Pensimo

Newsletter

Nr. 139 / September 2023

Pensimo Management AG	**Suche Nachfolge CEO gestartet** Die Suche nach einer Nachfolgelösung für den CEO der Pensimo Management AG hat begonnen.	2
	Zwei Neuzugänge Rosa Guyer und Maria Schönbeck verstärken seit dem Sommer den Fachbereich Development & Construction Management.	2
	Nachhaltigkeitsbericht 2023 ist online Die Pensimo Gruppe berichtet neu jährlich über Aktivitäten und Kennzahlen in Sachen Nachhaltigkeit in Form einer digitalen Publikation.	3
	Willkommen in Reitmen: vernetzt, integriert, nachhaltig Im August trafen sich alle neuen Mitarbeitenden der Regimo-Gesellschaften in Schlieren. Der Tag stand im Zeichen von digitaler Innovation, Nachhaltigkeit und Networking.	3
Anlagestiftung Turidomus	**Siedlung Tüfwis: «Bau des Monats September 2023»** Die SIA hat das Projekt Tüfwis in Winkel ZH als gutes Beispiel für den Umgang mit dem Gebäudebestand in die Sammlung «Aufbruch statt Abbruch» aufgenommen.	4
	«SNBS Gold» für den Ziegeleipark in Horw/Kriens Die Überbauung am Ziegeleiweg 1–5 hat trotz spätem Einstieg in den Zertifizierungsprozess den Gold-Standard erreicht.	5
Anlagestiftung Testina	**Update zum Portfolioaufbau bei Testina** Die neue Anlagegruppe D3 hat seit der Lancierung vor einem Jahr vier Kapitalzusagen in Zielfonds getätigt.	6
Swissinvest Real Estate Fund	**«Les Sauvabelines»: Aufrichte und Vermarktungsstart in Lausanne** Ende August fand das Richtfest der Wohnüberbauung an der Route du Pavement 79 in Lausanne statt. Der Bezug der 52 Wohnungen ist für April 2024 vorgesehen.	7

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint drei- bis viermal jährlich. Ab 2024 wird er ausschliesslich elektronisch zugestellt. Wir bitten die Leser:innen der gedruckten Version, sich auf unserer Website für den elektronischen Newsletter anzumelden.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Pensimo
Management AG

Suche Nachfolge CEO gestartet

OTS — Der Verwaltungsrat und der CEO der Pensimo Management AG sind nach sorgfältigen Überlegungen gemeinsam zum Entscheid gekommen, dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, die Suche nach einer Nachfolge für Jörg Koch als CEO der Pensimo Management AG in die Wege zu leiten. Wir verfolgen das Ziel, die Nachfolge im Verlauf des kommenden Jahres geregelt zu haben.

Jörg Koch (*1963) arbeitet seit über dreizehn Jahren für Pensimo, zwölf davon als CEO. In dieser Zeit hat er die Pensimo Management AG unter starkem Wachstum an betreuten Immobilien, an Mitarbeitenden und an Aufgaben mit viel Tatkraft und Ideenreichtum erfolgreich geführt. Jörg Koch hat das Unternehmen mit verdankenswerter Um- und Weitsicht so weiterentwickelt, dass es für die nächste Phase exzellent aufgestellt ist. Zwei besonders wichtige Meilensteine in der Unternehmensgeschichte hat Jörg Koch mit der Einführung einer Geschäftsleitung im letzten Jahr und mit der Positionierung bezüglich Nachhaltigkeit erreicht. Bis im Frühling 2024 wird er zudem den Umzug an den neuen Firmensitz der Pensimo Gruppe an der Josefstrasse 214 in Zürich realisiert haben.

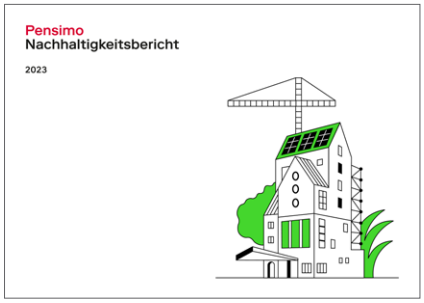
Wir freuen uns, die gute Zusammenarbeit mit Jörg Koch weiterzuführen, bis die Nachfolge geklärt sein wird. Selbstverständlich werden wir darüber wieder orientieren.

