

VORSORGE

Renten
im Fokus

S.2

GOVERNANCE

Umfassendes
ESG-Engagement
der ZKBV

S.6

PORTRÄTS

Pensionierung.
Und dann?

S.4

Bleu Horizon

#21



CIEPP
Caisse Inter-Entreprises
de Prévoyance Professionnelle

ZKBV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Vorsorge
CIPP - Cassa Interaziendale di Previdenza Professionale

Renten im Fokus

Die ZKBV zahlt jedes Jahr über 120 Millionen Schweizer Franken an Renten aus; diese setzen sich aus Altersrenten (83%), Invalidenrenten (10%) und Hinterlassenenrenten nach einem Todesfall (7%) zusammen. Mit diesen Renten beziehen über 6'900 Personen eine Leistung aus der 2. Säule und decken damit einen Einkommensausfall. Laut dem von der OAK BV (Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge) veröffentlichten Bericht über die Finanzlage der Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz wurden im Jahr 2021 aus der zweiten Säule insgesamt Renten von über 5,2 Milliarden Franken an 842 000 Begünstigte ausbezahlt.

Ziel der beruflichen Vorsorge ist es bekanntlich, versicherten Personen im Ruhestand, bei Invalidität oder beim Tod des Partners oder Ehegatten es zu ermöglichen, ihren früheren Lebensstandard zu halten. Der zu haltende frühere Lebensstandard wurde mit 60% veranschlagt, wenn man die Leistungen aus der ersten und zweiten Säule addiert. Für das Erreichen dieses Ziels im Ruhestand spielen



Mit einem Umwandlungssatz von 6% und den angebotenen Optionen, insbesondere für die Dynamisierung des Sparens, bieten die bei der ZKBV zur Wahl stehenden Pläne die Möglichkeit, eine Ersatzquote von 35% bis 60% zu erzielen (Berechnungen basierend auf einer vollständigen beruflichen Laufbahn, ohne Zinsen und auf einem gleichbleibenden Lohn).

Seit 1985, dem Datum der Einführung des BVG, hat die ZKBV Zinsen von durchschnittlich 3,82% auf Altersguthaben ihrer aktiven Versicherten ausgeschüttet. Im selben Zeitraum betrug die Inflation oder die durchschnittliche Lohnsteigerung 1,94%, während der gesetzlich vorgesehene durchschnittliche Satz bei 2,88% lag. Besonders anschaulich werden die Auswirkungen des sogenannten dritten Beitragszahlers durch die Tatsache, dass eine Differenz von 1% bei den Zinsen über

einen Zeitraum von 37 Jahren einer Differenz von +44% beim kumulierten Altersguthaben entspricht!

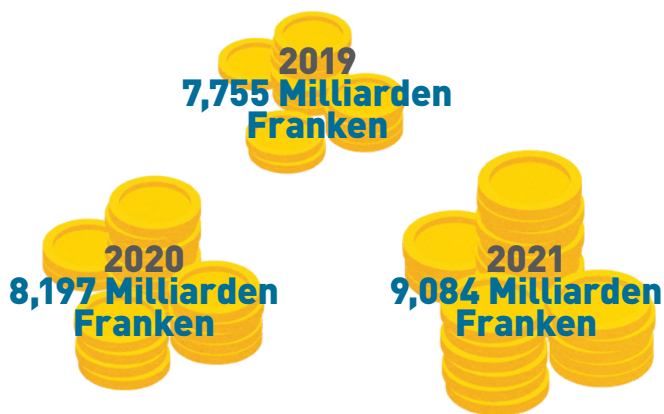
Anders als bei der AHV werden die Altersrenten in der zweiten Säule für eine in den Ruhestand tretende Person nicht automatisch an das Inflationsniveau angepasst. Eine mögliche Indexierung hängt von den finanziellen Möglichkeiten der Vorsorgeeinrichtung und vom Entscheid ihres obersten Organs ab. Bei der ZKBV wurden seit dem Inkrafttreten des BVG in bedeutenden inflationären Phasen trotz dieser Krisen Indexierungen vorgenommen. Die im Laufe der Jahre vorgenommenen Indexierungen machen kumuliert über 10% aus. Heute erhalten Pensionierte eine Rente, deren erste Zahlung in das Jahr 1987 zurückgeht! Erwähnenswert ist auch, dass die Invaliden- und Hinterlassenenrenten in Bezug auf den Mindestanteil gemäss BVG (Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge) den Indexierungen folgen.

