

# Pensimo

## Nachhaltigkeitsbericht

2024



Die Pensimo-Gruppe hat mit ihrer neuen Nachhaltigkeitsstrategie, die im Sommer 2023 validiert wurde, ihr Engagement bekräftigt, einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung des Schweizer Immobilienbestands und zur Entwicklung von nachhaltigen und attraktiven Immobilienanlagen für Pensionskassen zu leisten.

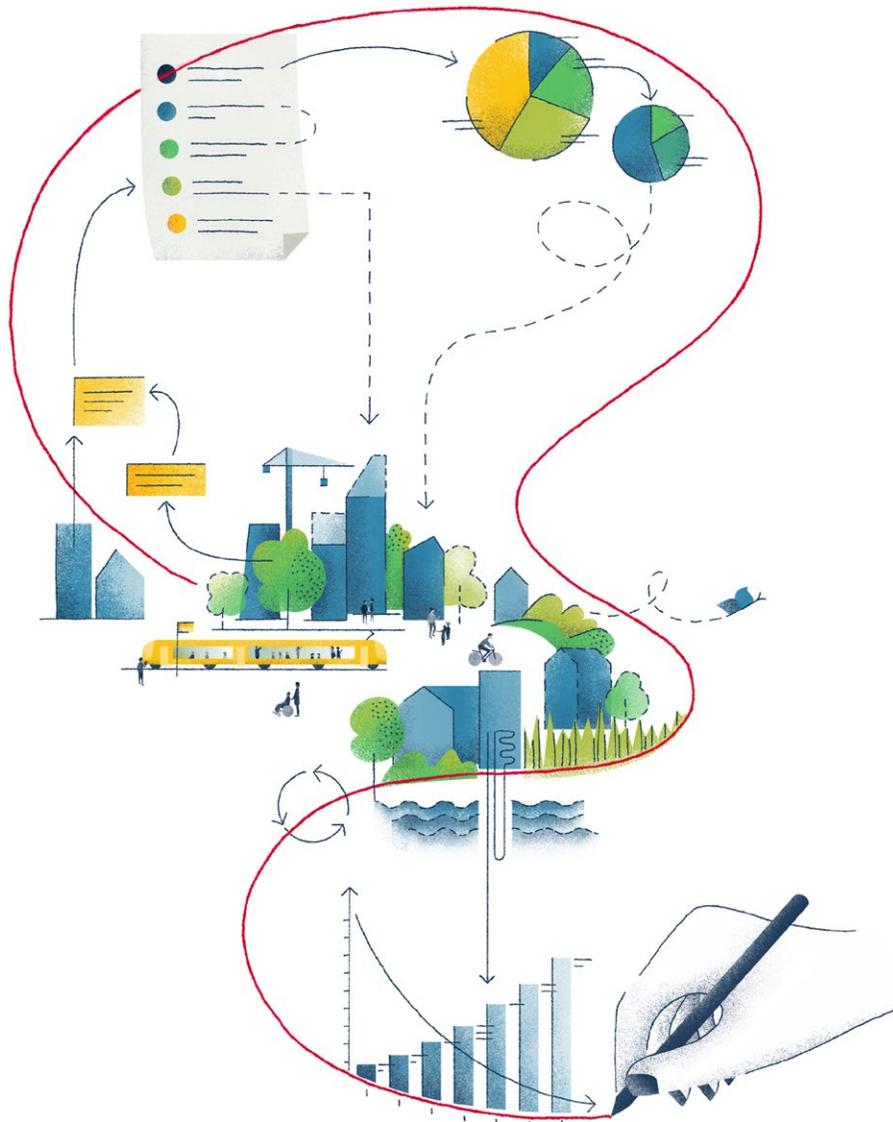
Im vergangenen Jahr haben wir neue Arbeitsinstrumente für die Umsetzung der Strategie entwickelt, den Ersatz fossiler Energieträger stark beschleunigt und zusätzliche Nachhaltigkeitsziele für die operativen Gesellschaften definiert. In diesem Bericht informieren wir über dieses intensive Jahr, unsere Fortschritte und zukünftigen Herausforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit.

Der Weg zu einem nachhaltigen Immobilienportfolio hat gerade erst begonnen und es stehen noch viele Herausforderungen bevor. Glücklicherweise dürfen wir dabei auf ein aussergewöhnliches Team von Mitarbeitenden zählen, die überzeugt und engagiert sind, die bestmöglichen nachhaltigen Lösungen für unsere Investorinnen und Investoren, die Umwelt und die Gesellschaft zu finden.

Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Dr. Laurence Duc,  
Nachhaltigkeitsbeauftragte

# 1. Nachhaltigkeitsstrategie

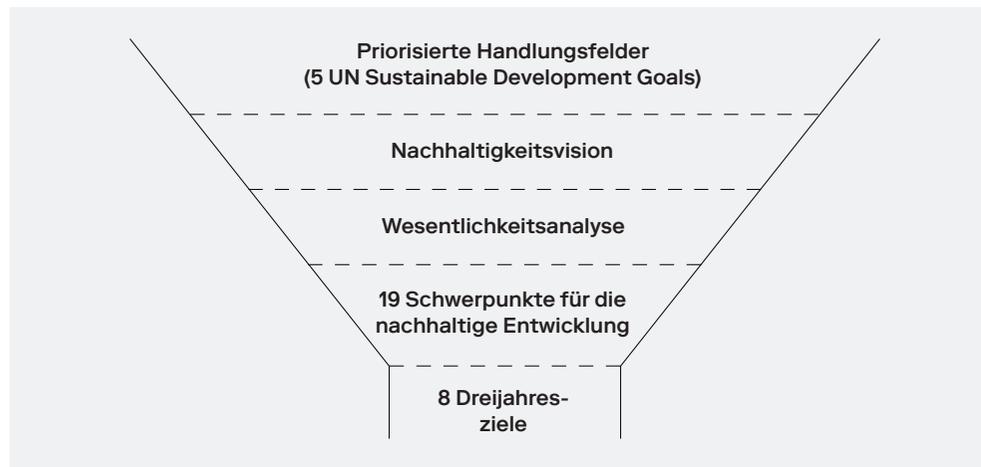


Im Juli 2023 hat die Pensimo-Gruppe ihre Nachhaltigkeitsstrategie für alle Anlagegefässe verabschiedet. Für deren Umsetzung wurden zwölf Schwerpunkte mit konkreten Handlungsachsen und Massnahmen definiert. In der Zwischenzeit wurde die Sicht der operativen Gesellschaften – Pensimo Management AG und Pensimo Fondsleitung AG – in die Nachhaltigkeitsstrategie integriert und vom Verwaltungsrat der Pensimo Management AG validiert. Die gesamte Nachhaltigkeitsstrategie wird regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst.

## 1.1 Erweiterung der Wesentlichkeitsanalyse

Bei der Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir uns an den *Sustainable Development Goals* der Vereinten Nationen orientiert. Es wurde eine umfassende Nachhaltigkeitsvision erarbeitet und auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse wurden zwölf Schwerpunkte für die nachhaltige Entwicklung der Anlagevehikel identifiziert (siehe Nachhaltigkeitsbericht 2023).

Für die operativen Gesellschaften haben wir im vergangenen Jahr eine neue, separate Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Je nach Nachhaltigkeitsthema sind hier die Auswirkungen geringer als diejenigen, die durch die Tätigkeit der Anlagegefässe selbst verursacht werden, zum Beispiel beim Klimaschutz. Dennoch bleibt die Verantwortung der operativen Gesellschaften vollumfänglich bestehen und ihr Einfluss ist teilweise sogar direkter, da sie gewisse Massnahmen wie den Umstieg auf papierlose Geschäftsabläufe eigenständig entscheiden und umsetzen können. Ausserdem sind die operativen Gesellschaften mit zusätzlichen Themen konfrontiert, insbesondere im Zusammenhang mit ihren Mitarbeitenden.



Die Nachhaltigkeitsthemen haben wir im Rahmen von Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Fachbereiche der Pensimo Management AG und der Pensimo Fondsleitung AG gesammelt, diskutiert und gewichtet. Die Ergebnisse wurden mit der Geschäftsleitung der Pensimo Management AG konsolidiert und nach Anhörung des Verwaltungsrats finalisiert. Auf der Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse wurden sieben zusätzliche Nachhaltigkeitsschwerpunkte identifiziert (unterstrichen):

- Governance
  - ESG-Integration
  - Stakeholder-Orientierung
  - Unternehmensethik
  - Strategisches Personalmanagement der operativen Gesellschaften
- Ökonomische Dimension
  - Lebenszykluskosten
  - Digitale Integration
  - Innovation
  - Ressourcenmanagement der operativen Gesellschaften
  - Attraktivität der operativen Gesellschaften als Arbeitgeberinnen
- Ökologische Dimension
  - Energieverbrauch / CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Betrieb
  - Planen und Bauen
  - Natur und Biodiversität
  - Umweltschonende Ressourcennutzung der operativen Gesellschaften
  - Carbon-Footprint der operativen Gesellschaften
- Soziale Dimension
  - Baukultur
  - Mieter:innenzufriedenheit
  - Gesundheit und Sicherheit
  - Chancengerechtigkeit, Inklusion & Diversität der operativen Gesellschaften
  - Gesellschaftliches Engagement der operativen Gesellschaften

## 1.2 Dreijahresziele

Die Nachhaltigkeitsschwerpunkte sind im gesamten Investmentmanagement der Pensimo fest verankert. Daraus haben wir im Jahr 2023 fünf konkrete Fokusziele für die Anlagegefässe bis 2025 abgeleitet, mit denen wir eine messbare Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsbemühungen erreichen wollen. Zusammen mit drei neu formulierten Fokuszielen für die operativen Gesellschaften bilden sie unseren Fahrplan bis mindestens Ende 2025. Für den Zeitraum 2026–2028 werden die Ziele überprüft und neu festgelegt. Über den Grad der Zielerreichung werden wir regelmässig im Nachhaltigkeitsbericht informieren und die Ziele bei Bedarf anpassen oder ergänzen.

### Fokusziele der Anlagegefässe bis 2025

- Ziel 1: Sicherstellung der langfristigen Ertragskraft und der Werterhaltung der Immobilienvermögen durch Stärkung der Resilienz der Anlagegefässe und Schärfung der Positionierung der Anlagegefässe im «Core»- bzw. «Core+»-Segment.

