Pensimo

Nachhaltigkeits-Update 2025/26

Swissinvest
Real Estate Fund

31.10.2026



87.5 Punkte

GRESB Ergebnis 2025

94

Objekte

67%

Erträge aus Wohnnutzung

1.67

Marktwert in Mia. CHF

28%

Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch

16.0

Intensität der Treibhausgas-emissionen in kg CO_2eq/m^2 EBF

42%

Anteil Liegenschaften mit Betriebsoptimierung Heizung

Auf einen Blick

Das Nachhaltigkeitsupdate 2025/26 gibt einen Überblick über die Ziele, Massnahmen und Entwicklungen des Swissinvest Real Estate Fund in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance. Es zeigt den Stand der Strategieumsetzung, ordnet die Nachhaltigkeitsleistung anhand externer Benchmarks ein und veranschaulicht anhand konkreter Beispiele die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios.

Highlights

Swissinvest erreicht im GRESB-Rating für das Geschäftsjahr 2024/25 87.5 von insgesamt 100 Punkten und damit vier von fünf Sternen. Im erstmals durchgeführten SOSDA-Benchmark werden rund 73 % der Wohnungen nach diesem Massstab als bezahlbar eingestuft. Mit der Aktualisierung der nachhaltigen Anlagepolitik im Fondsvertrag werden die Ansätze ESG-Integration und Klimaausrichtung verankert.

Fondsporträt

Der Fonds investiert hauptsächlich in mittelständische Wohnbauten in Schweizer Städten und Agglomerationen sowie zu einem kleineren Teil in Geschäftsliegenschaften. Die Fondsleitung verfolgt dabei die Entwicklungsstrategie eines regional breit diversifizierten Portfolios mit Investitionsschwerpunkten in den Ballungsräumen Zürich, Basel und Arc Lémanique. Ziel des Fonds ist die Erwirtschaftung von langfristig marktgerechten Anlagerenditen.

Fondsdomizil	Schweiz
Gründung	1. Juli 2006 (Vereinigung der beiden -Immobilienfonds Immovit und Swissinvest)
Rechtsform	Immobilienanlagefonds auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG)
Fondsleitung	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Verwaltungsrat Pensimo Fondsleitung AG	Dr. Andri Mengiardi, Präsident Othmar Stöckli, Vizepräsident David Naef Dr. Roman von Ah
Geschäftsleitung Pensimo Fondsleitung AG	Dominik Schmid, Vorsitzender Felix Holzer, Mitglied
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich (Stefan Meier, Vincent Clapasson)
Aufsicht	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA)
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Abschluss	Rechnungsjahr 30. Juni
Ausschüttung	30. Oktober 2026 (Ex-Datum 28. Oktober 2026)
Rechnungswährung	CHF
EU-Zinsbesteuerung	nicht betroffen
Management Fee in % p. a.	bis 0.70% des Gesamtfondsvermögens (Geschäftsjahr 2025/26: 0.40%)