Ende 2021 beschloss der Stiftungsrat der ZKBV, Altersrentenbezüglern, die am 31. Dezember eine Rente erhielten, eine 13. Rente zu gewähren. Angesichts der erzielten Ergebnisse und der finanziellen Lage der Kasse (vollständig gebildete Wertschwankungsreserve) wollte das oberste Organ eine Massnahme zugunsten der Pensionierten umsetzen, die zum Erreichen der Ergebnisse beitragen, auch wenn sie sich in der Phase des Kapitalverzehr befanden. Für die Entscheidungsfindung über eine angemessene Massnahme wurden Analysen durchgeführt, und die Wahl fiel auf eine 13. Rente.

Seit über 60 Jahren setzt sich die ZKBV dafür ein, die besten Leistungen zu den besten Konditionen anzubieten, und sie wird auch in Zukunft dieses Engagement aufrechterhalten.

Seit über 60 Jahren setzt sich die ZKBV dafür ein, die besten Leistungen zu den besten Konditionen anzubieten, und sie wird auch in Zukunft dieses Engagement aufrechterhalten.

mehrere Faktoren eine Rolle: die vom Arbeitgeber und vom Arbeitnehmer einbezahlten Sparbeiträge, der von der Pensionskasse angewandte Umwandlungssatz, die auf den Altersguthaben ausgeschütteten Zinsen usw.



Der Meilenstein von 9 Milliarden überschritten!

Die Bilanz des CIEPP erhöhte sich 2021 um mehr als 880 Millionen. Die beiden Hauptgründe hierfür sind die Wertentwicklung der Anlagen (+8,60 %) und der positive Cashflow.

Mietfläche über 89 000 m²

Immobilienbestand

Der Immobilienbestand der ZKBV umfasst über 89 000 m² Mietfläche. Zum 31. Dezember 2021 machte der direkte Immobilienbesitz der ZKBV 7,87% ihres Vermögens aus.



Verwaltungskosten CHF 313 pro Versicherten

Durchschnitt
der Schweiz
CHF 346



Verwaltungskosten

2021 beliefen sich die Verwaltungskosten der ZKBV auf 313 Franken pro Versicherten oder Rentner. Laut der Studie von Swisscanto* liegt der Durchschnitt der allgemeinen Verwaltungskosten aller Kassen im Jahr 2021 bei 346 Franken. Bei den Pensionskassen privater Arbeitgeber belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 348 Franken.

* Swisscanto – Schweizer Pensionskassenstudie 2021



Christian Grandjean
Pensionierter Sachbearbeiter
der Geschäftsstelle der
ZKBV in Bulle

Leistungsbezügers

Der Übergang vom Status des «beitragzahlenden Arbeitnehmers» zu dem eines Leistungsbezügers verändert die Sicht auf seine Vorsorgeeinrichtung. Vor etwas mehr als fünf Jahren beschloss ich, meinen Anspruch auf Rente mit Wirkung ab 30. Juni 2019 geltend zu machen. Während der Zeit, die mir bis zu diesem Termin noch verblieb, bildeten zwei Schlüsselbegriffe die Grundlage für meine Überlegungen: Sicherheit und Flexibilität meiner Vorsorgeeinrichtung, der ZKBV.

Mit einem grosszügigen Deckungsgrad in Verbindung mit Rückstellungen und Reserven, die im Hinblick auf künftige Ereignisse wie Invaliditätsrisiken, Tod oder Wertschwankungen sehr zufriedenstellend waren, erfüllte die ZKBV in vollem Umfang das Kriterium Sicherheit.