Seit der Zinswende von 2022 sind einige Anleger:innen in den Anlagegruppen der Schweizer Anlagegefässe deutlich weniger investitionsfreudig. In der Folge wurde deshalb die Akquisitionstätigkeit generell etwas zurückgefahren. Aktuell liegt der Fokus auf der Prüfung von ausgesprochen guten Objekten an überdurchschnittlichen Lagen. In den Portfolios läuft die Sanierungstätigkeit in Richtung «manage to net-zero». Im Vordergrund steht dabei auch die Konzeption der CO<sub>2</sub>-Absenkpfade für alle Schweizer Portfolios.

- Ziel 2: Einsatz von erneuerbaren Energien und Steigerung der Energieeffizienz zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses (Scopes 1 und 2)\* im Betrieb: Reduktion um 20 Prozent bis 2027 [Basis 2021]; Netto-Null bis 2050.

\* Scope 1 entspricht den direkten Emissionen, die durch die Liegenschaften verursacht werden. Scope 2 erfasst die indirekten Emissionen des Energieeinkaufs.

Wir passen aktuell die Sanierungsstrategie der einzelnen Anlagegefässe an, indem bevorstehende Sanierungen stärker nach ihrem CO<sub>2</sub>-Impact geplant und priorisiert werden. Mit jedem investierten Franken soll ein möglichst grosser Hebel in der CO<sub>2</sub>-Reduktion generiert werden.

Dank energetischer Sanierungen und dem Ersatz von fossilen Heizungen konnte die Energieeffizienz des gesamten Portfolios gesteigert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss weiter gesenkt werden (siehe auch Kapitel 4 und die Nachhaltigkeitskennzahlen im Anhang).

- Ziel 3: Erfassung des Potenzials für die Eigenproduktion von Energie.

Wir haben eine vollständige Identifikation und Erfassung der Photovoltaik-Potenziale im gesamten Portfolio erarbeiten lassen, auf deren Basis wir derzeit die gebündelte Planung und Realisierung von PV-Anlagen durchführen (siehe auch Kapitel 4.2).

- Ziel 4: Erfassung und Minimierung der grauen Energie bei der Erstellung bzw. der Sanierung von Gebäuden.

Wir haben einen Leitfaden zum Thema Kreislaufwirtschaft erarbeitet. Der Leitfaden dient allen Mitarbeitenden der Pensimo sowie den im Auftrag der Pensimo handelnden Dritten als Grundlage zur Minimierung der grauen Energie in der Entwicklung, Planung, Realisierung und Bewirtschaftung der Gebäude.

Ausserdem haben wir eine Entscheidungsmethode für Variantenstudien entwickelt, die den Aspekt der grauen Energie einbezieht, um die Möglichkeiten der Wiederverwendung, Renovierung und Verdichtung bestehender Gebäude als Alternative zu Neubauten zu untersuchen.

- Ziel 5: Erfassung des Potenzials und Aufwertung des Aussenraums von Liegenschaften zur Förderung der Biodiversität und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

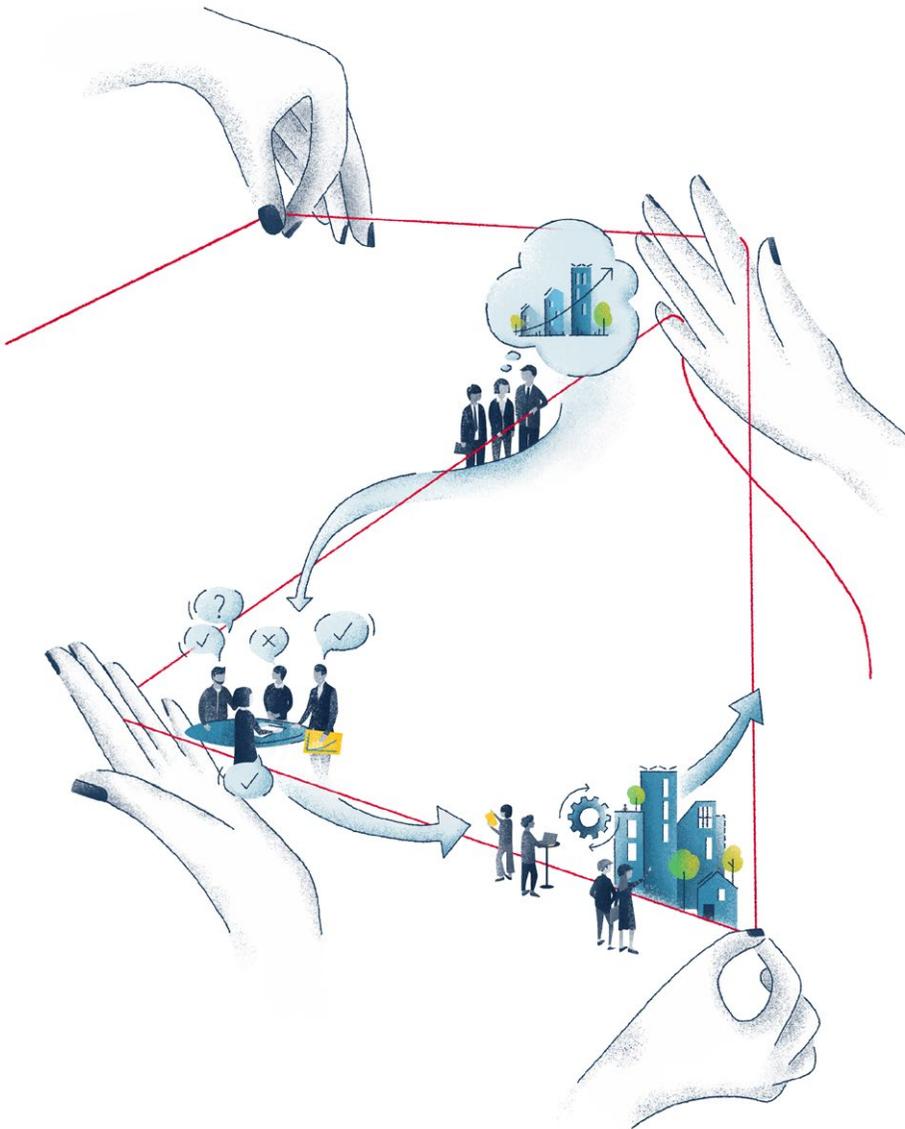
Wir verfügen über einen neuen Leitfaden zum Thema Aussenraum, der dazu beiträgt, Aussenräume nachhaltig zu gestalten und ihre Qualität zu erhöhen. Daraus wird aktuell ein Pflichtenheft für Gärtner:innen zur Pflege des Aussenraums abgeleitet.

Für 80 Prozent des Portfolios wurde eine erste Potenzialanalyse auf Basis von Satellitendaten durchgeführt, mithilfe derer Aufwertungsprojekte identifiziert und priorisiert werden können.

#### Fokusziele der operativen Gesellschaften bis 2025

- Ziel 6: Ausrichtung der Personalstrategie auf ein effizientes Personalmanagement (effiziente Personalprozesse, Auslastung, Lohnmodell) auf Basis der Unternehmensziele.
- Ziel 7: Ermittlung des Carbon-Footprints der operativen Gesellschaften und Festlegung von Reduktions- und Kompensationsmassnahmen, um das Netto-Null-Ziel zu erreichen.
- Ziel 8: Stärkung des Engagements für eine nachhaltige Gesellschaft durch Unterstützung von ehrenamtlichen Arbeiten der Mitarbeitenden sowie von Sozial- und Umweltprojekten lokaler gemeinnütziger Organisationen.

## 2. Governance



Eine gute Corporate Governance, verstanden als verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung, ist für Pensimo von zentraler Bedeutung.

Nebst der Einhaltung von Gesetzen und anderen internen und externen Vorgaben bilden unsere Lernfähigkeit und unsere Attraktivität als Arbeitgeberin unverzichtbare Grundlagen, um für unsere Anleger:innen eine nachhaltige Wertschöpfung zu gewährleisten. Lesen Sie mehr darüber auf den folgenden Seiten.



## 2.1 Pensimo – eine lernende Organisation, die wächst

Die wichtigste Zielsetzung für Pensimo ist es, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und des Geschäftsmodells sicherzustellen. Die Weiterentwicklung ist ein fortlaufender Prozess, weshalb sich Pensimo als lernende Organisation versteht. Nur als solche ist es uns möglich, langfristig erfolgreich im Markt zu bestehen und die Position auszubauen.

### Lernen

Wir legen grossen Wert auf die sorgfältige Auswahl unserer Mitarbeitenden und Führungskräfte, ebenso auf ein vorausschauendes Personalmanagement und eine kontinuierliche Weiterbildung. Um dies zu unterstützen, haben wir verschiedene Formate und Instrumente etabliert. Dazu gehören: Entwicklungsgespräche im Jahresprozess mit allen Mitarbeitenden, um über Stärken, Schwächen, Erfolge, Frustrationen, Potenziale, Weiterbildungsbedarf und über Möglichkeiten der beruflichen und persönlichen Entwicklung zu sprechen; die «Führungswerkstatt» mit Weiterbildungen und Workshops für Mitarbeitende mit Linienführung; regelmässige Workshops im Rahmen der Pensimo-Academy für alle Mitarbeitenden.

Neben der Wissensvermittlung leisten diese Formate einen Beitrag zur Stärkung des Teamspirits, der uns sehr wichtig ist. Teambildend wirken ausserdem zwei grössere gesellige Anlässe, die jährlich stattfinden; bei jenem im Sommer sind auch die Partner:innen und Kinder der Mitarbeitenden eingeladen.

Die Pensimo-Academy organisiert zudem Workshops, Exkursionen mit Fachreferaten, Besichtigungen und Echoräume für Gremienmitglieder der operativen Gesellschaften, für Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte, die Anlagekommissionen und die Geschäftsführer:innen der Tochtergesellschaften. Diese Formate bieten wertvolle Gelegenheiten für Wissensaufbau, Wissenstransfer und Diskussionen für Verbesserungsvorschläge oder Innovationsthemen.

### Kommunizieren

In der Corona-Zeit wurde besonders deutlich, dass alle Mitarbeitenden informiert sein wollen und den gleichen Informationsstand haben müssen. Daher hat das PensimoNet (Intranet) seit 2020 stark an Bedeutung gewonnen, nicht nur als Informationskanal, sondern auch als Wissensdatenbank. Zusätzlich tauschen wir im Rahmen von quartalsmässig stattfindenden Veranstaltungen Informationen aus, führen Diskussionen und feiern Erfolge.

