

Nachhaltig. Sozial. Zukunftsorientiert.

Produced by  
**MODULØR**  
since 2008

# Exposé

.swiss

Nº9  
2025

**Innovation**  
**MOBILE  
SCHATTEN**  
Seite 059

**Projekt**  
**STÜHLE  
MIT ZUKUNFT**  
Seite 060

**Wohnen**  
**URBANES  
PARADIES**  
Seite 062

## RENDITE MIT RÜCKSICHT

von **Christian Greder** (Interview)

**Marie Seiler, CEO der Pensimo Management AG, spricht über graue Energie, suffiziente Wohnungen und digitale Transformation. Und darüber, warum es für sie keine Nachhaltigkeit ohne soziale Verantwortung gibt. Ein Gespräch über mutige Ziele, konkrete Massnahmen und die Kunst, bei aller Skalierung den Menschen im Blick zu behalten.**

*Sie sind seit Juli 2024 an Bord. Wenn Sie auf Ihr erstes Jahr zurückschauen: Welches Learning hat Sie persönlich am meisten geprägt, und welche Messlatte legen Sie sich selbst für die nächsten zwölf Monate?*

Es ist sehr spannend gewesen, mich im ersten Jahr in die Pensimo-Welt hineinzuversetzen. Pensimo ist ein professioneller Immobilien-Asset-Manager, der mit sehr viel Gewissenhaftigkeit handelt. Wir nehmen die Verantwortung gegenüber unseren Anlegern, der beruflichen Vorsorge, gegenüber unseren Mietern und gegenüber der Umwelt sehr ernst. In den nächsten zwölf Monaten möchte ich die innovative Kraft des Unternehmens weiter fördern und die Prozesse und Reportings für unser 15 Milliarden Franken grosses Immo-

**Mit preisgünstigem Wohnraum – wie etwa bei der Anlagestiftung Adimora – setzt Pensimo auf effiziente Grundrisse, clevere Planung und soziale Durchmischung statt Segregation.**



bilienportfolio durchgehend digital gestalten. Wir möchten unsere ESG-Roadmap konsequent umsetzen und weiterhin dazu beitragen, dass mehr Wohnraum für die Schweizer Bevölkerung entsteht.

*Pensimo will den betrieblichen CO<sub>2</sub>-Ausstoss bis 2027 um 20% gegenüber 2021 senken. Laut Website liegen Sie aktuell bereits bei -6,4% und sparen dank „Building Intelligence“ jährlich rund 3000 Tonnen CO<sub>2</sub> ein. Wo stehen Sie heute konkret auf dem Absenkpfad, und welche Massnahmen haben die stärkste Hebelwirkung?*

Vor einiger Zeit haben wir uns das Ziel gesetzt, die Emissionen bis 2027 im Vergleich zu 2021 um 20% zu senken. Da wir zuletzt das Sanierungstempo deutlich erhöht haben und jährlich mehr fossile Heizungen ersetzen konnten, haben wir dieses Ziel bereits 2023 erreicht (die -6,4% beziehen sich lediglich auf die Entwicklung von 2022 bis 2023). Wir möchten diese schnelle Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen fortsetzen. Zwar spart auch die Betriebsoptimierung bestehender Heizungen viel Energie, den grössten Einfluss auf unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz hat jedoch deren Ersatz durch CO<sub>2</sub>-arme Technologien wie Wärmepumpen oder Fernwärme.

*Wie gehen Sie mit der Herausforderung um, Bestandsimmobilien energetisch zu sanieren, ohne die Mietpreise untragbar zu machen?*

Bei der Nachhaltigkeit müssen wir stets ökologische, soziale und ökonomische Faktoren abwägen. Dabei können Zielkonflikte entstehen. Wenn immer möglich sanieren wir im bewohnten Zustand, denn faire und langfristige ausgerichtete Mietverhältnisse sind für uns wichtig. Daher ermöglichen wir den Bewohnerinnen und Bewohnern bei einer Sanierung im Regelfall den Verbleib in ihrem Zuhause. Die Investitionskosten werden zwar nach den mietrechtlichen Vorschriften überwältigt, führen oft jedoch gleichzeitig zu einer Reduktion der Heiz- und Betriebskosten.