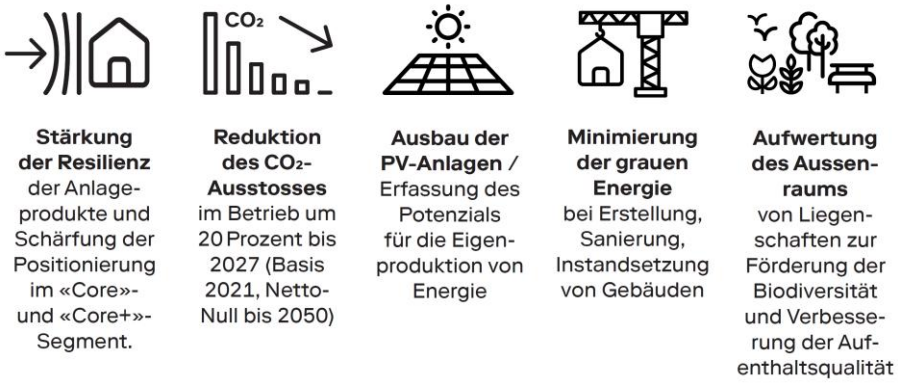
Strategie

Swissinvest stellt Wohnraum und Gewerbeflächen bereit und vermietet diese zu marktwirtschaftlichen Konditionen. Er nimmt damit an vielen Standorten prägenden Einfluss auf die Quartier- und Stadtentwicklung – mit entsprechenden Folgen für den Energie- und Ressourcenverbrauch, den Ausstoss von Treibhausgasen, den Boden- und Flächenverbrauch, das Mobilitätsverhalten, die Qualität des öffentlichen Raums und das Wohlbefinden der Mieter:innen. Swissinvest ist sich dieser Verantwortung bewusst und definiert mit seiner Nachhaltigkeitsstrategie einen Orientierungsrahmen für eine langfristige und verantwortungsvolle Weiterentwicklung. Sie verankert ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte in der Anlage-, Entwicklungs- und Bewirtschaftungstätigkeit und übersetzt diese in konkrete Ziele und Massnahmen. Das Kapitel zeigt den Umsetzungsstand der Ziele 2023–2026 und gibt einen Ausblick auf die strategische Weiterentwicklung für die Jahre 2027–2031.

Ziele 2023-2026

Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie von Swissinvest verabschiedet. Ihre Basis bildeten neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze (siehe unten) und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden fünf Fokusziele für die Jahre 2023–2026 definiert.

Fokusziele 2023–2026



Ziel 1: Stärkung der Resilienz der Anlageprodukte und Schärfung der Positionierung im «Core»- und «Core+»- Segment
Im Vordergrund steht die Prüfung von ausgesprochen guten Objekten an überdurchschnittlichen Lagen. Diese befinden sich mehrheitlich im urbanen Raum, wo im Sommer immer mehr Hitzeinseln auftreten. Aktuell wird die Exposition des Portfolios gegenüber der steigenden Hitzebelastung analysiert.

Ziel 2: Reduktion des CO_2-Ausstosses im Betrieb um 20 Prozent bis 2027 (Basis 2021, Netto-Null bis 2050)
Im Jahr 2024 wurde die Sanierungsstrategie angepasst, indem bevorstehende Sanierungen stärker nach ihrem CO_2-Impact geplant und priorisiert wurden. Dank der seit 2021 durchgeführten energetischen Sanierungen konnten die Energieeffizienz des Portfolios gesteigert und der CO_2-Ausstoss gesenkt werden. Das Zwischenziel 2027 von –20% CO_2-Emissionen wurde bereits erreicht.

Ziel 3: Ausbau der PV-Anlagen / Erfassung des Potenzials für die Eigenproduktion von Energie
Im Jahr 2024 wurde das Photovoltaikpotenzial des gesamten Portfolios umfassend identifiziert und erfasst. Auf dieser Grundlage wurden ab dem Jahr 2025 die Planung und Realisierung von Photovoltaikanlagen gebündelt durchgeführt.

Ziel 4: Minimierung der grauen Energie bei Erstellung, Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden
Ein Leitfaden zum Thema Kreislaufwirtschaft wurde erarbeitet. Der Leitfaden enthält Zielwerte für Neubauprojekte, Erweiterungen sowie Erneuerungen und dient als Grundlage zur Minimierung der grauen Energie in der Entwicklung, Planung, Realisierung und Bewirtschaftung der Gebäude. Ausserdem wurde 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: Aufwertung des Aussenraums von Liegenschaften zur Förderung der Biodiversität und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
Ein neuer Leitfaden zum Thema Aussenraum trägt dazu bei, Aussenräume nachhaltig zu gestalten und ihre Qualität zu erhöhen. Daraus wurde ein Pflichtenheft für Gärtner:innen zur Pflege des Aussenraums abgeleitet.

Strategieüberarbeitung

Die Überarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie für den Zeitraum 2027–2031 sieht eine Verdichtung dieses Ansatzes zu wenigen, stärker umsetzungs- und wirkungsorientierten Zielen vor: Netto-Null der betrieblichen Emissionen (Scope 1 und 2) bis 2050 und Ersatz fossiler Heizungen bis 2040, Optimierung des Eigenverbrauchs von selbstproduziertem Solarstrom, Förderung des kreislauffähigen Bauens, klimaangepasste Liegenschaften und eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung.