### Zusammenarbeiten

Pensimo ist in den vergangenen fünf Jahren stark gewachsen: von 36 Mitarbeitenden (30.65 Vollzeitäquivalente) Ende 2019 auf 64 (56.7 Vollzeitäquivalente) Mitte 2024. Dies – sowie die gestiegene Komplexität der Aufgaben – machte eine Anpassung der Struktur und der internen Organisation der Pensimo unumgänglich. Die durch wenige Führungskräfte sehr direkt geführte Organisation wurde schrittweise in eine Teamstruktur mit Fachbereichen und einer fünfköpfigen Geschäftsleitung umgewandelt.

Die Bedürfnisse der Mitarbeitenden, die Art und Weise, wie wir arbeiten, und das Umfeld, in dem wir tätig sind, ändern sich ständig, weshalb die Optimierung unserer Organisation eine kontinuierliche Aufgabe ist. In den neuen Büroräumlichkeiten an der Josefstrasse haben wir per Ende März 2024 einen geeigneten Ort für unsere sehr flexible, offene und kollaborative Arbeitsweise geschaffen. Die neue Umgebung wurde dank einer dreijährigen kooperativen Entwicklungs-, Planungs- und Realisierungsphase ermöglicht, bei welcher ein Grossteil des Pensimo-Teams signifikante Beiträge geleistet hat.

All diese Initiativen und Massnahmen tragen dazu bei, das eigenverantwortliche, effiziente und engagierte Arbeiten im Office, unterwegs oder von zu Hause aus zu erleichtern und zu verbessern. Workflow-gesteuerte Prozesse und zentrale digitale Ablagen in der Cloud erlauben den raschen und uneingeschränkten Zugriff zu Daten und Informationen von überall, während Sharing-Plattformen ortsunabhängiges, kollaboratives Arbeiten ermöglichen.



## 2.2 Engagement und Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Seit mehr als 80 Jahren verfolgen wir bei Pensimo das Ziel, gemeinschaftliche Immobilienanlagen für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zu schaffen. Der langen Tradition stehen stetig wachsende Anforderungen an das Unternehmen und seine Rolle durch äussere Faktoren wie Digitalisierung, technologischen und gesellschaftlichen Wandel, Temposteigerung und steigende Umweltkomplexität gegenüber. Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden und weiterhin eine attraktive Arbeitgeberin zu bleiben, hat Pensimo 2023 eine umfassende Mitarbeitendenumfrage durchgeführt. Die Ergebnisse helfen uns, gezielte Massnahmen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zur Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen zu entwickeln.

Die Mitarbeitendenumfrage haben wir in enger Zusammenarbeit mit externen HR-Fachpersonen durchgeführt. Ein strukturiertes und anonymes Umfragetool gewährleistete ehrliche Rückmeldungen. Die Rücklaufquote der Umfrage betrug beeindruckende 96 Prozent, was das hohe Engagement der Mitarbeitenden widerspiegelt. Die Ergebnisse wurden vom externen HR-Team systematisch ausgewertet und in einem Bericht zusammengefasst. Anschliessend haben wir die Erkenntnisse an einer Informationsveranstaltung allen Mitarbeitenden präsentiert.

### Positives Arbeitsklima

Die Umfrageergebnisse unterstreichen ein positives Arbeitsklima und eine starke Unternehmenskultur:

- Die Mitarbeitenden fühlen sich durch die gegenseitige Unterstützung innerhalb ihrer Teams gestärkt, was den Zusammenhalt und die Arbeitsmoral fördert.
- Sie erachten ihre Tätigkeiten als sinnvoll, was ihnen ein Gefühl der Zufriedenheit und des Beitrags zum Unternehmenserfolg vermittelt.
- Es wurde hervorgehoben, dass die direkten Führungskräfte die Mitarbeitenden respektieren und wertschätzen, was eine unterstützende Arbeitsumgebung fördert.

- Die Verpflichtung zu hoher Dienstleistungsqualität ist ein weiterer zentraler Aspekt, der sich in der täglichen Arbeit und dem Engagement für die Anleger:innen widerspiegelt.
- Schliesslich berichten viele Mitarbeitende von Freude an ihrer Arbeit, was nicht nur die Motivation, sondern auch die allgemeine Arbeitszufriedenheit erhöht.

### Arbeitsgruppen loten Verbesserungspotenziale aus

Die Umfrage hat jedoch auch gezeigt, dass eine gewisse Unzufriedenheit in Bezug auf die Kommunikation, die Effizienz bestimmter Arbeitsabläufe und die Ressourcenplanung besteht. In der Folge haben wir Arbeitsgruppen gebildet, um diese Themen gezielt anzugehen, konkrete Handlungsmassnahmen zu eruieren und nachhaltige Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Die Gruppen setzen sich aus Mitarbeitenden verschiedener Fachabteilungen zusammen. Um ihre Effektivität sicherzustellen, berichten die Arbeitsgruppen an den Informationsveranstaltungen regelmässig über den Fortschritt und die erzielten Ergebnisse.

Für das Jahr 2025 ist die Durchführung einer weiteren Umfrage geplant. So können wir auf die Rückmeldungen der Mitarbeitenden eingehen, die bisherigen Fortschritte evaluieren, zusätzliches Verbesserungspotenzial identifizieren und sicherstellen, dass die Bemühungen zur Optimierung der Arbeitsbedingungen nachhaltig fortgeführt werden. Mit diesen kontinuierlichen Verbesserungsprozessen unterstreicht Pensimo ihr Engagement, eine attraktive Arbeitgeberin zu bleiben und die Zufriedenheit sowie das Wohlergehen ihrer Mitarbeitenden zu fördern.

## 3. Ökonomische Dimension



Der Kernauftrag der Pensimo besteht darin, für ihre Anleger:innen Mittel aus der beruflichen Vorsorge effizient und rentabel in Immobilien mit hoher Qualität zu investieren. Dabei wird dem Aspekt der Langfristigkeit unter Berücksichtigung der gesamten Wertschöpfungskette höchste Beachtung geschenkt.

Wir berichten im Folgenden, wie wir den Cash-flow mittels Portfoliomanagement und Bewirtschaftung steuern und für marktgerechte Angebote sorgen.



### 3.1 Wirtschaftliche Leistung: Cashflow

Die langfristig stabilen Cashflows von Immobilien sind für viele institutionelle Investorinnen wie Pensionskassen attraktiv. Gerade in Zeiten negativer Wertänderungsrenditen ist daher ein aktives Cashflow-Management entscheidend.

#### Cashflow-Rendite und Wertänderungsrendite

Die Gesamtrendite eines Immobilienportfolios setzt sich aus der Cashflow-Rendite und der Wertänderungsrendite zusammen. Die Wertänderungsrendite hängt von der aktuellen Markt- und Bewertungssituation ab, die Cashflow-Rendite hingegen von den Mieteinnahmen, den Leerständen und der Kostenstruktur.

In der Schweiz lag die durchschnittliche jährliche Gesamtrendite der letzten zwanzig Jahre gemäss MSCI-Daten im Bereich von sechs Prozent. Dabei hat sich die Zusammensetzung der Performance über die Jahre verändert. Während vor fünfzehn Jahren der Total Return zu 80 Prozent aus dem Cashflow und zu 20 Prozent aus der Wertänderungsrendite generiert wurde, ist der Anteil des Cashflows im Jahr 2021 erstmals unter denjenigen der Wertänderungsrendite gefallen. Die Zinswende im Juni 2022 deutet auf ein Ende des Superzyklus im Schweizer Immobilienmarkt hin, was eine Abschwächung der Performance von direkten Immobilienanlagen und die Rückkehr zu einer stärkeren Gewichtung der Cashflow-Rendite erwarten lässt.

#### Bedeutung des Portfoliomanagements

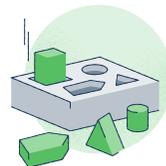
Bei Pensimo sind wir überzeugt, dass das Portfoliomanagement entscheidend für die Steuerung des Cashflows und die Optimierung von Erträgen und Kosten bei Immobilieninvestitionen ist. Das umfasst die Definition und Umsetzung einer klaren Investitionsstrategie sowie die kontinuierliche Analyse des Immobilienportfolios zur Identifizierung von Wertsteigerungspotenzialen.

Überdies werden Strategien für die Instandhaltung, Sanierung und Entwicklung der Immobilien definiert, um eine kosteneffiziente Bewirtschaftung zu erzielen und das Ertragspotenzial zu maximieren. Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitsthemen stellt dabei eine besondere Herausforderung dar. Sie erfordert kreative Lösungsansätze, ein anspruchsvolles Stakeholdermanagement, eine intensivere Auseinandersetzung mit der Bausubstanz, dem Standort und den gesellschaftlichen Anforderungen. Sie bietet aber auch Chancen für attraktive und langfristig rentable Entwicklungen.

Bei der Instandhaltung und Instandsetzung von Immobilien stehen Massnahmen wie die Optimierung von Bauteillebenszyklen und die Priorisierung von werthaltigen Immobilien im Vordergrund. Projektentwicklungen bieten zusätzliche Möglichkeiten der Wertschöpfung, sei es auf unbebauten Grundstücken oder durch die Weiterentwicklung bestehender Immobilien.

#### Bedeutung der Bewirtschaftung

Professionelle Bewirtschaftung gewährleistet die direkte Steuerung des Cashflows durch strikte Budgetierung und laufendes Controlling auf Objektebene. Im Vordergrund stehen die Optimierung der Betriebskosten und die Vergabe von Instandhaltungsarbeiten zu bestmöglichen Konditionen. Zur Optimierung der Mieterträge wird das Konzept der Marktmiete mit regelmässiger Anpassung an die Marktentwicklung angewendet. Steigende Referenzzinssätze bieten Potenzial zur Aktivierung von bisher nicht genutzten Mietzinserhöhungen. Effiziente Vermietungsprozesse und eine kundenorientierte Kommunikation helfen, Kosten zu senken und die Zufriedenheit der Mieter:innen zu erhöhen.



## 3.2 Marktgerechte Angebote

Die Wohnungs- und Büromärkte sind dynamisch und die Bedürfnisse der Mietenden ändern sich. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, sind wir angehalten, unsere Produkte regelmässig zu hinterfragen und unser Immobilienangebot der Nachfrage anzupassen.

Studie zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung durchgeführt

Im Rahmen der Entwicklung des Zwhatt-Areals in Regensdorf haben wir im Winter 2023/2024 vom Forschungsinstitut GFS eine Wohnstudie\* erarbeiten lassen, um die lokalen sowie nationalen Wohnbedürfnisse auszuloten und das Immobilienangebot entsprechend zu optimieren. Für die Studie wurden 1'008 Einwohner:innen aus der gesamten Schweiz und 803 Einwohner:innen aus Regensdorf befragt.