Zwei Neuzugänge

EGH/FRD — Rosa Guyer ergänzt seit August 2023 als Bauherrenvertreterin/Projektleiterin im Fachbereich Development & Construction Management das Team der Anlagestiftung Turidomus. Sie ist diplomierte Architektin ETH und arbeitete nach ihrem Studium in verschiedenen Architekturbüros als Planerin und Projektleiterin. Während rund acht Jahren war sie als Projektleiterin und Consultant in namhaften General- und Totalunternehmungen im Grossraum Zürich tätig. Zuletzt führte sie ihr eigenes Architekturbüro im Zürcher Unterland und übte ihr Amt als Stadtparlamentarierin in Bülach aus.

Ebenfalls seit August verstärkt Maria Schönbeck das Construction Management Team der Anlagestiftung Pensimo und des Swissinvest Real Estate Fund. Sie hat in ihrem Heimatland Ecuador Architektur studiert und verfügt über einen Master in Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Technischen Universität München. Während ihrer beruflichen Laufbahn sammelte sie Kenntnisse und Erfahrungen in verschiedenen Bereichen der Bauindustrie wie Building Information Modeling (BIM), Lean Management und Nachhaltigkeit. Zuletzt arbeitete sie als Lean Managerin bei der Refine Schweiz AG in komplexen und grossen Bauprojekten in der Schweiz und in Deutschland.

Nachhaltigkeitsbericht 2023 ist online



LAD — Anfang September hat die Pensimo Management AG den ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Damit ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu nachhaltigen Portfolios erreicht. Der Bericht fasst die Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo Gruppe zusammen und informiert über konkrete Aktivitäten in den Bereichen Governance, Ökonomie, Ökologie und Soziales. Die erstmals 2022 veröffentlichten Nachhaltigkeitskennzahlen aller Anlagegefässe wurden fortgeschrieben und erlauben es, die Entwicklung hin zu CO_2-neutralen Portfolios sichtbar zu machen.

Mit der Publikation «Nachhaltigkeitspraxis» hatte Pensimo bereits im letzten Jahr einen Einblick gegeben, wie die Nachhaltigkeit in ihr Geschäftsmodell und in die Immobilienanlageprodukte integriert wird. Die Stakeholder werden nun jährlich in Form eines kompakten Nachhaltigkeitsberichtes über die Fortschritte informiert.

Der Bericht ist auf der Website in Deutsch und Französisch verfügbar:
pensimo.ch/nachhaltigkeit

Willkommen in Reitmen: vernetzt, integriert, nachhaltig

CHW/ANB — Am 23. August 2023 hat die Pensimo Management AG alle neuen Mitarbeitenden der Regimo-Gesellschaften zu einem Get-together in die Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren eingeladen. Der Veranstaltungsort war bewusst gewählt. Die Überbauung ist Vorreiterin hinsichtlich digitaler Integration wie auch in puncto Nachhaltigkeit. Der «grüne Faden» zieht sich von der Energiegewinnung mittels PV-Anlagen über Initiativen wie Biodiversität und Urban Gardening bis zur prädiktiven Heizungssteuerung. So erhielten die neuen Regimo-Teammitglieder vor Ort ein konkretes Bild nachhaltiger und integrierter Bewirtschaftungslösungen – und konnten sich mit zwei für die Pensimo strategisch sehr wichtigen Themen vertraut machen. Am ganztägigen Event blieb aber auch genügend Zeit für ein entspanntes Kennenlernen und Austauschen.

Die enge Zusammenarbeit der Pensimo mit den acht Regimo-Gesellschaften, an denen sie beteiligt ist, hat Tradition. Sie ermöglicht eine im Branchenvergleich konstant hohe Qualität in der Bewirtschaftung, die von unseren Mieter:innen in einer kürzlich durchgeführten Befragung erneut bestätigt wurde. Gemeinsam werden zurzeit auch die Pläne einer «digitalen Kundenreise» – von der Bewerbung bis zur Kündigung – umgesetzt. Ziel ist deren Realisierung bis Ende 2023. Dabei bildet die RegimoApp das technologische Herzstück unseres digitalen Ökosystems. Diese Plattform integriert sämtliche mieter:innenbezogenen Anwendungen: vom Ticketing

Stadtsiedlung Reitmen, Schlieren / © Seraina Wirz

über die Mieter:innenkommunikation bis hin zur Buchung der Waschmaschine. Die zusammen mit Allthings entwickelte Lösung sorgt dafür, dass sämtliche Themen rund um die Bewirtschaftung einer Immobilie kosteneffizient und kundenzentriert abgewickelt werden. Über 12'000 Mieter:innen nutzen die RegimoApp bereits heute regelmässig. Die Stadtsiedlung Reitmen dient der Pensimo als Labor und Vorbild für digital vernetzte und nachhaltige Wohn- und Lebensräume.

