steigerung der Eigenverbrauchsquote durch angepasstes Mieterverhalten bei der Nutzung von Stromverbrauchern (z. B. Geschirrspüler)
- Überschuss an Schönwettertagen: bis zu 80% Einspeisung ins Netz
- Konzeption der Fakturierung zusammen mit den Planungs- und Fotovoltaikspezialisten der Firma Engytec AG, Bern

Intelligente Lösung mit eigener Hausbatterie

Alle Bauprojekte der Previs werden künftig auf die Tauglichkeit und die Realisierbarkeit von eigener Stromgewinnung geprüft. Markus Mürner sieht darüber hinaus viel Entwicklungspotenzial, vor allem wenn es um «smarte» Lösungen und Systeme geht. Ein Praxisbeispiel: Bei der Renovation einer Liegenschaft steht nicht nur die EVG zur Debatte. Dort soll der überschüssige Solarstrom vom eigenen Hausdach nicht ins Netz, sondern für den späteren Hausgebrauch in einer Hausbatterie gespeichert werden.

Potente Bauherrin

Parallel zur innovativ-nachhaltigen Renovation und ressourcenschonenden inneren Verdichtung ihrer älteren Liegenschaften will die Previs neue Bauobjekte akquirieren. Im Idealfall auf eigenem Land, in enger Kooperation mit den Gemeinden, aber auch mit Generalunternehmen. Die Konkurrenz ist gross, da seien die Stärken der Previs oft matchentscheidend, ist Christoph Stäger überzeugt: «Wir haben die gesamte Wertschöpfung im Haus und nutzen die Stärken unseres agilen Teams mit überschaubaren Strukturen. Als Investorin und Bauherrin verfügt die Previs über jahrzehntelange Erfahrung und Know-how in allen nötigen Disziplinen.»

Auf www.previs.ch/immobilien erfahren Sie mehr zu den Immobilien der Previs Vorsorge.

Die Previs Vorsorge ist eine unabhängige Vorsorgeeinrichtung mit Sitz in Bern. Sie versichert rund 1'300 Kunden (Arbeitgeber) mit über 38'000 Versicherten und Rentnern und gehört damit zu den zehn grössten autonomen und teilautonomen Sammel- und Gemeinschaftseinrichtungen in der Schweiz. Rund 70 Mitarbeitende betreuen die angeschlossenen Kunden und verwalten ein Vorsorgekapital von über 5 Mia. CHF. Das Immobilien-Portfolio mit einem Gesamtwert von 1.2 Mia. CHF umfasst rund 2'700 Mietwohnungen und knapp 100 Gewerbeobjekte. Investiert wird in der ganzen Schweiz, mit einem historisch bedingten Schwerpunkt im Kanton Bern und in den Nachbarkantonen.

previs
Vorsorgen mit Durchblick