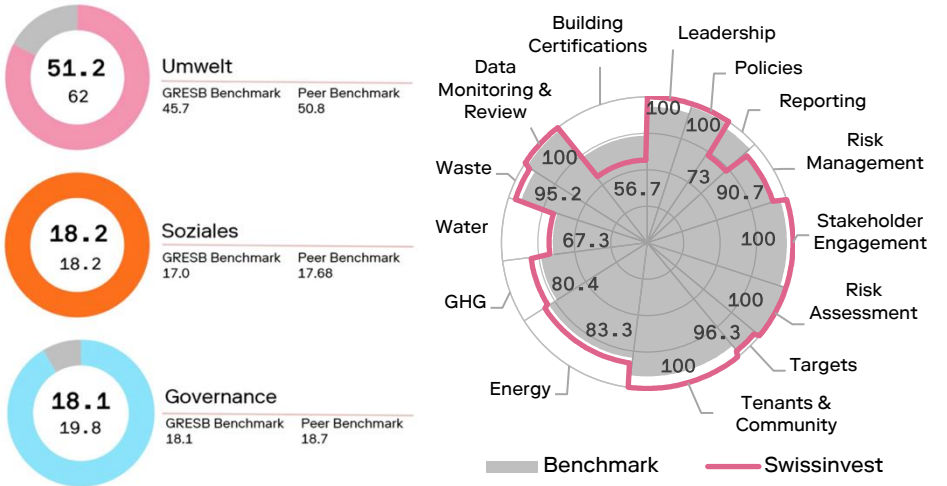
Benchmarking

Externe Benchmarks schaffen Transparenz über die Nachhaltigkeitsleistung von Swissinvest und ermöglichen eine Einordnung im Marktvergleich. Die Teilnahmen an GRESB, dem CO_2-Benchmark von REIDA und dem SOSDA-Benchmark zeigt die ökologische, soziale und übergreifende ESG-Performance des Portfolios auf und liefert wichtige Impulse für die kontinuierliche Weiterentwicklung.

GRESB-Ergebnis 2025

Im Geschäftsjahr 2025/2026 hat Swissinvest zum zweiten Mal am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für die Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 teilgenommen. Die erneute Teilnahme unterstreicht das Bestreben des Fonds, Transparenz und Vergleichbarkeit im Bereich Nachhaltigkeit kontinuierlich zu verbessern.
Nach der ersten Teilnahme am GRESB-Rating konnten bereits wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, wie die ESG-Maturität des Fonds weiter gesteigert werden kann. Entsprechend wurden verschiedene Massnahmen in den Bereichen Mieterengagement, Risikomanagement und Gebäudezertifizierung umgesetzt. Beispielsweise wurde ein fixer Turnus zu Mieterbefragungen etabliert und ein Zertifizierungsleitfaden erarbeitet.
Durch die gezielte Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements sowie die systematische Erfassung und Dokumentation der relevanten ESG-Themen erreichte Swissinvest 87.5 von möglichen 100 Punkten und damit ein GRESB-Rating von 4 von 5 Sternen. Parallel dazu wurde die qualitative Weiterentwicklung des Portfolios fortgeführt, insbesondere durch die Dekarbonisierung der Heizungsanlagen sowie die Aufwertung der Innen- und Aussenräume.