Knapp die Hälfte der Befragten gab an, dass der Preis das wichtigste Kriterium für die Wahl ihres Wohnorts sei. In Bezug auf die Attraktivität des eigenen Wohnumfeldes werden die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zur Natur sowie die gute Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen hoch gewichtet. Eine untergeordnete Rolle spielen die Nachbarschaft, die Nähe zu Schulen und Kindergärten sowie das Kultur- und Freizeitangebot.

Die Studie gibt erstmals einen vertieften, repräsentativen Einblick in die Faktoren, die die Qualität der Wohnsituation der Schweizer Bevölkerung beeinflussen. Wir nutzen die Ergebnisse nicht nur für die Entwicklung des Zwhatt-Areals, sondern auch für die Verfeinerung unserer übergeordneten Investitionsstrategien.

\* Verfügbar unter [gfsbern.ch/wp-content/uploads/2024/03/234108\\_schlussbericht\\_final.pdf](https://www.gfsbern.ch/wp-content/uploads/2024/03/234108_schlussbericht_final.pdf)  
[03.07.2024]

## Veränderungen im Büromarkt: neues Flex-Office-Konzept ORBIZ

Mit der Covid-19-Pandemie und deren Folgen (Digitalisierungsschub, Home-office, Unsicherheiten etc.) sind viele Unternehmen zum Schluss gekommen, dass eine klassische Mietfläche mit einem konventionellen Mietvertrag nicht mehr effizient und bedarfsgerecht ist. Sie wollen nicht in aufwendige Ausbauten und teure Infrastruktur investieren und sie wollen die Grösse und Art der Mietfläche jederzeit ihren Ansprüchen anpassen können. Flex-Office-Angebote mit ausgebauten und möblierten Flächen, flexiblen Vertragslaufzeiten, Infrastruktur und Gemeinschaftsbereichen bieten diesen Unternehmen eine interessante Alternative. Mit einer Flatrate-Miete, die die Basisdienstleistungen sowie alle Nebenkosten beinhaltet, ist auch die Budgetplanung einfacher. Entsprechend ist die Anzahl solcher Angebote in den letzten Jahren stark gewachsen und es drängen auch immer mehr grosse Betreiber:innen aus dem Ausland in den Schweizer Markt.

Bei Pensimo haben wir auf diese Entwicklung vorausschauend reagiert. Obwohl die Einstiegshürden für Immobilieneigentümer:innen hoch sind – es braucht spezifisches Know-how zum Betrieb vor Ort sowie neue Systeme und Prozesse für die kaufmännische Bewirtschaftung (Buchungssoftware, Zahlungsprozesse, Zutrittssysteme etc.) –, haben wir seit 2021 ein eigenes Flex-Office-Konzept mit dem Namen ORBIZ entwickelt.

An mittlerweile drei Standorten werden fertig ausgebaute, teilweise möblierte Büroflächen angeboten. In der dreimonatig kündbaren Flatrate-Miete sind die Nutzung der Allgemeinflächen, ein Guthaben für die Nutzung der Sitzungszimmer, WiFi-Internet, Kaffee sowie eine wöchentliche Grundreinigung inklusive. Die Anmietung erfolgt über einen voll digitalisierten Buchungsprozess. Das Smartphone fungiert als Schlüssel und in der ORBIZ-App können die Mieter:innen ihr Team verwalten, Sitzungszimmer, zusätzliche Büros, Arbeitszonen und Einzelarbeitsplätze buchen sowie per Knopfdruck ihr Büro kündigen.

## 4. Ökologische Dimension



In der Schweiz ist der Gebäudepark für 40 Prozent des Endenergieverbrauchs (BFE 2023) und für rund ein Viertel des inländischen CO<sub>2</sub>-Ausstosses (BAFU 2024) verantwortlich. Ausserdem macht die graue Energie in heutigen Neubauten bis zu einem Viertel der gesamten Primärenergie aus (BFE 2017), und der Gebäudesektor ist massgeblich verantwortlich für den Verbrauch stofflicher Ressourcen, das Abfallaufkommen und die Umweltbelastung unserer Gesellschaft. Ein grosses Energie- und Ressourcensparpotenzial steckt daher in einer nachhaltigen Bau- und Betriebsweise von Gebäuden.

Wie wir unser Portfolio dekarbonisieren und den Bau von Photovoltaikanlagen vorantreiben, lesen Sie auf den folgenden Seiten.



## 4.1 CO<sub>2</sub>-arme Erneuerung in Chavanne-près-Renens

Wie wir Erneuerungen möglichst CO<sub>2</sub>-arm umsetzen, veranschaulichen wir anhand eines geplanten Sanierungsprojekts an der Route de la Maladière 8 in Chavannes-près-Renens. Es handelt sich um eine typische Stahlbetonwohnliegenschaft aus den späten 1960er-Jahren, die in den 1990er-Jahren mit einer Wärmedämmung aus Faserzementplatten versehen wurde.

Statistiken zufolge werden im Leben eines neuen Gebäudes mehr als die Hälfte der Treibhausgasemissionen durch den Bau verursacht, während der Rest auf den Betrieb entfällt. Es besteht also ein echtes Interesse daran, so viele gebaute Elemente wie möglich zu erhalten. Deshalb haben wir auch in Chavannes-près-Renens den Erhalt der Primärbaubsubstanz im Rahmen der anstehenden Gesamtanierung von Anfang an festgelegt. Mit dem Projekt verlängern wir die Lebensdauer des Gebäudes um etwa dreissig Jahre, verleihen ihm ein neues Image, verbessern den Alltag der Bewohner:innen und steigern den Marktwert.

### Energieverbrauch im Betrieb reduzieren

Der fossile Energieträger wird durch eine erneuerbare Energiequelle ersetzt und die Effizienz der thermischen Hülle erhöht. Auch die Minimierung der Betriebsenergie wurde ganzheitlich betrachtet. So sind wir schliesslich von der Verpflichtung zur Wärmerückgewinnung (Loi sur l'énergie, Waadtland) durch Nachweis gemäss SIA2040 und SIA 380/1 abgewichen: Die zurückgewonnene Energie hätte nämlich die Energie für die Wärmerückgewinnung (Betrieb und Entsorgung Monoblock) innerhalb des Lebenszyklus nicht kompensieren können.

### Einzelne Bauteile: erhalten oder ersetzen?

Für alle sanierungsrelevanten Bauteile haben wir die drei Varianten Bestand (O), Erhalt mit Verbesserung (A) und Ersatz (B) hinsichtlich des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks, der Bauabfallmenge, Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung der Immobilie systematisch untersucht.

Im Vergleich zu den energetischen Massnahmen ist der Einfluss des Erhalts versus eines Ersatzes von weiteren Bauteilen auf den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck sehr gering, sofern eine erneuerbare Energiequelle für die Heizung zum Einsatz kommt. Der grosse Unterschied zwischen Erhalt und Ersatz liegt vor allem im Abfallaufkommen. Auch bezüglich Wirtschaftlichkeit ist Variante A die beste Wahl: Die Nettoausgaben über die Lebensdauer des Gebäudes sind am tiefsten. Die tiefere Anfangsinvestition zeigt hier die grösste Auswirkung, während die Energieausgaben für den Betrieb des Gebäudes bei den Varianten A und B im Wesentlichen gleich sind.

### Bauabfälle begrenzen und Material wiederverwenden

Balkonplatten und Rollladenkästen stellen die grössten Wärmebrücken in Gebäuden dieser Epoche dar. Ihre Beseitigung würde jedoch zu keiner nennenswerten Einsparung an Betriebsenergie führen, bloss zu mehr Bauabfällen. Die Balkone werden leicht angepasst, um – ohne die Nutzung zu beeinträchtigen – eine 50 Zentimeter dicke, biobasierte Dämmung anbringen zu können, die einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz gewährleistet. Auch den Austausch der Versorgungsleitungen haben wir infrage gestellt, um die Deponierung von asbesthaltigen Bauabfällen in einer Sondermülldeponie zu vermeiden; stattdessen werden sie von innen gereinigt und poliert. Während die Küchen ausgetauscht werden müssen, bewahren wir die Nasszellen, die optisch und substanziell erhaltenswert sind.

Um das Abfallaufkommen weiter zu reduzieren, werden alle ersetzten Bauteile – mit Ausnahme des asbesthaltigen Materials – vor Ort wiederverwertet. Neu eingesetzte Materialien sind unbehandelt, demontierbar und leicht zu warten. So ermöglicht etwa die Isolierung aus Stroh oder Hanf künftig einen umweltfreundlichen Rückbau und wird durch eine Verkleidung aus unbehandeltem Holz geschützt, das auch in einer nächsten Lebensphase des Gebäudes wiederverwendet werden kann.



## 4.2 Projekt «SOLution»: Förderung der Photovoltaik (PV)

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert die Erfassung des Potenzials für die Eigenproduktion von Energie sowie den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energien. Das Liegenschaftensportfolio der Pensimo verfügt bis dato bereits über 53 PV-Anlagen. Um den Bau von Solaranlagen noch stärker voranzutreiben, haben wir im Dezember 2023 das Projekt «SOLution» lanciert.

### PV-Potenzial identifizieren

Die Anlagestiftungen und der Immobilienfonds der Pensimo halten direkt rund 580 Liegenschaften. Eine extern durchgeführte Gesamtanalyse hat das Stromproduktionspotenzial von PV-Anlagen auf diesen Liegenschaften dargelegt. Das dafür eingesetzte Tool führte Berechnungen basierend auf aktuellen Kartendaten durch, bei welchen topografische, klimatologische und gebäudespezifische Daten einfließen. Die Grobanalyse diente als Entscheidungsgrundlage bei der Selektion von Liegenschaften, die einer vertieften Analyse unterzogen werden sollen.

### Gebündelte Analyse, Planung und Realisierung von PV-Anlagen

Die Analyse, Planung und Installation von PV-Anlagen erfolgt im Normalfall pro Liegenschaft gemäss vorhandener Objektstrategie. Im Rahmen des Projekts «SOLution» haben wir nun Liegenschaften identifiziert, bei welchen die Installation einer PV-Anlage als sofortige Einzelmassnahme in Übereinstimmung mit der Sanierungsstrategie sinnvoll ist.