*Ihr Nachhaltigkeitsplan sieht Net-Zero bis 2050 vor. Wo verläuft für Sie die*



MARIE SEILER  
CEO der Pensimo  
Management AG.

“  
Wenn immer möglich sanieren wir im bewohnten Zustand, denn faire und langfristig ausgerichtete Mietverhältnisse sind für uns wichtig.

*Grenze zwischen ambitioniert und greenwashing, und wie messen Sie Glaubwürdigkeit im Markt?*

Unser Ziel nettonull bis 2050 für alle direkten Betriebsemissionen ist ein klares Bekenntnis zur Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios – ein Ziel, das realistisch ist und zu dem ein konkreter Massnahmenplan hinterlegt ist. Dank unserer ambitionierten Sanierungsstrategie werden wir unsere Scope-1-Emissionen deutlich schneller auf null reduzieren können. Hinsichtlich der Scope-2-Emissionen besteht heute noch Unsicherheit darüber, ob die Energielieferanten in der Lage sind, kohlenstoffneutrale Produkte (Strom und Fernwärme) zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres ehrgeiziges Ziel ist ein Portfolio, das hinsichtlich seiner gesamten Emissionen (Betrieb und Bau) klimakompatibel ist. Um dies zu erreichen, müssten die Emissionen aus dem Betrieb weit vor 2040 auf nettonull reduziert und die Emissionen aus dem Bau von Gebäuden drastisch gesenkt werden. An dieser Herausforderung arbeiten wir derzeit.

*Graue Energie und Kreislaufwirtschaft: Sie haben einen firmeneigenen Leitfadens für ressourcenschonendes Bauen entwickelt. Welche*

*Entscheidungskriterien kippen heute einen Abriss zugunsten einer Sanierung?*

Das Erhalten der Substanz leistet einen wesentlichen Beitrag dazu, unsere Ressourcen zu schonen. Eine gute Qualität der Primärstruktur ist jedoch Voraussetzung für eine erfolgreiche Instandsetzung und Sanierung. Aus Nachhaltigkeitssicht streben wir im Grundsatz immer nach der maximalen Ausnutzung der Grundstücke – auch weil wir damit einen Beitrag leisten zum Wohnungsangebot für die Schweizer Bevölkerung. Mittels Machbarkeitsstudien prüfen wir jeweils, ob wir die angestrebte Ausnutzung mit Aufstockungen oder Erweiterungen erreichen können. Ist dies nicht der Fall, untersuchen wir, wie viel des Bestandes minimal abgebrochen werden muss, um das Ziel zu erreichen.

*Welche Rolle spielt Kreislaufwirtschaft (z.B. Wiederverwendung von Baumaterialien) in Ihren Bau- und Sanierungsprojekten?*

Wir sind dieses Jahr der Charta Kreislaforientiertes Bauen beigetreten, die sich für die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten einsetzt. Mit unserem diesbezüglichen Leitfaden haben wir ein Instrument, das uns bei der konkreten Umsetzung hilft. Neubauprojekte werden vermehrt nach dem Design-for-Disassembly-Ansatz konzipiert, damit die spätere Wiederverwendung der Bauteile möglich ist. Mit unseren rund 600 Liegenschaften haben wir ein potenziell grosses Bauteilreservoir. In der Umsetzung stehen wir am Anfang und sammeln in Pilotprojekten, beispielsweise bei der Entwicklung des Areals Zwhatt in Regensdorf, erste Erfahrungen.

*Energieeffizienz ist das eine, Biodiversität das andere: Wie integriert Pensimo Begrünung und Entsiegelung in dicht bebauten Stadtlagen, ohne die erwartete Rendite der Pensionskassen zu verringern?*

Bei Neubauten ist die Förderung der Biodiversität und die Verringerung der Versiegelung ein Muss. Es ist kaum teurer als ein Aussenraum, bei dem diese Aspekte nicht berücksichtigt werden. Eine biodiverse Umgebung fördert nicht nur die Artenvielfalt, sondern er-

höht die Aufenthaltsqualität für Mieterinnen und Mieter – eine Win-win-Situation. Für unsere Liegenschaften führen wir derzeit eine Kampagne zur Aufwertung der bestehenden Aussenräume durch. Wir stellen auf einen naturnahen Unterhalt um und realisieren individuelle und finanziell tragbare Aufwertungen.