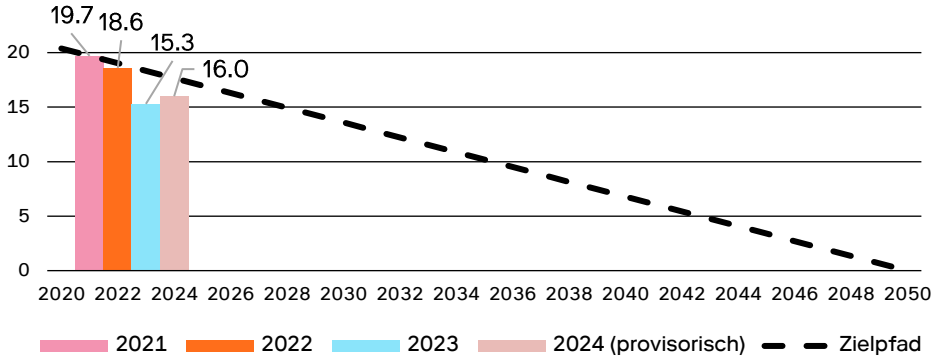
GRESB-Score



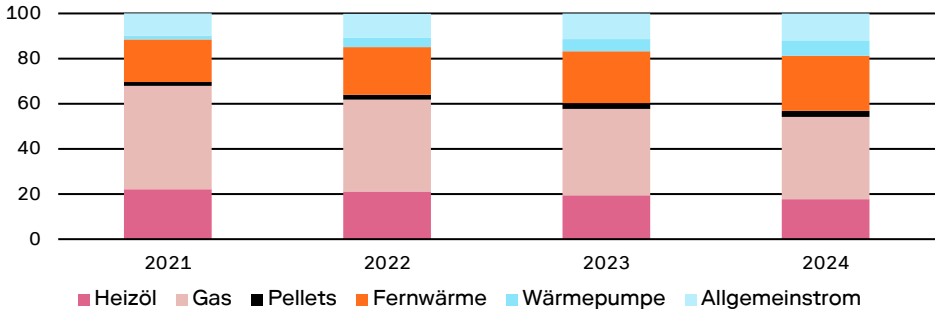
REIDA

Der Fonds nimmt jährlich am CO_2-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Der Ausbau erneuerbarer Energieträger wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben, wodurch der Anteil fossiler Heizsysteme schrittweise reduziert wird. Die CO_2-Emissionen lagen mit 16.0 kg CO_2e/m^2 leicht über dem Vorjahreswert (15.3 kg CO_2e/m^2). Dies ist insbesondere auf die erstmalige Berücksichtigung einer Ende 2023 akquirierten, noch fossil beheizten Liegenschaft im Reporting sowie auf einen leicht höheren Energieverbrauch im Bestandsportfolio zurückzuführen. Die Reduktion der CO_2-Emissionen befindet sich weiterhin auf Kurs zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 für Scope 1 & 2.

Netto-Null-Ziel 2050 – Scope 1- & 2-Emissionen (kg CO_2e/m^2)



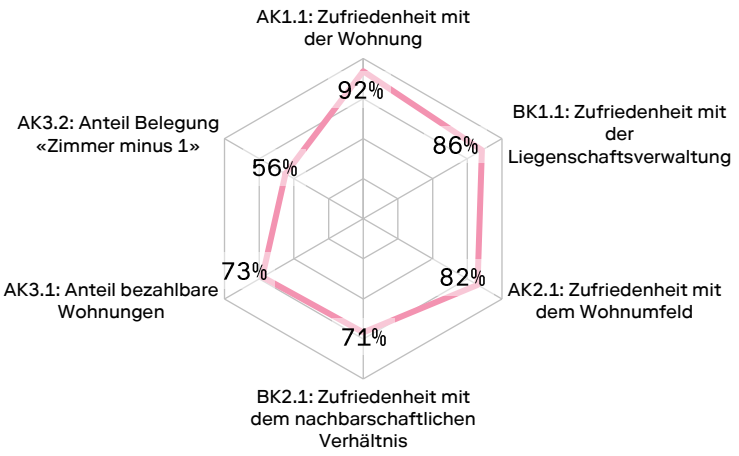
Energieträgeranteile (%)



SOSDA

Swissinvest hat an der erstmaligen Durchführung des «SOSDA Social Sustainability Data»-Benchmarks teilgenommen. Ziel des Benchmarks ist es, soziale Nachhaltigkeitsaspekte von Immobilienportfolios anhand einheitlicher Kriterien zu erfassen und vergleichbar zu machen. Die Ergebnisse zeigen, dass mit rund 73 % ein hoher Anteil der Wohnungen im Portfolio als bezahlbar[1] eingestuft wird. Zudem sind bereits 56 % der Wohnungen des Fonds optimal belegt[2]; bei Neubauten liegt dieser Anteil mit 75 % deutlich höher. Die Teilnahme unterstreicht das Bestreben des Fonds, soziale Nachhaltigkeitsaspekte systematisch zu erfassen und auf einer belastbaren Datengrundlage transparent auszuweisen.[3]

Ergebnis 2025



[1] Gemäss SOSDA-Definition ist eine Wohnung bezahlbar, wenn die Miete der Wohnung mit einem mittleren (Median-) Einkommen in der Standortgemeinde tragbar ist (Miete ≤ 1/3 des Haushaltseinkommens).
[2] Gemäss der SOSDA-Definition ist eine Wohnung optimal belegt, wenn die Anzahl der Bewohnenden mindestens der Zimmeranzahl minus 1 entspricht.
[3] Ein Vergleich mit dem Benchmark wird voraussichtlich erst nächstes Jahr publiziert.