Mit dieser beruhigenden Gewissheit musste ich nur noch die Form der Leistungen wählen und hier nutzte ich ganz bewusst die Flexibilität, welche die Einrichtung bietet. Eine Einschätzung der eigenen Situation und der eigenen Wünsche und Bedürfnisse, die sich kurz- und mittelfristig daraus ergeben, ist unverzichtbar, damit man die Wahl zwischen Kapital, Rente oder besser noch einer freien Kombination aus beiden treffen kann, so wie es das Vorsorgereglement der ZKBV bis zur Einreichung des Antrags anbietet.

Das Tüpfelchen auf dem i: Der Stiftungsrat der ZKBV vergisst nicht seine Rentenbezüger. Denn obwohl keine gesetzliche oder reglementarische Bestimmungen ihn hierzu verpflichtet, beschloss er angesichts der ausgezeichneten Ergebnisse des Jahres 2021 und im Bemühen um Gerechtigkeit gegenüber allen Versichertengenerationen, ausnahmsweise eine 13. Rente zu gewähren.

Auf eine solide, seit langem bestehende und reaktionsfreudige Vorsorgeeinrichtung bauen zu können, bietet auch die Gewähr für einen gelungenen Ruhestand, denn einem leicht abgewandelten Sprichwort zufolge «machen die finanziellen Mittel zwar noch nicht das Glück, leisten aber einen Beitrag dazu».

Weiterhin gutes Gelingen, ZKBV!

Pensionierung. Und dann?

Ein Lebensabschnitt, der von den einen herbeigewünscht, von den anderen gefürchtet wird. Wie sieht es wirklich aus, wenn die Stunde des Ruhestands geschlagen hat? In dieser 21. Ausgabe rückt Bleu Horizon die Pensionierten ins Rampenlicht, die sich nach lebenslangen Beitragszahlungen mit bedeutenden Entscheidungen konfrontiert sehen, wenn sie ihr Rentenalter erreichen. Vorgezogene Rente, Verlängerung des Erwerbslebens, Rente oder Kapital oder aber in einigen Fällen Wegzug ins Ausland – dieser Übergang in einen neuen Lebensabschnitt will gut vorbereitet sein und ist nicht immer ein langer, ruhiger Fluss, wie man es sich oft vorstellt. Gespräch mit zwei Pensionierten der ZKBV, die sich für einen erfüllten Ruhestand entschieden haben.

Die Gespräche führten Aurélie Chassot und José Agrelo



© Fotos David Wagnières

Nach 25 Jahren im Dienst der FER Genève beschloss IT-Projektleiterin **Nathalie Resse**, mit 60 Jahren vorzeitig in den Ruhestand zu gehen. Sie empfängt uns in ihrem Gemüsegarten in Frankreich, einem kleinen Zufluchtsort der Ruhe, in dem sie nach Lust und Laune gärt und malt.

Als aktive Frau und alleinstehende Mutter, die mit der Erziehung ihres Sohnes beschäftigt war, räumt Nathalie ein, dass sie nie die Zeit hatte, sich mit der Frage des Ruhestands zu beschäftigen und dass sie die Bedeutung einer guten Vorsorge herunter-