*Wie sorgt Pensimo dafür, dass auch Menschen mit mittleren oder unteren Einkommen Zugang zu Wohnraum haben?*

Unsere Anlagestiftung Adimora positioniert sich explizit als Produkt für preisgünstiges Wohnen. Aber auch über unser gesamtes Portfolio bewegen sich die Bestandsmieten unserer Wohnungen im Bereich des 30%- bis 40%-Quantils der lokalen Marktmieten. Mit anderen Worten: Mehr als ein Drittel unserer Wohnungen wird heute schon im günstigeren Bereich vermietet. Natürlich vermieten wir Neubauten auf Marktniveau – schliesslich möchten wir eine attraktive Rendite für die berufliche Vorsorge erwirtschaften. Wenn wir jedoch kompakte Wohnungen anbieten können, liegen beispielsweise die Mieten inklusive Nebenkosten für neue 3,5- oder 4,5-Zimmer-Wohnungen selbst an gut erschlossenen Lagen der Region Zürich oft unter 3000 bzw. 3500 Franken.

*Mit der Anlagestiftung Adimora zeigen Sie, dass preisgünstiger Wohnraum auch für private Anleger attraktiv sein kann. Welche*

*Lehren ziehen Sie aus den jüngsten Projekten in Regensdorf oder Zürich, und wie vermeiden Sie bei Low-Cost-Konzepten soziale Segregation?*

Der wichtigste Ansatzpunkt ist die Suffizienz. Eine suffiziente Wohnung ist kompakt, effizient und günstig. In Regensdorf konnten wir beispielsweise bei einem Neubau der Anlagestiftung Adimora durch clevere Konzeption innerhalb der zulässigen Baumasse möglichst viel vermietbare Fläche erzielen. Die grosse Herausforderung besteht darin, eine hinreichende Wohnqualität zu erreichen und zugleich die Kosten tief zu halten – was mit den immer höheren Anforderungen und Auflagen zusehends schwieriger wird. Man muss sich überlegen, was man vereinheitlichen, vereinfachen oder ganz weglassen kann. Effizient und günstig zu bauen, erlaubt es uns, Mieten anzubieten, die für eine breite Bevölkerungsschicht tragbar sind. In der Erstvermietung achten wir zudem gemeinsam mit unserer Bewirtschafterin Regimo darauf, innerhalb der Liegenschaft eine gute soziale Durchmischung zu erreichen, beispielsweise hinsichtlich verfügbarer Einkommen, Altersstruktur oder Haushaltsgrösse.

*Inwiefern bezieht Pensimo Mieter:innen und lokale Akteure in Entwicklungsprozesse ein?*

Seit 2017 führen wir strukturierte Befragungen bei der Mieterschaft durch, um deren Bedürfnisse und Zufriedenheit zu erfassen. Die Erkenntnisse flies-

“

Eine biodiverse Umgebung fördert nicht nur die Artenvielfalt, sondern erhöht die Aufenthaltsqualität für Mieterinnen und Mieter – eine Win-win-Situation.

Die Pensimo strebt nach nettonull bis 2050 – mit einem klaren Massnahmenplan und einer schnellen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Ersatz fossiler Heizsysteme.

Editorial

## Lebendige Verantwortung

Nachhaltigkeit ist mehr als Klimaschutz – sie ist ein Bekenntnis zur sozialen, ökologischen und kulturellen Zukunft.

Ob Pensimo die energetische Sanierung sozial denkt, Horgenglarus langlebigen Möbeln neues Leben schenkt, Mobile Green Städte kühlt oder die Genossenschaft Hofgarten urbane Biodiversität fördert: Alle hier gezeigten Projekte verbindet das Ziel, Lebensräume verantwortungsvoll zu gestalten – für heute und kommende Generationen.