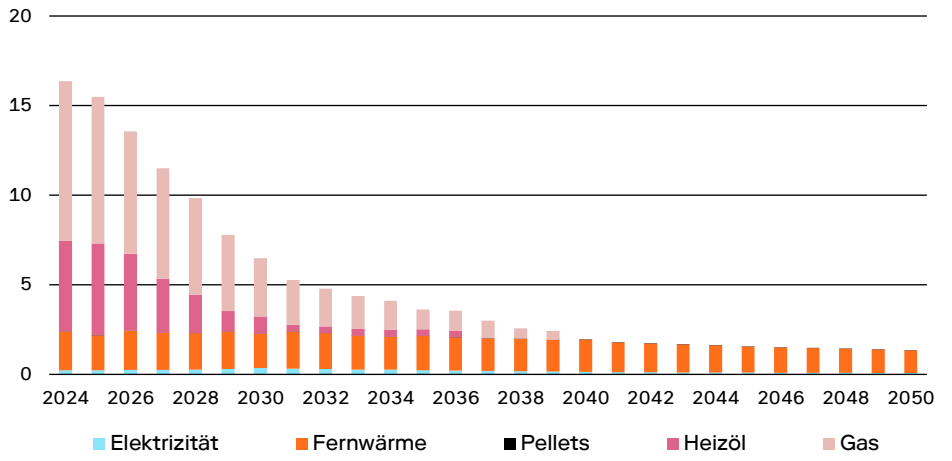
Umwelt (E)

Swissinvest zielt darauf ab, die Umweltwirkungen des Portfolios über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften zu reduzieren. Im Fokus stehen die Dekarbonisierung und die Steigerung der Energieeffizienz, die Förderung der Biodiversität sowie ein ressourcenschonender, kreislauforientierter Umgang mit dem Gebäudebestand. Das Kapitel zeigt die Fortschritte und konkreten Ansätze in diesen Handlungsfeldern.

Absenkpfad

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Swissinvest verpflichtet, bis spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen. Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO_2-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller Öl- und Gasheizungen mit Fernwärme oder Wärmepumpen bis 2040 vor.

Scope-1- & 2-Emissionen nach Heizträgern in kg CO_2eq/m² EBF



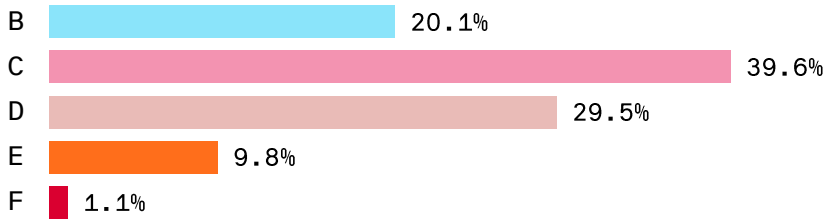
Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO_2mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen nach der REIDA-Methodologie. Im modellierten Absenkpfad wurden die Emissionsfaktoren von Intep verwendet.[4] Für den Strommix im Jahr 2024 wurde die Aufteilung gemäss dem Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE) verwendet.[5] Die Emissionsfaktoren von Heizöl, Gas, Biogas, Holz und Umweltwärme verändern sich nicht über die Zeit, während jene von Strom und Fernwärme einer Veränderung unterliegen, da sich ihr Energiemix durch einen steigenden Anteil erneuerbarer Quellen schrittweise dekarbonisiert. Die erwartete Dekarbonisierung von Strom basiert auf der BFE-Studie «Netto-Null CO_2e-Treibhausgase im Gebäudebereich».[6] Die erwartete Dekarbonisierung der Fernwärme folgt dem BAFU-Bericht «Umweltfaktoren und Rechner Fernwärme».[7] Es wurden die prospektiven Emissionsfaktoren gewählt, welche auf einem linearen Absenkpfad basieren und nach dem 0-100-Ansatz berechnet sind. Dieser Ansatz entspricht den Vorgaben des GHG Protocol, da die Emissionen aus der Abfallverbrennung dabei den Fernwärmebezügern im Scope 2 zugeordnet werden. Im Vergleich zum Jahresbericht 2024/2025 wurden die Emissionen aus dem Mieterstrom ausgeschlossen.