Mehr Informationen zur Stadtsiedlung Reitmen finden Sie unter: reitmen.ch

Anlagestiftung Turidomus

Siedlung Tüfwis: «Bau des Monats September 2023»

FIS — Die Siedlung Tüfwis in Winkel ZH ist ein richtungsweisendes Beispiel innerer Verdichtung des Siedlungsraums in der Agglomeration. Die Überbauung aus den 1970er-Jahren befindet sich seit zwanzig Jahren im Besitz der Anlagestiftung Turidomus. Sie wurde schliesslich zur Hälfte abgebrochen und durch Neubauten mit 112 Wohnungen ersetzt, was zu einer Mehrausnützung von mehr als 65 Prozent führte. Der grösste Bestandsbau mit 41 Wohnungen konnte dabei erhalten, totalsaniert und in das neue Quartier integriert werden.

Dieser nachhaltige Umgang mit dem Bestand wurde nun von der SIA-Fachgruppe für die Erhaltung von Bauwerken (FEB) anerkannt und die Tüfwis als «Bau des Monats September 2023» in eine neue Sammlung unter dem Namen «Aufbruch statt Abbruch» aufgenommen.

Die FEB ist der Ansicht, dass noch immer zu schnell und zu viel abgebrochen werde. Solche Rückbauten seien nicht nur ökologisch bedenklich, sie

Tüfwis, Winkel / © Seraina Wirz

verdrängten im Fall von Wohnbauten auch Menschen aus ihrem Lebensraum mit den ihnen vertrauten sozialen Strukturen. Sie möchte Alternativen aufzeigen und sammelt deshalb seit 2022 gute Vorbilder für instandgesetzte, umgebaute, umgenutzte oder erweiterte Bauten aus dem Gebäudebestand der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Jeden Monat wird ein «Bau des Monats» erkoren, darunter bekannte Projekte wie das Weinlager in Basel von Esch Sintzel, die Güterstrasse in Bern von BHSF Architekten, Brückenkopf West in Bern von Bauart Architekten oder Telli B & C in Aarau von Meili Peter Architekten. Wir freuen uns, dass sich die Tüfwis von Zita Cotti Architekten hier einreihen darf.

Die Sammlung ist publiziert unter: aufbruch-statt-abbruch.ch

«SNBS Gold» für den Ziegeleipark in Horw/Kriens

PAW — Die beiden per Frühjahr fertiggestellten Gebäude der Anlagestiftung Turidomus am Ziegeleiweg 1–5 vor den Toren Luzerns (siehe Newsletter Nr. 38 / Juni 2023) sind vom Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit dem Gold-Label ausgezeichnet worden. Insgesamt werden dabei 35 Kriterien aus den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft mit einer Note von 1 bis 6 bewertet. Gold bedeutet eine Gesamtnote zwischen 5 und 5.4.

Dass Gold erreicht werden konnte, obwohl Pensimo den Zertifizierungsprozess erst zu Beginn der Realisierung startete, zeigt: Alle Projektbeteiligten hatten bereits bei der Entwicklung ganz im Sinne der Nachhaltigkeit gearbeitet – auch ohne das konkrete Ziel der Zertifizierung vor Augen. Dieser Umstand und die nun erhaltene Auszeichnung belegen die kontinuierlichen Bemühungen der Pensimo für nachhaltiges Bauen. Im Sinne einer

Dachterrasse und Photovoltaikanlage, Ziegeleipark, Horw/Kriens / © Mike Siering

lernenden Organisation werden wir die Erkenntnisse aus dem Planungs- und Zertifizierungsprozess aufbereiten, um davon in künftigen Projekten zu profitieren.

Die Überbauung im Ziegeleipark wird zu 100 Prozent mit See-Energie versorgt und ist aufgrund der exzellent an den öffentlichen Verkehr angebundenen Lage autoarm (0.31 Parkplätze pro Wohneinheit). Stattdessen bieten attraktive Mobilitätsangebote den Bewohner:innen die Freiheit, je nach Bedarf unter zahlreichen umweltfreundlichen Verkehrsmitteln wie E-Bikes, E-Lastenvelos, E-Rollers und E-Autos zu wählen. Wer kein Auto besitzt, profitiert dabei von jährlichen Gutscheinen, auch für den öV.