CHRISTIAN GREDER  
Chefredakteur Bereich Marken  
[christian.greder@modulor.ch](mailto:christian.greder@modulor.ch)



sen systematisch in die Optimierung unserer Dienstleistungen und Investitionsentscheide ein. Im Rahmen partizipativer Entwicklungsverfahren, wie wir sie zum Beispiel in Regensdorf angewendet haben, sind regelmässig Quartierbewohner, Fachleute und Vertreter der öffentlichen Hand in unsere Entwicklungen einbezogen. Das schafft nicht nur Akzeptanz, sondern bringt auch Lösungen hervor, die den diversen Bedürfnissen der zahlreichen Stakeholder entsprechen.

*Welche technologischen oder konzeptionellen Innovationen im Bereich nachhaltiges Bauen verfolgen Sie aktuell?*

Bei den Technologien möchte ich gerne zwei hervorheben. Erstens ECCO2 Building Intelligence, mit der wir den Betrieb bestehender Anlagen zur Wärmeversorgung optimieren und so bis zu 20% CO<sub>2</sub> einsparen. Und zweitens konstruktive Innovationen, wie die Holzhybridbauweise beim Zwhatt-Hochhaus H1, die gegenüber einer konventionellen Konstruktion rund 650 Tonnen des Treibhausgases einspart. Auf konzeptioneller Ebene nenne ich gerne die auf unsere ambitionierten Zielen angepasste Sanierungs- und Investitionsstrategie sowie unsere Bestrebungen zur Reduktion der grauen Energie, die durch die Herstellung und den Transport neuer Bauteile entsteht.

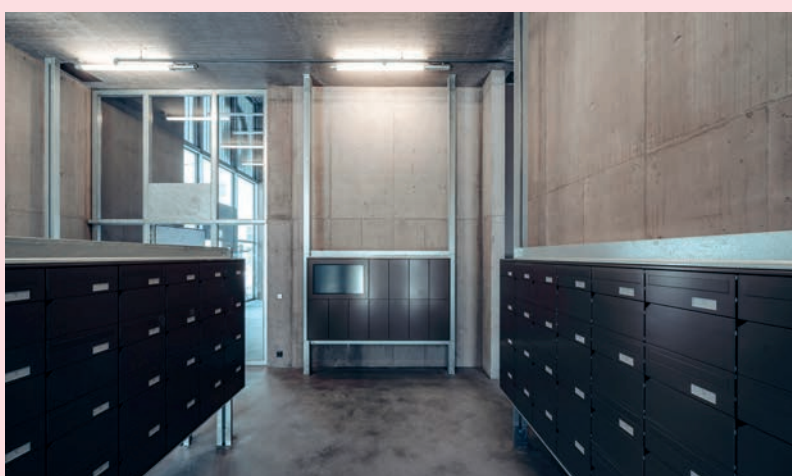
*Pensimo managt aktuell rund 15 Mrd. CHF an Immobilienanlagen und 18 000 Wohnungen. Welche Digitaltools sind entscheidend, um diese Skalierung effizient und gleichzeitig mieterzentriert zu steuern?*

Wir haben dieses Jahr für die Pensimo eine neue Digitalisierungsstrategie gestartet, die eng mit der Unternehmensstrategie zusammenhängt. Einer der Schwerpunkte liegt bei der deutlich intensiveren Nutzung und Auswertung von Daten. Diese sollen uns im Management der Anlagen und auch im Reporting an unsere Anleger unterstützen. Weiter ist der Ausbau systemischer Prozessunterstützung wichtig, damit wir mehr Effizienz bei wiederkehrenden Aufgaben erreichen und Entscheidungen besser dokumentieren. Und nicht zuletzt setzen wir uns mit sinnvollen Möglichkeiten zur Nutzung von künst-

Helle Räume, klare Grundrisse: Die Wohnungen im Zwhatt-Areal verbinden funktionale Architektur mit zeitgemässer Wohnqualität – auch für mittlere Einkommen erschwinglich.