gespielt hatte. Deshalb wandte sie sich, als die Zeit gekommen war, an eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, um ihre finanziellen Möglichkeiten auszuloten und die Machbarkeit einer vorgezogenen Rente zu prüfen. Laut Nathalie ist es von vorrangiger Bedeutung zu wissen, wo man steht, um diesen Lebensabschnitt gut vorbereiten zu können und die Möglichkeiten zu kennen, die einem in Bezug auf die Rente zur Verfügung stehen. Trotz ihrer Befürchtungen war dies in ihrem Fall schnell klar: «Ich beschloss, dem Wohlbefinden den Vorrang gegenüber dem Geld zu geben, das Leben zu geniessen und Zeit für mich zu haben.» Denn wenngleich sie mit 60 Jahren aufhören konnte zu arbeiten, ging dies nicht ganz ohne den Verzicht auf bestimmte Gewohnheiten in der Übergangszeit. Doch sie bereut es nicht, dass sie die Büros und die arbeitsreichen Tage hinter sich gelassen hat und sich nun ihren Leidenschaften widmen kann, die sie zu lange zurückgestellt hatte: Malkurse, Gartenarbeit, Velotouren und dem künftigen Projekt, die Vélodyssée in Frankreich zu fahren. Nathalie beschloss, etwas für sich selbst zu tun, nachdem sie lange Zeit anderen geholfen hatte. Sie bereut heute zwar nicht, diese Art des Lebens gewählt zu haben, erinnert sich aber noch daran, wie wichtig es ist, sich gut vorzubereiten, denn der Einschnitt im Sozialleben kann traumatisierend sein. Und es kann sich als schwierig erweisen, ganz allein zu sein, ohne Arbeitskolleginnen

und -kollegen und ohne die Routine des Arbeitslebens. Es braucht einen Anpassungszeitraum.

Und welche Rolle spielt die ZKBV bei all dem? Welche Beziehung haben Sie zur Kasse?

Nathalie Resse hat eine langjährige Beziehung zur ZKBV. Sie war bereits vor ihrer Tätigkeit bei der FER Genève mit ihr verbunden. Im Rahmen der zahlreichen Projekte, an denen sie im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit beteiligt war, arbeitete sie sogar an der Gestaltung des ersten, mit der aktuellen Software erstellten Vorsorgeausweises mit. Dank des Beitrags an ihre Rente bei der ZKBV konnte sie ihren Ruhestand vorziehen und mit ihrer zweiten Säule den Lebensunterhalt bestreiten. «Die von der ZKBV geleistete Arbeit ist von grosser Bedeutung. Sie hat mir ermöglicht, vorzeitig in den Ruhestand zu treten.»

Haben Sie angesichts der galoppierenden Inflation Zukunftsängste?

Ihre Antwort auf diese Frage: Sie hat volles Vertrauen in die ZKBV und in ihre Fähigkeit, ihr weiterhin ihre Rente auszuzahlen. Sie ist eine zuverlässige Einrichtung, die ihre Anlagen aktiv verwaltet!

Was haben Sie mit der 13. Rente gemacht, die die ZKBV Anfang 2022 ausgeschüttet hat?

Für Nathalie Resse war das eine echte, positive Überraschung. Die 13. Rente wird es ihr ermöglichen, schon bald eine eigentlich nicht geplante Reise nach Thailand zu machen.

«Ich beschloss, dem Wohlbefinden den Vorrang gegenüber dem Geld zu geben, das Leben zu geniessen und Zeit für mich zu haben.»

Als die Zeit für die Pensionierung bekommen war, beschloss **Christian Guinchard**, zwar in den Ruhestand zu gehen, aber einen massvollen Teil seiner Erwerbstätigkeit noch weiter auszuüben. An unserem Treffen erzählte er uns einiges aus seinem eher untypischen Leben.

Christian, ein kontemplativer, alleinstehender und seit frühester Kindheit erlebnishungriger Genfer, begann seine berufliche Laufbahn mit einer Zimmermannslehre, bevor er seine Leidenschaft für den Dachdeckerberuf entdeckte. Sehr schnell nahm sein Bedürfnis nach Unabhängigkeit überhand und er machte sich mit nur 25 Jahren selbstständig. Rein zufällig bietet einer seiner Kunden ihm an, in Aluminiumgerüste zu investieren, von denen die ersten gerade den Genfer Markt erobern, und Christian steigt ein. Nach nur zwei Monaten sind die Lagerbestände erschöpft und das Unternehmen wird von der rasant steigenden Nachfrage fast überrannt. Trotz des florierenden Geschäfts wird Christian wieder von seinem Freiheitsdrang eingeholt und er beschliesst, sich wieder auf den Dachdeckerberuf zu konzentrieren. Heute, im Ruhestand, räumt er ein, dass er weiterhin auf Dächer klettert, für die er immer noch dieselbe Schwäche hat, und dass er es nicht lassen kann, Dachziegel zurechtzurücken. Fünfzehn Kunden seines Unternehmens, das er immer noch leitet, hat er behalten – aus reiner Freude: «Ich war immer ein grosser Freund von Dächern. Da oben fühle ich mich wieder frei.» Dieses Bedürfnis nach Kontemplation und Schwindel begleitet ihn auch bei einer anderen Leiden-