Weitere Informationen zur Siedlung unter: ziegeleipark.ch

Anlagestiftung Testina

Update zum Portfolioaufbau bei Testina

PAP/PHS — Die Anlagestiftung Testina lancierte im dritten Quartal 2022 die Anlagegruppe D3, die global in value-added sowie opportunistische Immobilienanlagestrategien investiert (siehe Newsletter Nr. 136 / November 2022). Die Anlagegruppe hat seitdem bereits vier Kapitalzusagen in Zielfonds getätigt. Der Fokus bei der Selektion von Zielfonds liegt auf Anlagevehikeln ohne Bestandsportfolios, damit die jeweiligen Fondsmanager einerseits von den aktuellen Marktabwertungen verschont bleiben und anderseits im vorherrschenden Marktumfeld attraktive Akquisitionsmöglichkeiten

wahrnehmen können. Die raschen Zinserhöhungen und die damit verbundenen Bewertungskorrekturen an den internationalen Immobilienmärkten sorgen für interessante Opportunitäten, um ein globales value-added/opportunistisches Portfolio aufzubauen.

Eine Investition, die die Strategie der Anlagegruppe exemplarisch illustriert, ist die Zeichnung eines amerikanischen value-added Fonds mit Fokus auf Logistikimmobilien Ende 2022. Der Logistiksektor ist interessant, weil er weiterhin vom strukturellen Trend hin zu E-Commerce und damit von einer äusserst soliden Nachfrage profitiert.

Der Fonds wird von einem etablierten Immobilienmanager, der über langjährige Logistikexpertise vor Ort verfügt und mit den wichtigsten Logistikmieter:innen sehr gut vernetzt ist, verwaltet. Er hatte im Laufe des Jahres eine vollständig vermietete Last-Mile-Logistikimmobilie in Atlanta (Georgia, USA) erworben. Das Objekt ist hervorragend gelegen und verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die wichtigsten Autobahnen der Region. Der Besitzer benötigte dringend Liquidität, weshalb der Fondsmanager die Liegenschaft zu einem attraktiven Preis ankaufen konnte. Der Mietvertrag lief noch ein Jahr und die Bestandsmiete befand sich zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung mehr als 50 Prozent unter der Marktmiete.

Der Businessplan des Fondsmanagers sah nach Ablauf des Mietvertrags die Wiedervermietung der Fläche zur Marktmiete vor. Der Manager wird das Objekt entweder als Teil eines aggregierten Portfolios oder als Einzeldisposition veräussern können – abhängig von den vorherrschenden Marktbedingungen und dem optimalen Verkaufspreis, der sich dadurch erzielen lässt. Der Fondsmanager erwartet, dass diese Investition einen Brutto-IRR von 22.3 Prozent erreichen wird.

Die Anlagegruppe D3 der Anlagestiftung Testina ist noch bis im vierten Quartal 2024 für Zeichnungen geöffnet. Weitere Informationen sowie ein Factsheet mit den wichtigsten Eckpunkten zur Anlagestrategie können unter pensimo.ch/testina/publikationen.html heruntergeladen werden.

Kontakt: Paola Prioni, paola.prioni@pensimo.ch; Philip Signer, philip.signer@pensimo.ch

---

Swissinvest
Real Estate Fund

«Les Sauvabelines»: Aufrichte und Vermarktungsstart in Lausanne

MAM — Ende August hat das Richtfest für die Wohnüberbauung «Les Sauvabelines» an der Route du Pavement 79 am Rande des Stadtparks «Parc de Sauvabelin» in Lausanne stattgefunden. Hier realisiert der von der Pensimo Fondsleitung AG geführte Swissinvest Real Estate Fund ein Ensemble mit 51 Wohnungen, die insbesondere für Studierende und Familien konzipiert sind.

Die Gebäude werden nach den neuesten ökologischen Standards gebaut. Dies zeigt sich in der Wahl der Materialien, der Schall- und Wärmedämmung sowie in energieeffizienten technischen Anlagen und der Nutzung von erneuerbaren Energien. Die Überbauung verfügt über das Minergie-Label für hohe Energieeffizienz und nutzt das vernetzte System «e-Smart buildings»,

Les Sauvabelines, Lausanne / Visualisierung: Luafix architectural Visualizations

mit dem die Wärme- und Stromversorgung der einzelnen Wohnungen über eine Smartphone-App gesteuert werden kann. Die Heizung wird durch eine Erdwärmepumpe gewährleistet und die Wärmeerzeugung wird durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen unterstützt. Das Projekt erfüllt eine ökologische Vorbildfunktion und ist ein wichtiger Beitrag zum Engagement der Stadt Lausanne auf dem Weg zu einer nachhaltigen Zukunft.

Régimo Lausanne hat die Vermarktung gestartet, der Bezug der 51 Wohnungen ist für April 2024 vorgesehen.

Weitere Informationen zum Projekt: sauvabelines.ch