Der Eingangsbereich des Zwhatt-Areals in Regensdorf steht exemplarisch für Pensimos Ansatz: verdichtete, nachhaltige Quartiere mit hoher Aufenthaltsqualität, durchdachter Architektur und sozialer Vielfalt.



“

Es ist aber absehbar, dass die Regulierung auf dem Wohnungsmarkt, dem wichtigsten Anlagesegment in der Schweiz, in den nächsten Jahren zunehmen wird.

licher Intelligenz auseinander. Auch in der Bewirtschaftung spielt die Digitalisierung eine grosse Rolle. Unsere acht Regimo-Gesellschaften setzen seit vielen Jahren alle auf die gleichen Tools. Nun möchten wir diese Systeme auf eine gemeinsame Plattform bringen, was schlussendlich zu effizienteren Prozessen und höherer Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter führen soll.

*Welche Entwicklungen sehen Sie im regulatorischen Umfeld – wo sind Chancen, wo Herausforderungen?*

Grundsätzlich sind Immobilieninvestoren gewohnt, mit einem komplexen regulierten Umfeld umzugehen. Sowohl Vorschriften für den Finanzmarkt wie auch für das Bau- und Planungsrecht, für die Nachhaltigkeit und das Mietrecht werden eingehalten und die Investitionsvorhaben innerhalb dieser Grenzen umgesetzt. Es ist aber absehbar, dass die Regulierung auf dem Wohnungsmarkt, dem wichtigsten Anlagesegment in der Schweiz, in den nächsten Jahren zunehmen wird. Wir müssen uns damit

auseinandersetzen, wie wir dem Trend begegnen und die Reputation der institutionellen Investoren in der Öffentlichkeit wieder ins positive Licht bringen. Im VIS (Verband Immobilien Schweiz) setzen wir uns aktuell mit dieser Frage aktiv auseinander. Es reicht nicht nur, proaktiv sozial und verantwortungsvoll zu handeln, wir müssen es auch nach aussen besser kommunizieren.

*Was motiviert Sie persönlich, Nachhaltigkeit im Immobiliensektor voranzutreiben?*

In der diesjährigen Mitarbeiterumfrage haben alle Mitarbeitenden geantwortet, dass sie die Arbeit bei Pensimo als sinnhaft erachten. Ich finde diese Haltung für einen Asset-Manager in der Finanzbranche vorbildlich. Und das zeigt auch, wie wir agieren. Die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, vertreten durch die Mieter, die Umwelt, aber auch durch die Versicherten in den Pensionskassen, deren Geld wir investieren, bringt unsere Anstrengungen im Anlagegeschäft in eine gesunde Balan-

ce. Die Renditeüberlegungen müssen stets auch ökologische und soziale Aspekte mitberücksichtigen.

*Wo sehen Sie Pensimo in fünf bis zehn Jahren im Bereich verantwortungsvolles Investieren?*

Die Wachstumsstrategie der Pensimo ist stark durch den Anlagebedarf der beruflichen Vorsorge geprägt. Im aktuellen Zinsumfeld ist anzunehmen, dass wir unseren Wachstumskurs vorerst fortführen werden. Für die Umsetzung des Wachstums ist die Entwicklung von grossen Arealen ein Schlüsselfaktor. Solche Areale haben den Vorteil, dass wir von der CO<sub>2</sub>-armen Erstellung, lokaler nachhaltiger Energieversorgung, Umgebungsgestaltung mit Biodiversität bis zu einem lebendigen Nutzungsmix und einer guten sozialen Durchmischung der Wohnungsmieterschaft alles bestimmen können. Im Idealfall haben wir in fünf bis zehn Jahren mehrere solche Areale wie heute das Zwhatt in Regensdorf.