schaft: dem Motorradfahren. Er liebt es, die Schweiz auf ihren Strassen zu durchqueren und die Welt um ihn herum zu bewundern. Als Eishockey-Fan mag er auch die einfache und gesellige Stimmung bei den Spielen, genauso, wie wenn er in entlegenen Ecken der Schweiz an einem Tisch sitzt und Leute kennenlernt. Seit kurzem ist er Grossvater und verbringt auch gerne Zeit mit seinen Enkelkindern. Sein Ratschlag für einen guten Ruhestand: sich früh darauf vorbereiten und ihn als Sparguthaben betrachten. Die Rente wird nicht an die Inflation angepasst, während die Kosten unverändert bleiben; daher sollte man sich darauf einstellen, Zugeständnisse machen zu müssen.

Und welche Rolle spielt die ZKBV bei all dem? Welche Beziehung haben Sie zur Kasse?

Da sein Unternehmen Mitglied beim Schweizerischen Baumeisterverband ist, der seinerseits Mitglied der FER Genève ist, hat sich Christian Guinchard natürlich der ZKBV angeschlossen. Der Erhalt seines Vorsorgeausweises mit einem Anstieg seines Gewinns hat ihm immer ein gutes Gefühl vermittelt. Mit einem Teil seiner 2. Säule konnte er Wohneigentum erwerben, kurz bevor er 50 wurde. Er schätzte die Flexibilität und das Entgegenkommen der Kasse sehr, als er beschloss, sein Kapital wieder einzuzahlen, und er war dankbar für die guten Ratschläge, die die Teams der ZKBV ihm im Hinblick auf seine Möglichkeiten bezüglich Ruhestand gegeben haben.

Haben Sie angesichts der galoppierenden Inflation Zukunftsängste?

«Ich war immer ein grosser Freund von Dächern. Da oben fühle ich mich wieder frei.»



Da die Zukunft stets ungewiss ist, beruhigt ihn die Anlagen-Diversifizierung der ZKBV und ihre solide Vermögensverwaltung. Er ist sich sicher, dass er die richtige Wahl getroffen hat.

Was haben Sie mit der 13. Rente gemacht, die die ZKBV Anfang 2022 ausgeschüttete?

Hierzu möchte Christian Guinchard den Teams der ZKBV für diesen sehr geschätzten Bonus danken. Er hat ihn für etwas, wie er es nennt, Unspektakuläres eingesetzt. Er konnte so ein Darlehen zurückzahlen.

Umfassendes ESG-Engagement der ZKBV

Per 31. Dezember 2021 überstieg das Vermögen der ZKBV dank eines aussergewöhnlichen Jahres die Marke von neun Milliarden Schweizer Franken, da auf den Finanzmärkten und mit den Immobilienanlagen eine Wertentwicklung von 8,6% erzielt werden konnte. Auch wenn alle Vermögenswerte zu diesem Ergebnis beitrugen, bildeten die Aktien mit einem durchschnittlichen Wertzuwachs über das Jahr von 20% die Hauptertragsquelle.