Die rund vierzig ausgewählten Liegenschaften verfügen einerseits über ein hohes Stromproduktionspotenzial («low hanging fruits») und gewährleisten andererseits die gebäudetechnischen Voraussetzungen (Dachzustand und -aufbau) für eine zeitnahe Installation einer PV-Anlage. Die Liegenschaften können potenziell 6.5 gWh/a Strom produzieren, was dem jährlichen Bedarf von rund 1'600 Dreipersonen-Haushalten entspricht.

Mit Unterstützung einer externen Beratung wird nun eine detaillierte Vorprojektstudie erstellt und darauf aufbauend eine definitive Liegenschaftenselektion getroffen. Die Selektion erfolgt auf der Basis eines Leitfadens rund um PV-Anlagen, der ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen definiert.

Das Projektierungs- und Ausführungsmandat soll geografisch aufgeteilt und in Losen vergeben werden – mit dem Ziel, die PV-Anlagen auf den selektierten Liegenschaften bis Ende 2025 in Betrieb zu nehmen.

### Vorgaben für Betrieb und Monitoring der PV-Anlagen

Um den Betrieb der PV-Anlagen zu gewährleisten, werden wir generelle Vorgaben rund um Betrieb und Monitoring erstellen. Der einwandfreie Betrieb der Anlage mit integriertem Alarmierungssystem und vollständiger periodischer Wartung ist unerlässlich. Ferner sollen die Daten vollumfänglich digitalisiert werden. Einerseits erlaubt dies Pensimo ein aktuelles und vollständiges Reporting. Andererseits profitieren die Stakeholder von einem Zugriff auf aktuelle Produktions- und Analysedaten.

## Umfassendes Energiemonitoring

Langfristig liegt der Fokus des Energiemonitorings auf einer ganzheitlichen, systematischen Erfassung sämtlicher Medien. Zum PV-Strom werden auch weitere Verbrauchsdaten wie Wärme-/Kälteerzeugung aus erneuerbaren Energien, Speicherung selbstproduzierter erneuerbarer Energie, Ladeinfrastrukturen für Elektroautos sowie Lösungen für die Energieverteilung in Arealen relevant werden. Deshalb achten wir im Projekt «SOLution» vorausschauend auf zukunftsfähige und abgestimmte Schnittstellen im Monitoring, um eine Optimierung der Systeme untereinander zu vereinfachen.

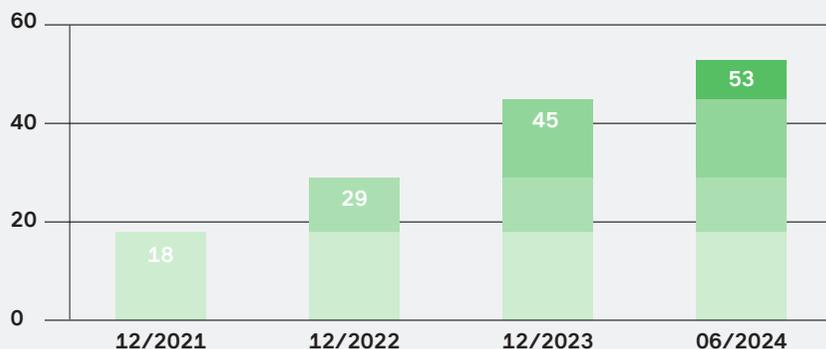
Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen) per 06/2024

569

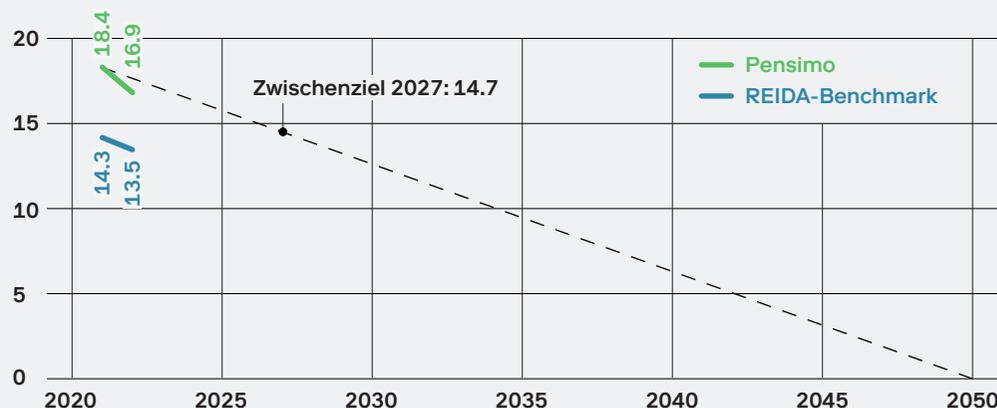
Anzahl Heizungsersatz mit erneuerbaren Energien



Anzahl PV-Anlagen

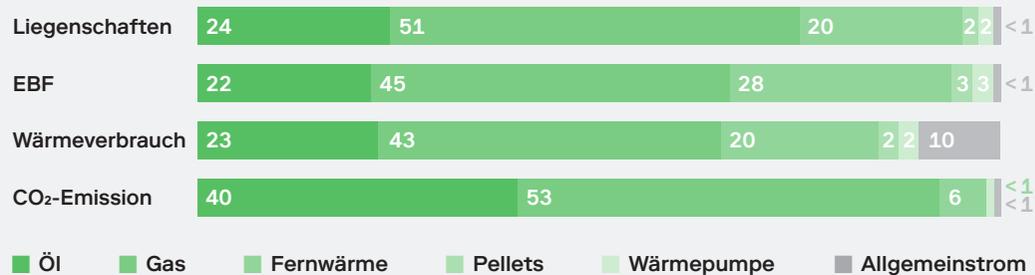


Netto-Null-Ziel: Zwischenstand und Zielpfad Scopes 1 + 2 (kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF)



Quelle: REIDA

Relativer Anteil Anzahl Liegenschaften, Energiebezugsfläche (EBF), Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emission nach Energieträger (%)



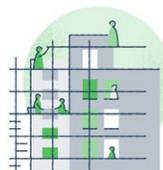
Quelle: gemäss Reporting 2022 der Anlagegefässe

## 5. Soziale Dimension



Die Mieter:innen gehören zu den wichtigsten Stakeholdern der Pensimo. Ihre Wohnbedürfnisse können sehr vielfältig sein und sich im Laufe der Zeit wandeln. Es ist uns ein Anliegen, einen gesellschaftlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten und einer breiten Bevölkerungsschicht Wohnraum zu fairen Mietbedingungen zur Verfügung zu stellen.

Wir berichten Ihnen im Folgenden von der Anlagestiftung Adimora, die auf die Bereitstellung von günstigem Wohnraum spezialisiert ist, sowie von unserem Ziel, Sanierungen, wenn immer möglich, im bewohnten Zustand durchzuführen.



## 5.1 Sanierungen im bewohnten Zustand

Eine wichtige Massnahme für soziale Nachhaltigkeit sehen wir darin, Sanierungsarbeiten so durchzuführen, dass das soziale Gefüge in den Siedlungen möglichst wenig beeinträchtigt wird. Wo immer möglich, führen wir Sanierungen daher im bewohnten Zustand durch. Wo das nicht oder nur teilweise gelingt, unterstützen wir die Rückkehr der Mieter:innen nach der Sanierung oder helfen ihnen bei der Suche nach einem Ersatzangebot.

Bereits in einer frühen Phase der Projektierung fällen wir den Grundsatzentscheid, ob die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann oder nicht. Folgende Kriterien sind massgebend:

- Eingriffstiefe der Sanierung: Je tiefer der Eingriff, desto grösser sind die Einschränkungen für die Mieter:innen bei einer Sanierung im bewohnten Zustand.
- Wohnungstypologie/-grössen: Kleinwohnungen können in der Regel nicht im bewohnten Zustand saniert werden, da keine Trennung von Wohnbereich und Baustelle möglich ist.
- Schadstoffe: Das Vorkommen von Schadstoffen (z. B. Asbest) erhöht die Sicherheitsanforderungen und kann eine Sanierung im bewohnten Zustand verunmöglichen.
- Baubewilligungsaufgaben: Gewisse Auflagen können eine Sanierung im bewohnten Zustand weiter erschweren oder verunmöglichen (z. B. Umbau Treppenläufe verbunden mit einem Lifteinbau gemäss Behindertengleichstellungsgesetz).

Kann eine Sanierung im bewohnten Zustand erfolgen, sind detaillierte Sanierungsprogramme (pro Wohnung) zu erarbeiten, Mieter:innen frühzeitig und transparent zu informieren und eine Anlaufstelle zu organisieren.

Chancen und Risiken für die Mieter:innen

Die Vorteile für die Mieter:innen sind zahlreich: Sie bleiben im vertrauten Wohnumfeld, brauchen keine neue Wohnung zu suchen, sparen die Kosten

eines Umzugs und die damit verbundenen Umtriebe, behalten ihren bestehenden Mietzins bzw. erhalten lediglich den mietrechtlich geregelten Anteil an den wertvermehrenden Investitionen als Aufschlag. Der Nachteil liegt auf der Hand: Die Mieter:innen müssen mit teilweise beträchtlichen Unannehmlichkeiten während der Bauzeit rechnen (Lärm, Staub, Provisorien, eingeschränkte Privatsphäre).

Chancen und Risiken für die Eigentümerschaft

Eine Sanierung im bewohnten Zustand bedeutet einen wesentlichen planerischen, zeitlichen und finanziellen Mehraufwand. Der Bauablauf ist komplexer, die Betreuung der Mieter:innen intensiver und auch mit Entschädigungen für Unannehmlichkeiten während der Bauzeit ist zu rechnen. Ausserdem verzichtet die Eigentümerschaft in der Regel auf eine Anpassung der Mieten an die Marktmieten (Ausnahmen können Sanierungen in Kantonen mit besonderen Vorschriften zur Mietzinsgestaltung bilden, z. B. VD, GE, BS).

Dafür profitiert die Eigentümerschaft von stabilen Mietverhältnissen, sie verhindert Leerstände bei einer Erstvermietung und vermeidet Mindererträge aufgrund vorzeitigen Auszugs der Mieterschaft. Das Ausbleiben von Kündigungs- und Erstreckungsverfahren führt ausserdem zu einer besseren Planbarkeit der Sanierung ohne Bauverzögerungen.