*Welche Impulse wünschen Sie sich von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zur Förderung nachhaltiger Immobilienentwicklung?*

Natürlich sind für uns verlässliche politische Rahmenbedingungen wichtig. Diese sind hierzulande grundsätzlich gegeben. Faktoren, die eine nachhaltige bauliche Entwicklung behindern, sind beispielsweise Regulierungen von Mietzinsen, die – das sehen wir gerade in Basel-Stadt – praktisch immer investitionshemmend wirken und notwendige energetische Sanierungen verhindern. Generell wünschen wir uns Bedingungen, die Entwicklungs- und Planungsprozesse nicht unnötig verlängern. Und wenn sich die Bewilligungsverfahren – gerade bei energetischen Sanierungen – beschleunigen würden, kämen wir sowohl bei der Wohnraumversorgung für die wachsende Schweizer Bevölkerung als auch bei der Nachhaltigkeit des Schweizer Gebäudeparks noch schneller voran. ●

**PENSIMO MANAGEMENT AG**

ist ein Schweizer Asset-Manager mit Fokus auf Immobilienanlagen. Mit einem Portfolio von rund 15 Mrd. Fr. und über 18'000 Wohnungen setzt Pensimo auf nachhaltige Entwicklung, soziale Verantwortung und langfristige Wertschöpfung.  
[pensimo.ch](https://pensimo.ch)

**Mobile Green**

# Mobile Schattenmacher gegen urbane Hitze

Mitten in der Stadt, mitten in der Sonne: Der Sommer macht den Schweizer Städten zu schaffen. Eine Baumschule aus dem Baselbiet setzt mit einer cleveren Idee ein grünes Zeichen gegen Überhitzung. Die intelligenten Pflanztröge sind mobil, smart – und ab sofort patentiert. Wenn der Asphalt flimmert und die Stadt zur Hitzefalle wird, sind schnelle Lösungen gefragt. Denn Begrünungsstrategien wie Entsiegelung oder Schwammstadt-Konzepte brauchen Jahre, bis sie Wirkung zeigen. Die Bauer Baumschulen AG aus dem Kanton Baselland hat darum eine einfachere Lösung entwickelt: Mobile Green – intelligente Pflanztröge mit Bäumen, die überall dort Schatten spenden, wo er gebraucht wird. Sieben bis zehn Meter hoch sind die Gehölze, darunter klimaresistente Arten wie Waldkiefer oder Hopfenbuche. Grosse Wassertanks und Sensoren sorgen dafür, dass sie auch bei Hitze gesund bleiben. Die Tröge lassen sich flexibel verschieben, brauchen keine aufwendige Bautechnik – und machen aus Parkplätzen oder Vorplätzen im Nu schattige Aufenthaltsorte.

**MESSBAR KÜHLER**

Seit 2024 stehen die ersten Mobile-Green-Tröge auf Plätzen in Basel, Rei-

nach oder Wohlen. Gemeinsam mit der Berner Fachhochschule wird ihre Wirkung nun wissenschaftlich untersucht. Erste Messungen in Basel zeigen: Die intelligenten Bäume senken die gefühlte Temperatur deutlich. Gleichzeitig liefern sie Echtzeitdaten zum Mikroklima – eine wertvolle Grundlage für die Stadtplanung von morgen.

Sebastian Mühlemann, Projektleiter bei Bauer Baumschulen, bringt es auf den Punkt: „Wir wollen das Wohl der Pflanzen mit der Gesundheit der Städte verbinden.“

**VIELSEITIG UND EFFIZIENT**

Dank digitaler Überwachung ist der Pflegeaufwand minimal: Die Wassertanks müssen im Sommer nur alle zwei Wochen nachgefüllt werden. Eine Alarmpunktion meldet kritische Wasserstände. Städte und Gemeinden profitieren so von geringeren Betriebskosten – und von öffentlichen Plätzen, die wieder Aufenthaltsqualität bieten.

Mit der Patentanmeldung im Rücken und ersten Einsätzen im Ausland hat die Schweizer Innovation das Potenzial, auch über Landesgrenzen hinaus zum Erfolgsmodell zu werden.

↳ [mobile-green.ch](https://mobile-green.ch)

Mobile Green in Aktion: Die Baumtröge auf dem Messeplatz Basel liefern messbare Kühlung und lassen sich bei Bedarf versetzen.