Abgesehen von den finanziellen Wertentwicklungen verfolgt die ZKBV weiterhin ihre ESG-Politik (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung), um ihre Anlagen nachhaltig zu gestalten. Als verantwortungsbewusste Anlegerin fokussiert sie ihre Massnahmen auf vier Bereiche:

- **Analyse ihrer Anlagen in Bezug auf ESG-Kriterien;**
- **Ausübung ihrer Stimmrechte an Generalversammlungen von schweizerischen und ausländischen Unternehmen, die sie im Portfolio hält;**
- **Dialog mit Unternehmen, von denen sie Aktionärin ist, um sie dazu anzuregen, durch konkrete Massnahmen die Einhaltung der ESG-Kriterien zu verbessern;**
- **Renovationen des vorhandenen Immobilienbestandes und Umsetzung von energetischen und sozialen Massnahmen bei Bauprojekten.**

Auflegung des neuen Anlagefonds Achillea

Anfang 2021 hat die ZKBV den Anlagefonds Achillea aufgelegt, um ihre mit nordamerikanischen Aktien verbundenen Stimmrechte ausüben zu können. Die Verwaltungs- und Managementkosten dieses Portfolios blieben unverändert. So konnte die

ZKBV 2021 die Stimmrechtsausübung bei 70% ihrer Aktienallokationen erreichen. Der Fonds Achillea soll weiterentwickelt werden. Ein zweiter Subfonds, in dem japanische Aktien zusammengefasst sind, wurde Anfang dieses Jahres bereits aufgelegt.

Stimmrechtsausübung in Zahlen

2021 übte die ZKBV an 199 Generalversammlungen, davon 15 ausserordentlichen, ihre Stimmrechte bei 184 Schweizer Unternehmen aus. Insgesamt entschied sie bei über 3638 Beschlüssen mit und lehnte 19% der zur Abstimmung vorgelegten Punkte ab. Diese bezogen sich vorwiegend auf Vergütungen von Führungskräften und die Wahl von Mitgliedern des Verwaltungsrats.

Auf internationaler Ebene übte die ZKBV ihre Stimmrechte an 410 Generalversammlungen der grössten amerikanischen und europäischen Unternehmen aus. Sie entschied bei über 6878 Beschlüssen mit und lehnte 21% der zur Abstimmung vorgelegten Punkte ab, die im Wesentlichen Vergütungen von Führungskräften und die Wahl von Mitgliedern des Verwaltungsrats betrafen.

Analyse des Portfolios in Bezug auf ESG-Kriterien

Die ZKBV führte eine Analyse aller gehaltenen Aktienpositionen unter

dem Gesichtspunkt von Nachhaltigkeitskriterien durch. Im Rahmen dieser Analyse konnten die umstrittensten Unternehmen in den Bereichen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung ermittelt und somit Prioritäten beim Aktionärsdialog gesetzt werden.

Dieser anspruchsvolle Dialog wird vorwiegend über den Ethos Engagement Pool Schweiz (EEP Schweiz) und den Ethos Engagement Pool International (EEP International) geführt.

Ergebnisse des Engagements der ZKBV

Über die Programme des Engagements von EEP Schweiz und EEP International beteiligte sich die ZKBV 2021 an 38 Initiativen (16 zu Umwelt, 18 zu Sozialem und 4 zur Unternehmensführung). Der Dialog mit den Unternehmen konzentrierte sich auf Themen der Menschen- und Arbeitnehmerrechte, den Klimawandel mit Schwerpunkt auf Entwaldung und Biodiversität sowie auf die Unternehmensführung.

Ganz konkret haben Ethos und sechs Pensionskassen – darunter die ZKBV – von zwei der grössten treibhausgasemittierenden Unternehmen der Schweiz die Zusage erhalten, dass sie eine Konsultativabstimmung über ihre Klimastrategie durchführen werden mit dem Ziel, die Erderwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen. Dieses



Projekt Spark, Beginn der Rohbauarbeiten, Anfang 2021



Projekt Spark, Beginn des Ausbaugewerbes, Ende 2021



3D-Blick des Spark Projekts in Plan-les-Ouates

Engagement hat dank der Entschlossenheit der ZKBV und ihrer Partner Früchte getragen. Die Aktien dieser Unternehmen wurden als Vorbereitung auf eine mögliche Ablehnung gesperrt, damit Aktionärsanträge an künftigen Generalversammlungen gestellt werden können. Dieser Schritt war dann nicht erforderlich, da ein Unternehmen sich im Jahr 2021 bereit erklärt hatte, eine Konsultativabstimmung durchzuführen. Sie umfasste spezielle Massnahmen wie die Einstellung der Entwaldung für in seinen Lieferketten bis 2022 oder die Nutzung von zu 100% aus erneuerbaren Energieträgern erzeugtem Strom an all seinen Standorten bis 2025. Das zweite Unternehmen legte 2022 seinen Bericht vor.

Interessanterweise wurden diese Siege von einer kleinen Gruppe von Aktionären erzielt, die weniger als 0,2% des Kapitals des grössten der beiden Unternehmen halten. Eine weitere bemerkenswerte Tatsache ist, dass ein grosses amerikanisches Ölunternehmen drei von einer kleinen Gruppe von Aktionären, darunter die ZKBV, vorgeschlagene Mitglieder in seinen Verwaltungsrat aufnehmen musste. Ihr Ziel: Erstellen einer glaubwürdigen Klimastrategie.

Die ZKBV setzt ihre Überlegungen zur Nachhaltigkeit fort, insbesondere bei Anleihen- und Immobilienanlagen. Sie pflegt zudem einen regen Austausch mit den verschiedenen Finanzdienstleistern, mit denen sie zusammenarbeitet, um ESG-Überlegungen stärker zu berücksichtigen.

Immobilienentwicklung

Das in direkte Immobilienanlagen investierte Vermögen stieg im Geschäftsjahr 2021 um mehr als

100 Millionen Franken und belief sich somit auf den 31. Dezember 2021 auf etwas mehr als 715 Millionen Franken. Dieser Betrag entspricht 7,87% des Vermögens; das Ziel der strategischen Allokation der Kasse liegt bei 12%.

Diese Steigerung um rund 100 Millionen Franken ist im Wesentlichen auf Entwicklungsprojekte zurückzuführen, bei denen im Jahr 2021 grosse Fortschritte gemacht wurden, insbesondere beim Projekt Spark (siehe *Bleu Horizon* Nr. 18). Der Kauf einer Immobilie mit dreissig Wohnungen und mehreren Gewerbeflächen im Kanton Waadt trug ebenfalls zu einer Steigerung der Mietflächen um etwa 4500 Quadratmeter bei.

Im Jahr 2021 wurde auch das bedeutende Entwicklungsprojekt der Communaux d'Ambilly in Thônex fertiggestellt. Es entspricht einer Investition von rund 90 Millionen Franken und umfasst 145 Wohnungen, die nun vermietet werden können.

Die Immobilien erfüllen einen sehr hohen Energiestandard und werden mit Wärme aus erneuerbaren Energieträgern versorgt. Die Gründung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht den Mietern, den direkt vor Ort von einer Solaranlage erzeugte Strom selbst zu nutzen.

Die ZKBV setzte somit die Entwicklung ihres Immobilienbestandes gemäss ihrer Strategie fort. 2021 stiegen die Mieterträge um über 20%!

Nachhaltigkeit und die langfristige Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienbestandes

Bei direkten Immobilienanlagen, bei denen die ZKBV das Entwicklungs- und Baurisiko eines Projekts trägt, enthalten die Pflichtenhefte der verschiedenen Beteiligten (Städteplaner,

Architekten, Ingenieure, Unternehmen usw.) sehr präzise ESG-Kriterien. Sie betreffen insbesondere die Einhaltung der zwischen den Sozialpartnern ausgehandelten Arbeitsbedingungen, den Einsatz lokaler Arbeitskräfte, eine beispielhafte Energiepolitik (Zertifizierung aller Bauprojekte, Nutzung von mit erneuerbaren Energien gespeisten Fernwärmenetzen und Installationen von Fotovoltaikanlagen für den Eigenbedarf der Mieter) sowie die Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien, bei denen vorrangig kurze Lieferketten für Rohstoffe eingesetzt werden.

Die jüngsten Projekte, die 2020 und 2021 fertiggestellt wurden, erfüllen die Energiestandards Minergie und THPE (Très Haute Performance Energétique). Zu ihren besonderen Merkmalen gehören eine gute Isolierung der Gebäudehülle, eine äusserst effiziente Energieversorgung auf der Basis erneuerbarer Energien und ein automatischer Luftaustausch. Die Gesamtenergieeffizienz dieser Gebäude kommt in ihrem relativ niedrigen Wärmeverbrauchsindex zum Ausdruck, der im Durchschnitt bei 180 MJ/m²/Jahr* liegt. Damit wird bereits jetzt der kantonale Energie-Richtplan des Kantons Genf erfüllt, dessen Ziel ein Wärmeverbrauchsindex von durchschnittlich 230 MJ/m²/Jahr* im Jahr 2050 ist!

Im Bereich der Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienbestandes hat die ZKBV die Gesamtenergieeffizienz ihrer Gebäude in Bezug auf Wärmeverbrauch, CO₂-Emissionen und Primärenergiequellen evaluiert. Dank der Analyse dieser Daten konnte sie eine Renovierungsstrategie für Gebäude unter Berücksichtigung der

*Megajoules pro Quadratmeter und pro Jahr



Communaux d'Ambilly in Thônex



Vaudrès 9A-9B in Clarens

kantonalen Energieziele entwickeln sowie ein Budget und eine prioritäre Reihenfolge festlegen. So wird 2022 mit der Renovierung einer Immobilie mit 180 Wohnungen begonnen, für die Investitionen in Höhe von 20 Millionen Franken getätigt werden, damit ein hoher Energiestandard erfüllt werden kann. Da es sich um ein Gebäude aus den 1960er-Jahren handelt, werden die Renovierungsarbeiten sehr aufwendig sein und könnten die Rendite kurzfristig in erheblichem Masse beeinträchtigen. Eine Indexierung der Mieten erfolgt bekanntlich nicht automatisch und unterliegt den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Auswirkung sollte jedoch in jedem Fall geringfügig sein, da auch neue Gebäude mit erstklassigen ESG-Merkmalen in Betrieb genommen werden, wodurch mögliche

Ertragsrückgänge ausgeglichen werden. Neben den energetischen Aspekten bei bedeutenden Renovierungen dieser Art analysiert die ZKBV auch Möglichkeiten für die Verbesserung des Wohlbefindens der Mieter und der Anwohner ganz allgemein und stimmt sich dabei mit den zuständigen Behörden ab.

Mehrere Auszeichnungen für Immobilien

Im Rahmen einer Kampagne für mehr Sicherheit auf den Verkehrsflächen in und um Immobilien hat die Stadt Thônex in Anerkennung der umgesetzten Sicherheitsmassnahmen einigen der von der ZKBV gehaltenen Immobilien den «hérisson d'or» (Goldener Igel) verliehen.

→ [Weitere Informationen
ciepp.ch/web/ciepp/politique-esg](https://www.ciepp.ch/web/ciepp/politique-esg)



FINANZIELLE SOLIDITÄT
UNABHÄNGIGKEIT OHNE
GEWINNABSICHT
WERTENTWICKLUNG
EINFACHHEIT

CIEPP
Caisse Inter-Entreprises
de Prévoyance Professionnelle
ZKBV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Vorsorge
CIPP - Cassa Interaziendale di Previdenza Professionale

Wir begleiten Sie bei einer **Vorsorgelösung** und bei einer **Planänderung**, bei der Wahl **neuer Leistungen** für Sie und Ihre Mitarbeiter **und antworten auf Ihre Fragen...**

**WIR HABEN
EIN OFFENES OHR
FÜR SIE!**