### Sanierungsaktivitäten der Pensimo in Zahlen

Von 2013 bis 2023 haben wir im Rahmen von 105 Erneuerungsprojekten 94 Prozent der Wohnungen saniert und uns nur bei 6 Prozent für einen Abbruch entschieden. Durch Ersatzneubauten wurden im Rahmen dieser Projekte 4 Prozent zusätzliche Wohnungen geschaffen. Insgesamt wurden 92 Gesamtanierungsprojekte durchgeführt, davon 80 Prozent vollständig und 4 Prozent teilweise in bewohntem Zustand.



## 5.2 Bereitstellung von günstigem Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum für Menschen mit kleineren Haushaltsbudgets ist in den Schweizer Städten und deren Agglomerationen ein rares Gut und hat hohe Aktualität. Der öffentliche und politische Druck wächst, mittels Regulierungen ein entsprechendes Angebot sicherzustellen. Mit der Anlagestiftung Adimora zeigen wir, dass auch private Akteurinnen und Akteure Teil der Lösung sein können und gesellschaftliche Verantwortung im Wohnungsmarkt übernehmen wollen.

Innovatives und wirkungsvolles «S-Investment»

Adimora ermöglicht es Pensionskassen, ihre Gelder in ein Immobilienportfolio zu investieren, das nicht nur rentabel ist, sondern zugleich den sozialen Impact fokussiert: günstigen Wohnraum bereitstellen. Gegründet im Jahr 2010, ist Adimora Vorreiterin. Sie beweist mit dem sukzessiven Aufbau ihres Portfolios, dass eine Investition in soziale Nachhaltigkeit nicht heissen muss, auf einen ökonomischen Mehrwert zu verzichten. Adimoras Anlagegruppe Omega erzielt seit 2014 eine durchschnittliche Ausschüttungsrendite von 5.74 Prozent und leistet damit auch einen Beitrag zur Sicherung der Renten.

Beispiel Zwhatt: einzigartige Lofts zum kleinen Preis dank Suffizienz

Während ältere Bestandsbauten in allen Immobilienportfolios oft günstige Mietzinse aufweisen, gilt dies bei Adimora auch für Neubauten – und zwar in hoher Qualität. Nach Neubauten auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf, in Winterthur (Dätttau und Lokstadt), Schlieren und Reinach (BL) haben wir für Adimora in Regensdorf auf dem Zwhatt-Areal per Mai 2024 31 preisgünstige Maisonette-Lofts mit bis zu sechs Metern Raumhöhe realisiert. Die Betonwände bleiben roh und die Ausstattung beschränkt sich auf das Nötigste. Die Grundrisse ermöglichen jedoch individuelle Erweiterungen, zum Beispiel in der Küche. Auf ein Mietdepot, das für einkommensschwache Bevölkerungsschichten belastend sein kann, wird verzichtet.

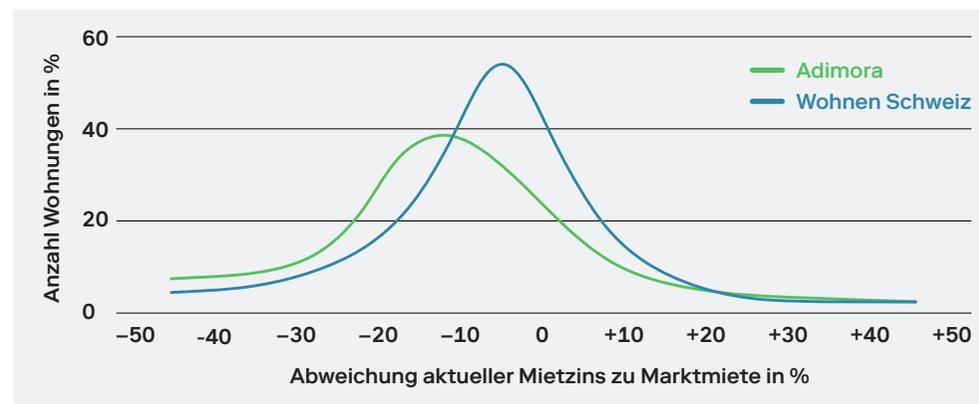
## Hohe Qualität an ausgezeichneten Makrolagen

Zwhatt ist ein Beispiel dafür, wie Adimora unter anderem dank intelligenter und kompakter Grundrisse tiefere Mieten anbieten kann, ohne bei der Wohnqualität Abstriche zu machen. Über 88 Prozent des Portfolios weisen ein überdurchschnittliches bis sehr gutes Qualitätsprofil aus. Ebenfalls 88 Prozent verfügen über eine sehr gute bis exzellente Makrolage. Für Adimora investieren wir bevorzugt da, wo preisgünstige Wohnungen besonders dringlich sind, nämlich in den grossen Ballungsräumen Zürich, Basel, Genf, Lausanne und Bern, in mittelgrossen Städten und in urban geprägten Agglomerationen. Die Anlagestiftung profitiert dabei von weniger hoch bewerteten Mikrolagen, allerdings stets mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

## Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen

In Ratings streben wir mit der Adimora bezüglich der sozialen Nachhaltigkeit eine Spitzenposition an. Damit solche Ratings künftig zur Verfügung stehen, engagieren wir uns in verschiedenen Arbeitsgruppen, mit dem Ziel, vergleichbare Kennzahlen zu schaffen.

Adimora-Mietzinse weichen im Vergleich zu anderen Anbietern stärker von der Marktmiete ab:



Quelle: Wüest Partner

## Anhang I: Über uns

Die Pensimo Management AG ist ein unabhängiges Dienstleistungsunternehmen und Kompetenzzentrum mit rund 64 Spezialistinnen und Spezialisten für die Investition und das Management von Immobilien.

### Werte

Die Pensimo Management AG versteht sich als modernes, werteorientiertes und zukunftsfähiges Unternehmen, das sich an hohen ethischen Standards orientiert. Mit der Formulierung von fünf Werten – Integrität, Offenheit, Fairness, Verantwortung und Verbindlichkeit – bringen wir zum Ausdruck, wofür wir stehen, wie wir uns verhalten und wie wir handeln – nach innen und nach aussen.

### Auftrag

Unser primärer Auftrag besteht in der effizienten und werthaltigen Anlage von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge in kollektive Immobilienanlagen mit einem hohen Anspruch auf eine langfristige Rendite und auf Qualität. Im Auftrag der Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora investiert die Pensimo Management AG direkt in der Schweiz, für die Anlagestiftung Testina direkt und indirekt im Ausland. Die Pensimo Fondsleitung AG, eine Tochtergesellschaft der Pensimo Management AG, führt den börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest Real Estate Fund.

### Anleger:innen

Anleger:innen in den Anlagestiftungen sind schweizerische Vorsorgeeinrichtungen verschiedener Grösse. Die Pensimo Management AG ist im Besitz der zehn grössten Anleger:innen (siehe Grafik).

### Portfolio

Das Immobilienportfolio in der Schweiz umfasst per Mitte 2024 580 Liegenschaften (davon elf in Entwicklung) und weist einen Marktwert (inkl. Entwicklungen) von rund CHF 14 Mrd. auf.

### Bewirtschaftung

Über Beteiligungen an den unter dem gemeinsamen Namen «Regimo» operierenden Bewirtschaftungsgesellschaften nimmt die Pensimo Management AG im Namen der Eigentümerinnen direkten Einfluss auf die Bewirtschaftung und die Vermarktungsaktivitäten (siehe Grafik).

### Pensimo-Gruppe

Die operativen Gesellschaften (Pensimo Management AG, Pensimo Fondsleitung AG, Regimo-Gesellschaften) bilden zusammen mit den fünf Anlagegefässen die Pensimo-Gruppe.

#### Aktionärinnen

Pensionskasse Stadt Zürich	10%	→
Pensionskasse Post	10%	→
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	10%	→
Pensionskasse Swiss Cockpit	10%	→
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	10%	→
VeF Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	10%	→
Pensionskasse SBB	10%	→
Personalvorsorge Swissport	10%	→
comPlan	10%	→
Aargauische Pensionskasse APK	10%	→

#### Beteiligungen

Bewirtschaftungsgesellschaften:	
100%	→ Regimo Aarau AG
80%	→ Regimo Basel AG
40%	→ Regimo Bern AG
55%	→ Régimo Lausanne SA Régimo Genève SA
41%	→ Regimo St. Gallen AG
65%	→ Regimo Zürich AG
40%	→ Regimo Zug AG
100%	→ Pensimo Fondsleitung AG

Pensimo Management AG

## Anhang II: GRI-Inhaltsindex\*

### Anwendungserklärung

Pensimo Management AG hat über die in diesem GRI-Index angegebenen Informationen für den Zeitraum 1.07.2023–31.06.2024 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet.

### GRI 1 Grundlagen 2021

### GRI 2 Allgemeine Angaben 2021

2-1	Organisationsprofil	Über uns, Anhang I
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Anlagestiftungen (AS) Turidomus, Pensimo & Adimora, Swissinvest Real Estate Fund, Pensimo Management AG, Pensimo Fondsleitung AG
2-3a	Berichtszeitraum für die Nachhaltigkeitsberichte	Kennzahlen Nachhaltigkeit (unter Erläuterungen), jährliche Veröffentlichung
2-3b	Berichtszeitraum für die Finanzberichterstattung	AS Turidomus 31.12.2023 AS Pensimo 31.12.2023 AS Adimora 30.09.2023 Swissinvest 30.06.2024
2-3c	Datum der Veröffentlichung	31.08.2024
2-3d	Kontaktstelle	Laurence Duc Nachhaltigkeitsbeauftragte laurence.duc@pensimo.ch  Pensimo Management AG Josefstrasse 214 Postfach 1305, 8031 Zürich

\* GRI (Global Reporting Initiative) ist eine Richtlinie für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten.