[4] https://intep.com/wp-content/uploads/2024/09/Bericht_Treibhausgas-Emissionsfaktoren_Gebaeudesektor_KBOB_GHG-Protocol.pdf
[5] https://www.strom.ch/de/energiezukunft-2050/resultate-update-2025
[6] https://www.aramis.admin.ch/Default?DocumentID=72632&Load=true
[7] Noch nicht veröffentlicht (GWP 100 nach IPCC 2021, Assessment Report 6, AR6)

GEAK

Von den 93 Bestandesliegenschaften verfügen 89 mit einem Marktwert von CHF 1.3 Mia. per 30. Juni 2026 über einen GEAK. Davon verfügen 46 Liegenschaften beziehungsweise 59.2 % (Vorjahr: 59.7 %) der Marktwerte bezogen auf die Gesamtenergie über eine GEAK-Klassifikation von C oder besser (Skala von A = beste Kategorie bis G = schlechteste Kategorie). In Bezug auf die Gebäudehülle sind es 27 Liegenschaften beziehungsweise 36.9 % (Vorjahr: 39.2 %) der Marktwerte, die eine Klassifikation von C oder besser aufweisen. Die Veränderungen bei der Gesamtenergie wie auch bei der Gebäudehülle sind hauptsächlich auf den Verkauf einer energieeffizienten Liegenschaft im Geschäftsjahr zurückzuführen.

GEAK Gesamtenergie (Anteil Marktwerte)



Biodiversität

Das folgende Beispiel veranschaulicht exemplarisch die Herangehensweise des Swissinvest zum Thema Biodiversität. Zwischen 2021 und 2023 wurde die Liegenschaft an der Obstgartenstrasse in Kloten aus den 1960er-Jahren umfassend saniert und erweitert. Im Zuge dieser Arbeiten entstand eine neu gestaltete, biodiversitätsfördernde Umgebung mit durchdachtem Wassermanagement sowie Kräutern, Beeren und Früchten für die Bewohnerinnen und Bewohner.
Bereits im zweiten Frühjahr nach der Fertigstellung zeigt sich der Naturgarten in voller Pracht. Doch eine sorgfältige Planung allein genügt nicht: Eine naturnah gestaltete Aussenanlage entwickelt sich erst mit der Zeit zu einem stabilen und vielfältigen Lebensraum. Ohne eine angepasste Pflege können gut gemeinte Fördermassnahmen rasch ihre Wirkung verlieren oder sogar zunichtegemacht werden. Aus diesem Grund wurde für die Liegenschaft an der Obstgartenstrasse während drei Jahren ein gezielter Wissenstransfer zwischen dem Landschaftsarchitekten und dem Hauswart durchgeführt. Ziel war es, die Grundsätze eines naturnahen Unterhalts zu vermitteln und langfristig sicherzustellen. Ab 2027 wird der Hauswart die Pflege der Anlage selbstständig weiterführen.

Kreislauforientiertes Bauen

Der Erhalt bestehender Bauteile ist ein zentraler Ansatz zur Reduktion der grauen Energie und der damit verbundenen CO_2-Emissionen. Bei der ehemaligen Rennbahnklinik in Muttenz bleiben deshalb wesentliche Teile der Tragstruktur, das Treppenhaus, Teile der Fassade sowie das Untergeschoss bestehen. Dadurch werden der Bedarf an neuen Baustoffen und die Emissionen aus Herstellung, Transport, Rückbau und Entsorgung deutlich vermindert. Im Rahmen eines Studienauftrags wurde das Projekt von Salathé Architekten ausgewählt, welches den Bestand mit einem ressourceneffizienten Holzhybridbau zu einem Ensemble mit insgesamt 72 Wohnungen ergänzt. Zudem sollen für die hofseitigen Balkone Stahlbauteile wiederverwendet werden. Die Verbindung von Bestandserhalt, Wiederverwendung und materialeffizientem Neubau führte im Studienauftrag zur besten Ökobilanz und zeigt, wie graue Energie und CO_2-Emissionen gegenüber einem vollständigen Ersatzneubau reduziert werden können.

Soziales (S)

Soziale Nachhaltigkeit zeigt sich in attraktiven Wohnräumen und fairen Mietverhältnissen. Swissinvest richtet die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung seines Portfolios an den Bedürfnissen der Mietenden aus und überprüft deren Zufriedenheit sowie die Qualität der Wohnräume regelmässig. Das Kapitel zeigt anhand der Mieterbefragung und der Analyse des Raumkomforts, wie Wohnqualität gezielt weiterentwickelt werden kann.