2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Reporting der installierten Leistung in kWp der Photovoltaikanlagen anstatt deren Fläche
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Über uns, Anhang I

```

graph LR
    A[Rohstoffe] --> B[Planer:innen]
    A --> C[Produktionsunternehmen 1]
    B --> D[Bauunternehmen 2]
    C --> D
    D --> E[Pensimo Gruppe]
    E --> F[Anleger:innen]
    E --> G[Mieter:innen]
    
```

<p>① Wichtige Produktionsunternehmen (nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauprodukte (Backstein, Beton, Konstruktionsholz, Metallprodukte etc.)</li> <li>– Fassaden, Fenster, Dämmprodukte</li> <li>– Gebäudetechnik-Produkte</li> <li>– Aufzüge</li> <li>– Licht, Beleuchtung</li> <li>– Möbel, Küchen</li> <li>– Schliesssysteme</li> <li>– Telekommunikation, Informatik</li> <li>– Türen, Tore</li> <li>– Wand-, Bodenbeläge</li> <li>– Gartenbau-Produkte</li> </ul>	<p>② Wichtige Bauunterunternehmen (nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tiefbau</li> <li>– Umweltservice</li> <li>– Baumeister:in</li> <li>– Handwerk (Fassaden, Dächer, Fenster, Zimmerleute, Gipser, Metallbau etc.)</li> <li>– Gebäudetechnik</li> <li>– Innenausbau (Malerei, Gipserei, Boden-, Wandbeläge)</li> <li>– Gartenbau</li> </ul>
---	---

2-7	Angestellte	Über uns, Anhang I / Geschäftsberichte 2023 der Anlagegefässe
-----	-------------	---

Mitarbeitende (per 30. Juni 2024)	Total	Vollzeit	Teilzeit
Weiblich	30	11	19
Männlich	34	20	14
<b>Total ③</b>	<b>64</b>	<b>31</b>	<b>33</b>

③ Alle 64 Mitarbeitenden sind in einem unbefristeten Anstellungsverhältnis beschäftigt. Ausserdem stellt die Pensimo Management AG Praktikantinnen und Praktikanten in befristeten Verhältnissen an.

2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Über uns, Anhang I / Geschäftsberichte 2023 der Anlagegefässe
	<b>Strategische Führung</b>	<b>Geschäftsleitung</b>
	<b>Verwaltungsrat:</b> Othmar Stöckli (Präsident) Astrid Heymann (Vizepräsidentin) David Naef Stephan Nüesch Tamara Sprung	<b>Vorsitz Geschäftsleitung:</b> Marie Seiler (CEO)  <b>Mandate Schweiz und International:</b> Michel Schneider (stv. CEO)  <b>Finanzen &amp; IT:</b> Felix Holzer  <b>Development &amp; Construction Management:</b> Sara Luzón  <b>Real Estate Operations:</b> Christian Wenger
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Vorwort, S. 1 / Über uns, Anhang I
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verband Immobilien Schweiz (VIS)</li> <li>– Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)</li> <li>– Asset Management Association Switzerland (AMAS)</li> <li>– Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren (IPB)</li> </ul>	
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 5
2-30	Tarifverträge	0 %

### GRI 3 Wesentliche Themen 2021

3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Kap. 1.1, S. 3
3-2	Liste der wesentlichen Themen	Kap. 1.1, S. 3

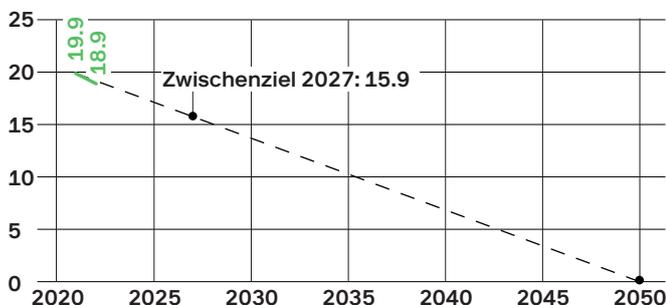
# Kennzahlen Nachhaltigkeit Turidomus / Anlagegruppe Casareal

## Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	216
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	4'658 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4)</sup>	1'072'158 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	87.7 %
Energieintensität <sup>3)</sup>	111.2 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	18.9 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	17.7 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	80.2 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	7.9 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	53 %

## Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad

Scopes 1 + 2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF



In den Jahren 2021 und 2022 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 46'060 und CHF 655'370 für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	22
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	20
Installierte Eigenleistung	1417 kWp
Gemessene Eigenproduktion (nicht umfassend)	701'716 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	10

## Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>6)</sup>	21 %
Veloraum/gedckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	84 %

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>7)</sup>	44 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	66 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	96 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>8)</sup>	65 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

## Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften

Grünfläche <sup>9)</sup>	90 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	81 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	19 %

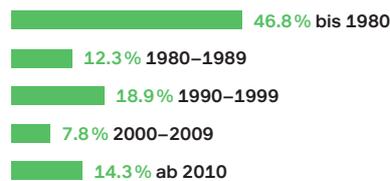
## Nutzungsart

in % des Mietertrags



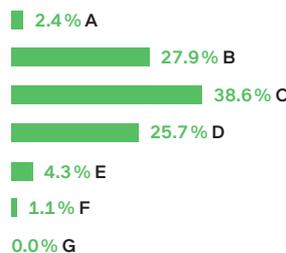
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



## GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



## Wärme- und Energieträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemiestrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 31.12.2023.

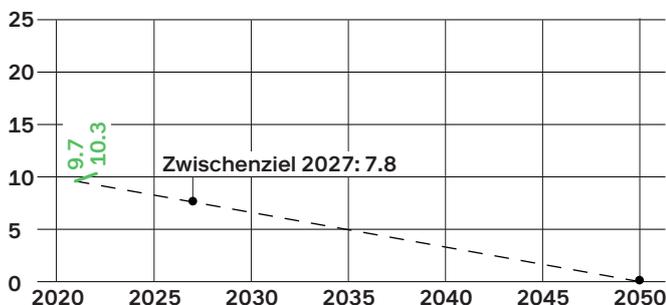
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

# Kennzahlen Nachhaltigkeit Turidomus / Anlagegruppe Proreal

## Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	30
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	1'605 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4)</sup>	270'220 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	93.7 %
Energieintensität <sup>3)</sup>	84.7 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	10.3 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	37.7 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	56.7 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	16.5 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	13 %

## Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad Scopes 1 + 2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF



In den Jahren 2021 und 2022 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 0 und CHF 430'412 für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	4
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	4
Installierte Eigenleistung	527 kWp
Gemessene Eigenproduktion (nicht umfassend)	0 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	1

## Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>6)</sup>	17 %
Veloraum/gedekte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	50 %

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>7)</sup>	80 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	23 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	99 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>8)</sup>	52 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

## Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften	
Grünfläche <sup>9)</sup>	47 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	43 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	27 %

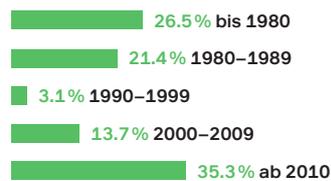
## Nutzungsart

in % des Mietertrags



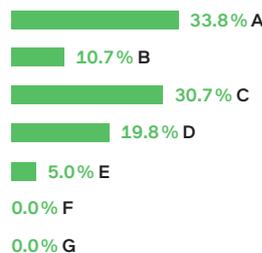
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



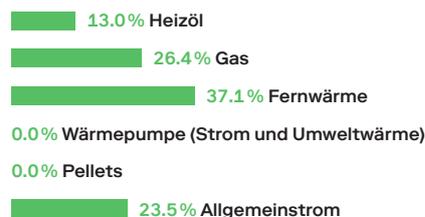
## GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



## Wärme- und Energieträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 31.12.2023.

Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

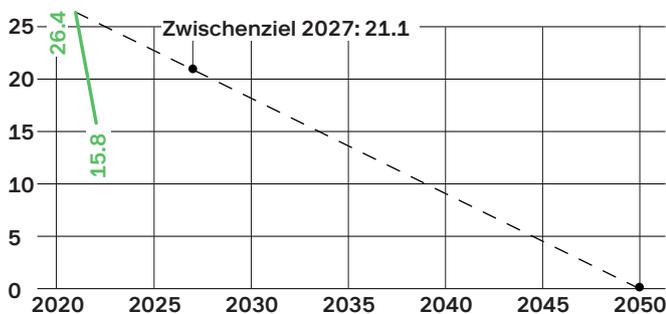
# Kennzahlen Nachhaltigkeit Turidomus / Anlagegruppe Urban & Mixed-use

## Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	21
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	1'293 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4)</sup>	216'232 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	47.6%
Energieintensität <sup>3)</sup>	117.5 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	15.8 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	25.9%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	70.2%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	11.3%
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	29%

## Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad

Scopes 1 + 2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF



In den Jahren 2021 und 2022 wurden keine Förderbeiträge für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	8
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	4
Installierte Eigenleistung	205 kWp
Gemessene Eigenproduktion (nicht umfassend)	17'396 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	0

## Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>6)</sup>	19%
Veloraum/gedckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	57%

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>7)</sup>	95%
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	62%
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	81%
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>8)</sup>	87%
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

## Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften

Grünfläche <sup>9)</sup>	71%
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	62%
Intensive oder extensive Dachbegrünung	29%

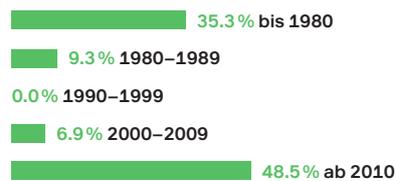
## Nutzungsart

in % des Mietertrags



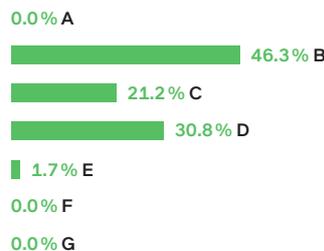
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



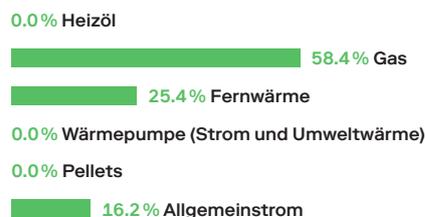
## GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



## Wärme- und Energieträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 31.12.2023.

Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

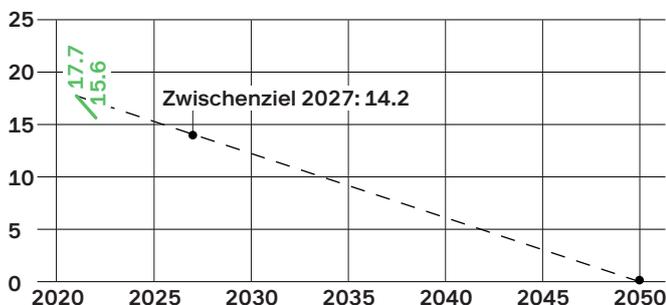
# Kennzahlen Nachhaltigkeit Pensimo / Anlagegruppe Casareal

## Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	156
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	2'524 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4)</sup>	557'602 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	94.9%
Energieintensität <sup>3)</sup>	105.3 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	15.6 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	25.9%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	71.6%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	13.2%
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	42%

## Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad

Scopes 1 + 2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF



In den Jahren 2021 und 2022 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 219'400 und CHF 111'283 für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	6
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	4
Installierte Eigenleistung	304 kWp
Gemessene Eigenproduktion (nicht umfassend)	133'592 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	14

## Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>6)</sup>	14%
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	84%

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>7)</sup>	44%
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	62%
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	97%
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>8)</sup>	60%
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

## Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften

Grünfläche <sup>9)</sup>	81%
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	77%
Intensive oder extensive Dachbegrünung	17%

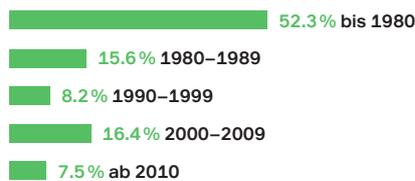
## Nutzungsart

in % des Mietertrags



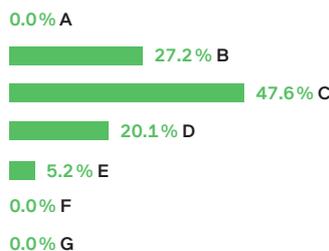
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



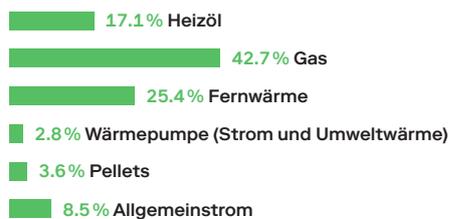
## GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



## Wärme- und Energieträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgmeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 31.12.2023.

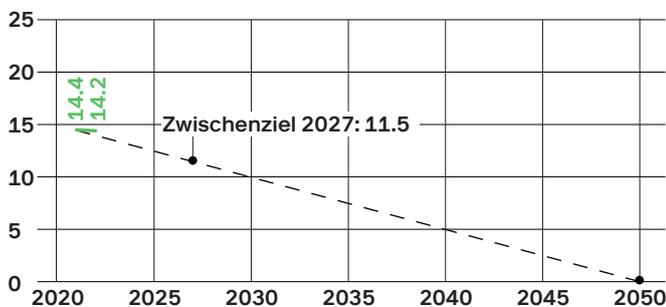
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

# Kennzahlen Nachhaltigkeit Pensimo / Anlagegruppe Proreal

## Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	33
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	616 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4)</sup>	112'146 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	91.0 %
Energieintensität <sup>3)</sup>	103.1 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	14.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	25.2 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	70.7 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	9.0 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	12 %

## Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad Scopes 1 + 2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF



In den Jahren 2021 und 2022 wurden keine Förderbeiträge für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	5
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	4
Installierte Eigenleistung	71 kWp
Gemessene Eigenproduktion (nicht umfassend)	51'791 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	0

## Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>6)</sup>	18 %
Veloraum/gedckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	30 %

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>7)</sup>	82 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	0 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	52 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>8)</sup>	68 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

## Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften	
Grünfläche <sup>9)</sup>	30 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	27 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	15 %

## Nutzungsart

in % des Mietertrags



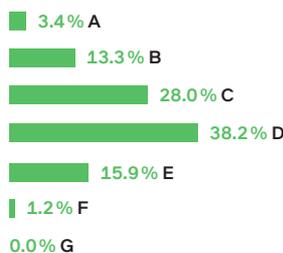
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



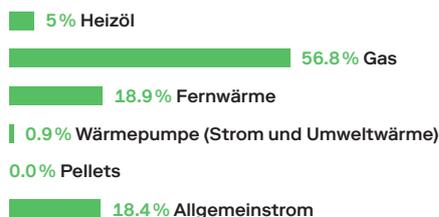
## GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



## Wärme- und Energieträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 31.12.2023.

Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

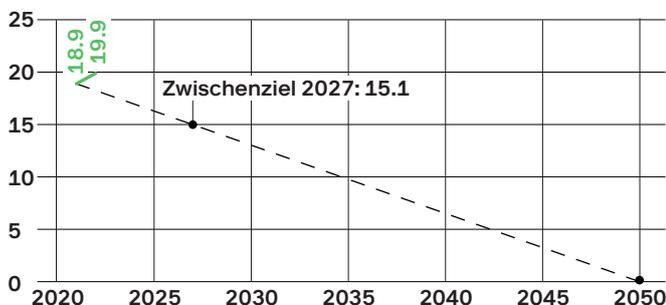
# Kennzahlen Nachhaltigkeit Adimora / Anlagegruppe Omega

## Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	20
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	469 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4)</sup>	76'042 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	81.5 %
Energieintensität <sup>3)</sup>	110.9 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	19.9 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	22.0 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	76.2 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	3.9 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	75 %

## Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad

Scopes 1 + 2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF



In den Jahren 2021 und 2022 wurden Förderbeiträge in der Höhe von 0 CHF und 1'500 CHF für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	4
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	1
Installierte Eigenleistung	656 kWp
Gemessene Eigenproduktion (nicht umfassend)	291'698 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	3

## Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>6)</sup>	25 %
Veloraum/gedckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	85 %

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>7)</sup>	70 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	55 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	99 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>8)</sup>	64 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

## Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften

Grünfläche <sup>9)</sup>	95 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	85 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	25 %

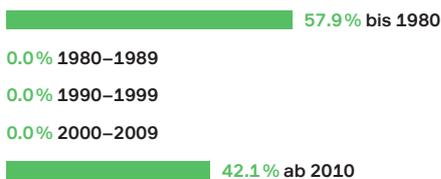
## Nutzungsart

in % des Mietertrags



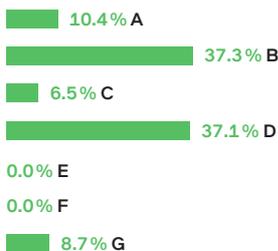
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



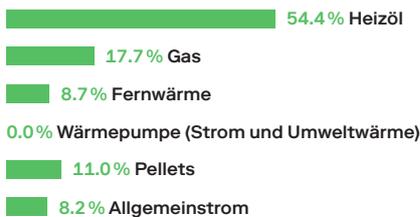
## GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



## Wärme- und Energieträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemiestrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 30.09.2023.

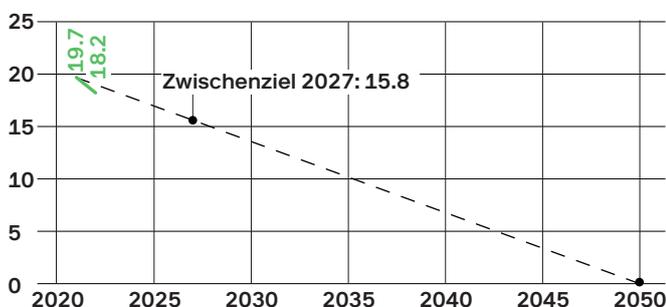
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

## Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	90
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	1'286 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4)</sup>	250'732 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	94.6%
Energieintensität <sup>3)</sup>	116.3 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	18.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	22.0%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	75.5%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	9.9%
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	38%

## Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad

Scopes 1 + 2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF



In den Jahren 2021 und 2022 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 169'710 und CHF 235'454 für energetische Sanierungen angenommen.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	3
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	3
Installierte Eigenleistung	82 kWp
Gemessene Eigenproduktion (nicht umfassend)	0 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	3

## Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>6)</sup>	10%
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	77%

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>7)</sup>	66%
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	56%
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100%
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>8)</sup>	53%
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

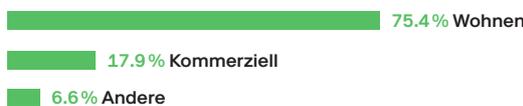
## Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften

Grünfläche <sup>9)</sup>	76%
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	76%
Intensive oder extensive Dachbegrünung	17%

## Nutzungsart

in % des Mietertrags



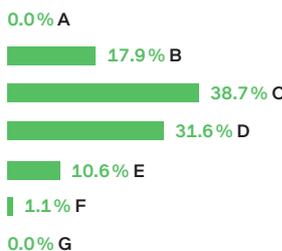
## Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



## GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



## Wärme- und Energieträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemiestrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 30.06.2024.

Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

# Kennzahlen Nachhaltigkeit Testina / Anlagegruppe Alpha

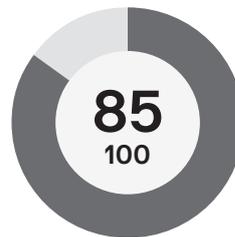
Pensimo investiert via die Anlagestiftung Testina in ausländische Immobilienfonds. Es ist ihr klares Bekenntnis, auch im Ausland Verantwortung in den Bereichen Governance, Ökonomie, Ökologie und Soziales zu übernehmen.

Deshalb hat die Anlagestiftung Testina für vorerst 71.5 Prozent der indirekt investierten Immobilienfonds ihrer Anlagegruppe Alpha erstmals eine konsolidierte und fondsbezogene Bewertung auf Basis der Ergebnisse des *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) 2023 durchgeführt.

Damit will Testina

- den jährlichen Fortschritt des Immobilienportfolios in Bezug auf ESG-Themen messen,
- die ESG-Bewertungen mit den eigenen Zielen und Anforderungen sowie mit den Peers vergleichen,
- die Transparenz im Reporting erhöhen,
- eine gute Grundlage für das Engagement bei investierten Immobilienfonds und -gesellschaften zusammen mit GREEN (*Global Real Estate Engagement Network*) bei den Fondsmanagements schaffen.

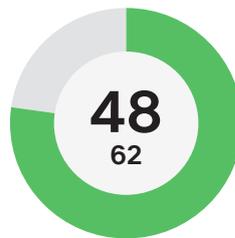
Die Anlagegruppe Alpha hat in der GRESB-Bewertung 2023 für ihr globales Immobilienfondsportfolio 85 von 100 Punkten und 4 von 5 Sternen erreicht. Damit liegt sie deutlich über dem Durchschnitt von 80 Punkten der mehr als 2'000 GRESB-Teilnehmenden aus 75 Ländern und übertrifft auch die entsprechende Vergleichsgruppe, die 79 Punkte erreichte. Das hervorragende Abschneiden der Anlagegruppe Alpha unterstreicht das starke Engagement von Testina im Bereich der ESG-Themen.



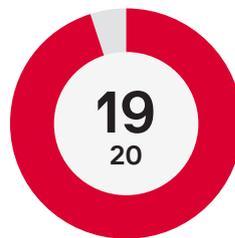
**GRESB Score**  
GRESB Average: 80  
Peer Average: 79



**Social**  
GRESB Average: 17  
Benchmark Average: 17



**Environmental**  
GRESB Average: 45  
Benchmark Average: 44



**Governance**  
GRESB Average: 18  
Benchmark Average: 18