Mieterbefragung

Die im Jahr 2025 durchgeführte Mieterbefragung bestätigt die hohe Attraktivität des Portfolios: Gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2023 ist die Zufriedenheit der Mietenden mit der Wohnung, der Bewirtschaftung sowie der Hauswartung weiter gestiegen und liegt in sämtlichen Bereichen über dem Branchenbenchmark. Besonders positiv bewertet werden die Wohnqualität, die Erreichbarkeit und Professionalität der Bewirtschaftung sowie die Regimo-App, die mittlerweile von 77 % der Mietenden genutzt wird. 72 % sind mit ihrem Mietverhältnis sehr zufrieden und 86 % würden ihren Mietvertrag verlängern, was zeigt, dass die Loyalität der Mieterschaft hoch ist. Auch die Zufriedenheit mit dem Gebäude und dem Wohnumfeld liegt auf überdurchschnittlichem Niveau. Bei den Nachhaltigkeitsthemen messen die Mietenden naturnahen Grünflächen, Solarstrom sowie erneuerbaren Energien die höchste Bedeutung bei. Insgesamt bestätigen die Ergebnisse die erfolgreiche Ausrichtung auf Wohnqualität, Service und Nachhaltigkeit.

Analyse des Raumkomforts

Um Gebäude energieeffizient zu betreiben, nutzt Swissinvest zunehmend intelligente Gebäudesysteme. So sind 39 Liegenschaften, knapp 42 % des Portfolios, mit dem prädiktiven Heizsteuersystem ECCO2 ausgestattet. Durch den Einsatz dieser Technologie können Abweichungen im Energiebedarf identifiziert und die Einstellungen der Heizungsanlagen gezielt angepasst werden. Die ECCO2-Lösung ermöglicht kontinuierliche Temperaturmessungen in den Wohnungen. Im Jahr 2026 läuft eine detaillierte Analyse der Temperaturen. Die Erkenntnisse daraus bilden die Grundlage für gezielte Massnahmen in einzelnen Liegenschaften, um den Raumkomfort weiter zu verbessern und gleichzeitig den Energiebedarf zu senken.

Governance (G)

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung schafft die Grundlage für eine langfristig nachhaltige Entwicklung von Swissinvest und für eine nachhaltige Wertschöpfung für die Anleger:innen. Klare Zuständigkeiten, ein systematisches Risiko- und Stakeholder-Management sowie transparente Entscheidungs- und Berichterstattungsprozesse stellen sicher, dass ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte konsequent in die Anlage- und Bewirtschaftungstätigkeit einfliessen. Das Kapitel zeigt, wie diese Grundsätze in der Zusammenarbeit mit den Anspruchsgruppen, im Umgang mit Klima- und Umweltrisiken sowie in der nachhaltigen Anlagepolitik und der Zertifizierung des Portfolios umgesetzt werden.

Stakeholdermanagement

Zu den Stakeholdern von Swissinvest zählen alle Personen und Organisationen, die durch die Geschäftsaktivität des Fonds direkt oder indirekt betroffen sind oder einen grossen Einfluss auf den Fonds ausüben. Swissinvest pflegt seit Langem den Kontakt zu seinem grossen Netzwerk an Stakeholdern, verfügt über eine aktuelle Analyse seiner Stakeholder, kennt deren spezifische Sichtweisen und Anliegen und berücksichtigt diese bei der Akquisition, dem Bau und der Bewirtschaftung von Immobilien.

Stakeholder	Einbindung	Anliegen
Mitarbeitende	Mitarbeitendenumfrage; Jahresgespräche; Workshops Pensimo-Academy; Pensimo Intranet; Schulungen zu Nachhaltigkeitsthemen; Informationsanlässe	Unternehmenskultur, Reputation
Anleger:innen, Analyst:innen	Jährliches Investors Update; 1:1-Präsentationen; Jahres- und Halbjahresberichterstattung; Nachhaltigkeitsreporting; regelmässiger Newsletter	Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg, verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz
Mieter:innen	Direkt via Bewirtschaftung und RegimoApp; Abgabe von Broschüren zur Nachhaltigkeit; Umfrage (neu auch für Geschäftsmieter:innen)	Faire Mietverhältnisse, Datenschutz, Mobilität/Erschliessung, Qualität Mietobjekte
Mitbewerbende	Mitgliedschaften (VIS, KGAST, AMAS, IPB; SSREG)	Wissensaustausch
Behörden/Politik	Austausch im Rahmen von Fachverbänden und Bauprojekten; Mitarbeit am Strategiepapier; Teilnahme an Fachkonferenzen	Ansprüche Städtebau, Ausbau erneuerbarer Energie, schonende Ressourcennutzung, Transparenz
Geschäftspartner:innen, Lieferant:innen, Banken, Versicherungen	Enge Zusammenarbeit bei Bau- und Sanierungsprojekten; Abstimmung bezüglich Leistungen und Planung	Verantwortungsvolle Geschäftsführung, faire Preise, Transparenz bei Submissionsverfahren
Bevölkerung/ Nachbarschaft	Informationsveranstaltungen	Ansprüche Städtebau, transparente Kommunikation

Management von Klimarisiken

Swissinvest identifiziert, bewertet und priorisiert die Klimarisiken sowie deren finanzielle Auswirkungen auf Liegenschafts- und Portfolioebene. Risiken mit hoher finanzieller Relevanz werden vertieft analysiert, um Ursachen, Auswirkungen und geeignete Massnahmen abzuleiten. Daraus werden Massnahmenpläne entwickelt.
Die Risikoanalyse umfasst sowohl physische Klimarisiken als auch Transitionsrisiken. Die methodische Grundlage orientiert sich insbesondere an den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) bzw. deren Weiterentwicklung im ISSB-Standard IFRS S2 und wird regelmässig überprüft und weiterentwickelt. Auch die Risikobewertung wird regelmässig überprüft und angepasst.

Nachhaltige Anlagepolitik im Fondsvertrag

Im Rahmen der jüngsten Prospekt- und Fondsvertragsüberarbeitung (2026) wurde auch die nachhaltige Anlagepolitik neu definiert. Sie umfasst die beiden Anlageansätze ESG-Integration und Klimaausrichtung. Im Rahmen der ESG-Integration werden Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte systematisch in die Anlageentscheide sowie über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien einbezogen. Dazu zählen insbesondere die Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Baumaterialien, die Förderung der Biodiversität, die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Mietenden sowie ein transparentes Nachhaltigkeitsreporting. Mit der Klimaausrichtung verfolgt der Fonds das Ziel, die betrieblichen Treibhausgasemissionen des Portfolios bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu senken. Der dafür definierte CO_2-Absenkpfad umfasst konkrete Massnahmen wie energetische Sanierungen, den Ersatz fossiler Heizsysteme und den Ausbau von Photovoltaikanlagen; die Zielerreichung wird regelmässig überprüft und jährlich offengelegt.

Pilotteilnahme SNBS-Bestand und Betrieb

Das neue Nachhaltigkeitslabel «SNBS-Bestand und Betrieb» bewertet den aktuellen Zustand bestehender Liegenschaften ganzheitlich anhand von zwölf Kriterien aus den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Es macht Stärken, Schwächen und Entwicklungspotenziale transparent und schafft damit eine Grundlage für betriebliche Verbesserungen, Sanierungsstrategien oder andere Portfolioentscheide. Die Bewertung erfolgt auf einer Notenskala von 1 bis 6, wird durch einen anerkannten Certified Expert begleitet und ist nach erfolgreicher Plausibilisierung sechs Jahre gültig. Swissinvest beteiligte sich 2025 mit fünf Bestandesliegenschaften an der Pilotphase und wirkte damit an der Prüfung und Weiterentwicklung der Anwendbarkeit des Standards mit. Nach der erfolgreichen Pilotphase wurde «SNBS-Bestand und Betrieb» im April 2026 offiziell lanciert; inzwischen wird der Standard auch im GRESB-Reporting mit der vollen Punktzahl anerkannt. Im Fonds wurden dieses Jahr drei weitere Liegenschaften zertifiziert.
Damit liegt der aktuelle Anteil der zertifizierten Flächen im Portfolio bei 23 %, wobei alle Gebäude- und Betriebszertifizierungen berücksichtigt sind.

Impressum

Weitere Informationen zum Swissinvest Real Estate Fund sowie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- und Halbjahresberichte sind bei der Pensimo Fondsleitung AG kostenlos erhältlich. Die Publikationen stehen auch auf der Website von Pensimo zur Verfügung.

https://www.pensimo.ch/de/anlageprodukte/swissinvest

Kontakt

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
8005 Zürich

Dominik Schmid
Geschäftsführer
+41 44 518 02 23
dominik.schmid@pensimo.ch

Laurence Duc
Nachhaltigkeitsbeauftragte
+41 44 518 02 44
laurence.duc@pensimo.ch

Rechtliche Hinweise

Dieses Nachhaltigkeitsupdate zum Swissinvest Real Estate Fund dient ausschliesslich der Information und stellt weder ein Angebot noch eine Anlageempfehlung dar. Die Pensimo Fondsleitung AG übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Vergangene Renditen sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch