Pensimo

Newsletter

Nr. 126 / Juni 2020

Pensimo Management AG

Veränderungen im Verwaltungsrat 2
Wir verabschieden und bedanken uns vom ausgeschiedenen Präsidenten Richard Hunziker, den Mitgliedern Dr. Simon Grand und Anna Trottmann und begrüssen die neugewählte Verwaltungsrätin Astrid Heymann.

Was ist ein städtischer Platz wert? Eine Auslegeordnung zum Wissen von der Stadt (Kurzfassung) 5
Der Text von Vittorio Magnago Lampugnani über die Gestaltung urbaner Plätze war als Referat für die Generalversammlung der Pensimo Management AG geplant und ist nun auf pensimo.ch publiziert.

Pensimo Gruppe

Jahresabschlüsse 2019 6
Die Geschäftsberichte der Anlagestiftungen liegen vor und sind auf der Webseite einsehbar.

Veränderungen in den Gremien 6
In den Gremien der Pensimo Gruppe hat es mehrere Änderungen gegeben. Da einige Veranstaltungen virtuell durchgeführt oder abgesagt werden mussten, fassen wir hier zusammen.

CO_2-Absenkpfad: erste Ergebnisse auf dem Weg in Richtung Dekarbonisierung der Portfolios 7
Im Rahmen des 2019 lancierten «Energie- und Emissionsreporting» liegen erste Ergebnisse und Auswertungen für alle Anlagegruppen der Schweizer Stiftungen und den Immobilienfonds Swissinvest vor.

Anlagestiftung Turidomus

Transformation «Stöcklin-Areal» in Aesch und Reinach (BL) 10
Die Anlagestiftung Turidomus realisiert gemeindeübergreifend in Aesch und Reinach (BL) eine Überbauung mit rund 140 Wohnungen und voraussichtlich 4'000 m² Gewerbefläche.

Baustart des Neubauprojekts «côtegare» in Bussigny 12
Der Start zur Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein neues Quartier ist erfolgt. Die Anlagestiftung Turidomus wird Eigentümerin von 214 Wohnungen und 5'100 m² Büro- und Gewerbeflächen.

Anlagestiftung Testina

Kauf einer Büroliegenschaft in Boulogne-Billancourt (F) 14
Mitte April konnte die Anlagestiftung Testina für die Anlagegruppe Alpha eine Büroliegenschaft in Boulogne-Billancourt bei Paris erwerben.

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint vier- bis fünfmal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 43 255 21 00
www.pensimo.ch

Pensimo
Management AG

Veränderungen im Verwaltungsrat

Wie angekündigt ist Richard Hunziker von seinem Mandat als Präsident des Verwaltungsrats der Pensimo Management AG per Generalversammlung vom 4. Juni 2020 zurückgetreten. Ebenfalls von ihren Ämtern als Mitglieder des Verwaltungsrats zurückgetreten sind Prof. Dr. Simon Grand und Anna Trottmann. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde Astrid Heymann. Zum neuen Präsidenten wurde der bisherige Vizepräsident Othmar Stöckli ernannt, zum Vizepräsidenten das bisherige Mitglied Andi Hoppler.

Die Verabschiedung und Würdigung des Präsidenten und der ausgetretenen Verwaltungsräte der Pensimo Management AG sowie die Begrüssung der neuen Verwaltungsrätin konnten leider nicht in einer gebührenden Form erfolgen, da die Generalversammlung aufgrund der Coronakrise mit einem unabhängigen Stimmrechtsvertreter durchgeführt werden musste. Der Not gehorchend möchten wir dies hier in schriftlicher Form nachholen.

Richard Hunziker

OTS – Mit der Generalversammlung 2020 ist ein wichtiger Abschnitt in der Entwicklung der Pensimo Gruppe zu Ende gegangen. Richard Hunziker hat mit dem Präsidium des Verwaltungsrates der Pensimo Management AG sein letztes Amt in der Pensimo abgegeben. In den vergangenen Wochen trat er bereits als Vizepräsident des Verwaltungsrates der Pensimo Fondsleitung AG, Vizepräsident des Stiftungsrates der Anlagestiftung Pensimo, Mitglied des Stiftungsrates der Anlagestiftung Testina, Präsident der Anlagekommission Pensimo und Mitglied der Anlagekommissionen Adimora und Turidomus zurück. Diese Schritte erfolgten alle im Einklang mit der im Pensimo-Newsletter vom März 2018 angekündigten Nachfolgeregelung im Verwaltungsrat der Pensimo Management AG. Die Aufgaben von Richard Hunziker hat Othmar Stöckli übernommen.

1942 haben die beiden Unternehmer Max und Ernst Schmidheiny die Pensimo AG gegründet. Ihr Zweck bestand schon damals im gemeinsamen Anlegen in Immobilien für Pensionskassen. 1991 trat Richard Hunziker in die Schmidheiny-Gruppe ein und übernahm bald darauf die Verantwortung für die Pensimo. Über die folgenden fast 30 Jahre hat Richard Hunziker die Entwicklung der Pensimo von einem kleinen, auf die Bedürfnisse von Vorsorgeeinrichtungen aus dem Schmidheiny-/Holderbank-Umfeld ausgerichteten Immobiliengefäss zu einem Instrument für Vorsorgeeinrichtungen für die gemeinschaftliche Anlage in Immobilien mit einem Volumen von heute gut 10 Milliarden Franken geführt.

Während diesen Jahren waren folgende Eckpunkte besonders wichtig: erstens die Gründung der Pensimo Management AG (1993) als damals hundertprozentige Tochtergesellschaft der Anlagestiftung Pensimo; zweitens die Fusion aller Pensimo-Immobilienaktiengesellschaften und Konsortien in die Anlagestiftung Pensimo; drittens die schrittweise Erweiterung der Geschäftstätigkeit durch Gründungen von oder Beteiligungen an Immobilienbewirtschaftungsunternehmen unter der Marke «Regimo» und durch die vollständige Übernahme der beiden Vorgängerfirmen der heutigen Pensimo Fondsleitung AG; viertens die Gründung des heute grössten Anlage-

gefässes der Pensimo, der Anlagestiftung Turidomus, im Nachgang zum Grounding der Swissair (2001); fünftens das Eröffnen der Möglichkeit von Immobilieninvestitionen im Ausland mittels der neuen Anlagestiftung Testina (2005) und sechstens das Erschliessen des Segments des preisgünstigen Wohnens über die neue Anlagestiftung Adimora (2010).

Zukunftsweisend war Richard Hunzikers Gedanke, mit der Pensimo ein unternehmerisch geführtes Gemeinschaftswerk zu schaffen. Zentral für die gedeihliche Entwicklung dieses Gemeinschaftswerks sind die Übereinstimmung der Interessen von Anlegern und Management, und die Mitwirkung der Anleger an der Weiterentwicklung der Pensimo Gruppe. Über ihre Beteiligung an der Pensimo Management AG beeinflussen die grössten Anleger deren Tätigkeit, über Vertretungen in den Stiftungsräten und den Anlagekommissionen sind sie ins Festlegen und Weiterentwickeln der Strategien der einzelnen Anlagestiftungen eingebunden. Ein Gemeinschaftswerk unternehmerisch zu gestalten und zu führen – das ist einer der Spagate, die Richard Hunziker mit grossem Erfolg gemeistert hat.

Richard Hunziker hat die Entwicklung der Pensimo Gruppe stark geprägt. Mit viel Um- und Weitsicht, Disziplin und Beharrlichkeit, grosser Schaffenskraft und sprühenden Ideen, hoher Fachkompetenz sowohl im Immobilien- wie im Vorsorgebereich, einer in der Sache gelegentlich erforderlichen Härte, seiner Bescheidenheit, seiner Abneigung gegen unnütze Worte und aufgeplusterte Auftritte sowie mit seiner Menschlichkeit hat er überlegt, gehandelt, geführt, überzeugt, motiviert, durchgesetzt, entschieden. Dank ihm und vielen seiner Weggefährten können Anleger, Aktionäre, Mitglieder der Stiftungs- und Verwaltungsräte und der Anlagekommissionen sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Pensimo Management AG heute aus einer starken Position heraus die weitere Entwicklung der Pensimo Gruppe gestalten. Grosser Dank gebührt Richard Hunziker für alles. Unsere besten Wünsche mögen ihn begleiten.

Prof. Dr. Simon Grand

RIH – Die Zusammenarbeit zwischen Prof. Dr. Simon Grand und der Pensimo begann schon vor rund 20 Jahren. Zunächst brachte uns Simon Grand die Zusammenhänge zwischen Corporate Design und Unternehmensstrategie sowie die Bedeutung der Governance in der sich von einer kleinen «Zelle» zu einer wachsenden Unternehmung entwickelnden Pensimo bei. Gut 10 Jahre später hat er für die Pensimo Management AG dann einen Strategieprozesses entwickelt: Die Systematik mit dem unternehmerischen Auftrag der Aktionäre an den Verwaltungsrat sowie den strategischen Vorgaben des Verwaltungsrates an die Geschäftsleitung und schliesslich die Ausarbeitung der Unternehmensstrategie haben sich sehr bewährt und gelten bis heute praktisch unverändert.

Es war dann ein naheliegender Gedanke, Simon Grand für eine Mitwirkung im Verwaltungsrat anzufragen. Zum einen wollten wir von seiner Expertise als Strategiedesigner, Wissensunternehmer und Managementforscher profitieren, zum anderen versprachen wir uns eine Unterstützung in der Implementierung des neu definierten Strategieprozesses. Am 12. April 2012 wurde Simon Grand als erstes unabhängiges, das heisst nicht aus dem

Kreis der Anleger stammendes Mitglied in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG gewählt.

Mittlerweile sind acht Jahre Verwaltungsratstätigkeit daraus geworden. Simon Grand beeindruckte uns stets mit seiner klaren und stringenten Argumentationsweise. Die Verbindung zwischen seiner wissenschaftlichen Tätigkeit und der unternehmerischen Umsetzung der Theorie in der Praxis ist ihm wichtig. So konnten wir in hohem Mass von seiner akademischen Arbeit als Titularprofessor und ständiger Dozent für Strategisches Management und Management Innovation an der Universität St. Gallen profitieren und hoffen, dass wir ihm im Gegenzug ein gutes Anwendungsbeispiel in der Unternehmenswelt bieten konnten.

Wir danken Simon Grand herzlich für seinen unschätzbaren Beitrag an die Weiterentwicklung der Pensimo Gruppe als Berater und in den letzten acht Jahren als Mitglied des Verwaltungsrates. Für seine weitere akademische und berufliche Laufbahn wünschen wir ihm weiterhin viel Erfolg.

Anna Trottmann

OTS – Anna Trottmann ist per Generalversammlung 2020 aus beruflichen Gründen vom Verwaltungsrat der Pensimo Management AG zurückgetreten. Anna Trottmann hat seit ihrer Wahl anlässlich der letztjährigen Generalversammlung viele wertvolle Überlegungen, vor allem zu Portfolio- und Bewirtschaftungsfragen, beigesteuert. Wir danken ihr für ihr wertvolles Engagement und wünschen ihr für ihre berufliche und private Zukunft alles Gute. Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung 2021 der Pensimo Management AG einen Vorschlag für die Nachfolge von Anna Trottmann unterbreiten.

Astrid Heymann

OTS – Astrid Heymann wurde an der Generalversammlung vom 4. Juni 2020 in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG gewählt. Sie ist diplomierte Architektin und hat einen Master of Science in Real Estate, CUREM Zürich. Nach Tätigkeiten in verschiedenen Architekturbüros in Deutschland und in der Schweiz arbeitete sie zwischen 2009 und 2016 als Portfoliomanagerin bei der Pensimo Management AG. Seit 2016 ist sie Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich. Mit ihrer grossen praktischen Erfahrung als Architektin und Portfoliomanagerin, ihren Kenntnissen über Struktur und Kultur von Pensimo und ihrer Erfahrung in der Führung einer grossen Immobilienorganisation ist Astrid Heymann eine ideale Ergänzung des Verwaltungsrates. Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit mit ihr.

Was ist ein städtischer Platz wert? Eine Auslegeordnung zum Wissen von der Stadt

Der nachfolgende Text ist eine Kurzfassung des Referats von Vittorio Magnago Lampugnani, das er für die Generalversammlung der Pensimo Management AG vom 4. Juni 2020 verfasst hatte. Da die Versammlung coronabedingt nicht im geplanten Format durchgeführt werden konnte, veröffentlichen wir den vollständigen und bebilderten Text auf unserer Webseite unter pensimo.ch/publikationen.

In der Stadtplanung der letzten Jahrzehnte sind die öffentlichen Freiräume zunehmend in den Hintergrund getreten, sind das, was nach der Bestimmung der privaten Parzellen und ihrer Erschliessungsflächen übrig bleibt, Resträume, die es nachträglich zu verhübschen gilt. Genau das Gegenteil muss geschehen, und das Gegenteil war in jedem historischen Stadtprojekt, das diesen Namen verdient, der Fall.

In der Tat sind die öffentlichen Räume das tragende Gerüst jeder Stadt, und innerhalb der öffentlichen Räume spielen die Plätze eine zentrale Rolle. Sie sind die Orte, wo Märkte stattfinden, aber auch kulturelle Veranstaltungen und Feste. Sie sind die gemeinschaftlichen Wohnzimmer der Wohnquartiere, in denen nachbarschaftliche Beziehungen gepflegt werden. Und zuweilen sind sie Orte der Geschichte und der Identität der gesamten Stadt.

In der Stadt wollen wir nicht nur wohnen, einkaufen, lernen, arbeiten, uns amüsieren. Wir wollen mehr. Dieses «Mehr» hat David Hume 1752 benannt und die Stadt als Dispositiv zur Verbesserung des Menschen beschrieben; und den Antrieb dieses Dispositivs in der menschlichen Neigung, ja der Leidenschaft verortet, «Wissen aufzusaugen und auszuteilen». Vor allem um diesen Anspruch einzulösen, der zu den anderen funktionalen, sozialen

Idaplatz in Zürich / Foto: © Maximilian Meisse

und kulturellen Anforderungen hinzukommt, müssen die urbanen Plätze nicht nur ausgespart, sondern auch gestaltet werden.

Jedes Bauprojekt in einem städtischen Kontext, selbst ein einzelnes Haus, schafft einen öffentlichen Raum oder prägt ihn mit. Jedes Bauprojekt, das mehrere Häuser umfasst und ein Quartier zu bilden beansprucht, hat die Chance, einen Platz mitzuformen oder gar neu zu schaffen. Die Chance, aber auch die Verantwortung.

Für die Gestaltung eines urbanen Platzes gibt es keine Rezepte, wohl aber Beispiele. Sie sind in der Geschichte der Stadt zu finden. Die grossartigen Plätze, die in der Vergangenheit geschaffen wurden und derer wir uns heute immer noch erfreuen, sind nicht bloss wunderbare Sehenswürdigkeiten; sie sind Lehrstücke für die erfolgreiche Beziehung zwischen gebauten Räumen und sozialen Prozessen, die sich in der Zeit erhalten und bewährt haben. Wir können sie nicht nachahmen, aber wir können daraus lernen. Die Geschichte der Stadtarchitektur ist ein Gedächtnis von Strategien, das auf aktuelle Ansprüche hin befragt werden kann und muss. Jeder zeitgenössische Städtebau muss sich mit ihr produktiv und kreativ auseinandersetzen.

Vittorio Magnagno Lampugnani
Mailand, im Mai 2020

Pensimo Gruppe

Jahresabschlüsse 2019

JOK – Alle Jahresabschlüsse der Anlagestiftungen und der operativen Gesellschaften der Pensimo Gruppe konnten trotz der Einschränkungen durch die Coronakrise ohne Terminverzögerung erstellt und durch die entsprechenden Gremien verabschiedet, genehmigt und bei der Aufsicht eingereicht werden. Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Gremienmitgliedern herzlich für die Flexibilität und die konstruktive Mithilfe bedanken. Sie haben es ermöglicht, die Sitzungsformate kurzfristig so umzugestalten, dass die formellen Beschlüsse fristgerecht gefällt werden konnten. Die Geschäftsberichte der Stiftungen sowie weitere Informationen sind wie gewohnt auf der Webseite pensimo.ch publiziert.

Veränderungen in den Gremien

JOK – Aufgrund der verschiedenen Formate der Anlegerversammlungen und der Generalversammlungen ist die Kommunikation über die Veränderungen in den verschiedenen Gremien der Pensimo Gruppe teilweise nur schriftlich und entsprechend etwas knapper erfolgt. Dafür bitten wir Sie um Verständnis. Die austretenden Mitglieder der Stiftungsräte und der Anlagekommissionen konnten an den Sitzungen via Telefon- oder Videokonferenz verabschiedet werden. Wir nutzen die Gelegenheit dieses Newsletters, die wichtigsten Veränderungen zusammenzufassen.

Verwaltungsrat der Pensimo Fondsleitung AG

Richard Hunziker ist von seinem Mandat als Vizepräsident per Generalversammlung vom 27. Mai 2020 zurückgetreten. Zum neuen Vizepräsidenten wurde das bisherige Mitglied Othmar Stöckli ernannt.

Stiftungsrat der Anlagestiftung Pensimo

Richard Hunziker ist von seinem Mandat als Vizepräsident per Anlegerversammlung vom 7. April 2020 zurückgetreten. Ebenfalls zurückgetreten ist Lukas Rohner. Neu in den Stiftungsrat gewählt wurde Othmar Stöckli als Vizepräsident und als Vertreter der Pensionskasse Post, ferner Jürg Althaus als Mitglied und Nachfolger von Lukas Rohner und als Vertreter von PEKAM Pensionskassen Management.

Stiftungsrat der Anlagestiftung Adimora

Ulrich Walt ist per 22. Januar 2020 von seinem Amt als Mitglied des Stiftungsrats zurückgetreten. Als sein Nachfolger und Vertreter von PEKAM wurde Jürg Althaus in den Stiftungsrat gewählt.

Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina

Richard Hunziker ist per Anlegerversammlung vom 27. April 2020 als Mitglied des Stiftungsrats zurückgetreten. Ebenfalls zurückgetreten ist Françoise Bruderer Thom. Neu in den Stiftungsrat gewählt wurden Othmar Stöckli als Vertreter der Pensionskasse Post und Dr. Mariusz Platek als Nachfolger von Gisela Basler und als Vertreter der Pensionskasse der Stadt Winterthur.

Anlagekommission der Schweizer Stiftungen

In den Anlagekommissionen der Schweizer Stiftungen sind Richard Hunziker wie angekündigt und Roland Stockmann aufgrund der Alterslimite ausgetreten. Die Anlagekommission setzt sich aktuell in der Normalbesetzung von fünf Mitgliedern wie folgt zusammen: Michel Gut (Präsident Adimora), Andi Hoppler (Präsident Turidomus) und Othmar Stöckli (Präsident Pensimo) sowie Andreas Kressler und Nigel G. Volkart als unabhängige Vertreter.

Anlagekommission Anlagestiftung Testina

Dr. Mariusz Platek ist von seinem Amt als Anlagekommissionsmitglied zurückgetreten. Er wechselt von der Anlagekommission in den Stiftungsrat.

Im Stiftungsrat Turidomus gab es keine Veränderung.

CO_2-Absenkpfad: erste Ergebnisse auf dem Weg in Richtung Dekarbonisierung der Portfolios

BRF – Die globale Reduktion von Treibhausgasen stellt eine der grössten Herausforderungen der heutigen Zeit dar. Aus diesem Grund hat sich die Schweiz im Rahmen des Pariser Klimaabkommens verpflichtet, bis ins Jahr 2030 ihren Treibhausgasausstoss gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Aufgrund neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse des Weltklimarats hat der Bundesrat im August 2019 zudem entschieden, dieses Ziel zu verschärfen. Ab 2050 soll die Schweiz unter dem Strich kein Treibhausgas mehr ausstossen (Netto-Null-Emissionen).

Gemäss aktuellen Schätzungen ist der schweizerische Gebäudepark für rund einen Drittel der CO_2-Emissionen sowie 40 Prozent des inländischen Energieverbrauchs verantwortlich. Die Pensimo Gruppe sieht sich (wie etliche andere grosse institutionelle Immobilieneigentümer) in der Verantwortung, einen substanziellen Beitrag an die ambitionierten Klimaziele der Schweiz zu leisten. Wir sind der Meinung, dass die Dekarbonisierung überdies einen wichtigen Grundpfeiler für den langfristigen Werterhalt von Immobilienportfolios darstellt.

Seit 2017 werden deshalb die tatsächlichen Verbrauchswerte aller Liegenschaften der Pensimo Gruppe (Direktanlagen Schweiz) systematisch erfasst und ausgewertet. Aus den Ergebnissen wurde im Einklang mit den national und international definierten Zielwerten ein Absenkpfad für die Portfolios aller Anlagegefässe der Pensimo Gruppe definiert und in den jeweiligen Strategien verankert (vgl. Newsletter Nr. 124 / Juli 2019).

Dominanz der fossilen Brennstoffe

Die Pensimo Gruppe hat 2019 für ihre Direktanlagen Schweiz einen Zielwert von 10 bis 16.6 kg CO_2/m^2 für das Jahr 2050 definiert. Nun liegen die detaillierten Resultate der Schweizer Anlagestiftungen und des Immobilienfonds Swissinvest vor. Die Erkenntnisse bilden die Grundlage für die zukünftige strategische Ausrichtung und die systematische Dekarbonisierung der einzelnen Teilportfolios.

Für 2018 liegen die CO_2-Emissionen der Wohnportfolios im Bereich von rund 23.1 bis 27.7 kg CO_2/m^2 Energiebezugsfläche (EBF). Es zeigt sich, dass der Anteil an Wärmeerzeugungen mit fossilen Brennstoffen immer noch dominiert. Je nach Anlagegefäss liegt der Anteil an Liegenschaften mit Öl- und Gasheizungen bei 50 bis 75 Prozent. Diese Gebäude verursachen je nach Anlagegefäss bis zu 90 Prozent der CO_2-Emissionen.

Anlagegefäss	Wärmeverbrauch in kWh/m² EBF	Anteil erneuerbare Energie	CO_2-Emissionen in kg/m² EBF
Adimora	106.7	9.8 %	25.2
Pensimo	106.0	10.0 %	21.9
Casareal	111.6	10.5 %	23.1
Proreal	80.1	6.3 %	16.6
Turidomus	116.7	7.0 %	25.7
Casareal	122.3	6.4 %	27.7
Proreal	82.4	13.8 %	14.8
Urban & Mixed-use	noch keine Angaben (Portfolio im Aufbau)		
Swissinvest	117.7	6.8 %	26.5

In den Geschäftsflächenportfolios der Anlagestiftungen Pensimo und Turidomus zeigt sich ein anderes Bild. Die CO_2-Emissionen bei den beiden Proreal-Anlagegruppen liegen bei 16.6 resp. 14.8 kg CO_2/m^2 EBF und somit rund 40 Prozent unter den Werten der Wohnportfolios. Dies hat einerseits mit den Makrolagen der Liegenschaften zu tun. Die Geschäftsflächenportfolios

konzentrieren sich auf Liegenschaften in den städtischen Zentren, wo vielerorts bereits CO_2-arme Fernwärmenetze vorhanden sind. Andererseits befinden sich in den Portfolios teilweise grosse Neubauten oder totalsanierte Liegenschaften, die keine Öl- oder Gasheizungen mehr aufweisen.

Mit Ausdauer zu CO_2-armen Portfolios

Die mittelfristige Reduktion der Öl- und Gasheizungen bzw. deren Substitution durch Systeme mit erneuerbaren Energieträgern steht im Zentrum der Weiterentwicklung der Portfolios der Pensimo Gruppe. Auf Basis der jeweiligen Portfolio- und Investitionsstrategien für die einzelnen Anlagegefässe gilt es dieses Ziel mit wirtschaftlich sinnvollen Sanierungsprojekten zielgerichtet voranzutreiben.

Mit der systematischen Erfassung der tatsächlichen Verbrauchsdaten auf Ebene der einzelnen Liegenschaften wurde die zentrale Voraussetzung für den Weg in Richtung Dekarbonisierung geschaffen; dieser ist jedoch lang und bringt verschiedene Herausforderungen mit sich. Derzeit fokussieren wir uns auf folgende Schwerpunkte:

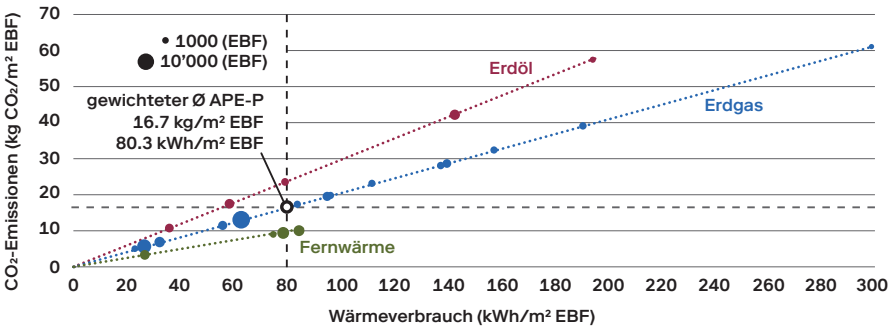
1) *Datengrundlagen:* Die Datenerfassung zum Energieverbrauch und zu den CO_2-Emissionen befindet sich im Aufbau und ist daher noch unvollständig. Aktuell besteht eine Abdeckung von rund 87 Prozent der Liegenschaften. Angestrebt wird eine Abdeckung von 95 bis 100 Prozent.

   Weil die Daten auf den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen basieren, besteht gegenüber dem aktuellen Stand eine Verzögerung von rund zwei Jahren. Zudem birgt das Vorgehen das Risiko von Erfassungs- und Verarbeitungsfehlern. Deshalb sollen die Verbrauchsdaten künftig direkt an den jeweiligen Heizungen gemessen werden. 2018 wurde ein Betriebsoptimierungsprogramm lanciert, das auf einer sogenannten prädiktiven Heizungssteuerung basiert. Dabei wird stündlich die Wettervorhersage analysiert und der Heizungssteuerung simultan mitgeteilt, ob die Heizleistung im Voraus reduziert werden kann oder erhöht werden muss. Mit der in diesem Projekt verwendeten Infrastruktur werden künftig auch die effektiven Verbrauchsdaten direkt an der Quelle erfasst.

2) *Prozesse:* Wenn immer möglich und wirtschaftlich sinnvoll, sollen fossile Wärmeerzeugungen künftig nicht mehr ersetzt werden. Hierfür wird aktuell ein Prozess erarbeitet, der bei anstehenden Heizungssanierungen angewendet wird. Er ist zweistufig und umfasst zunächst eine Auslegeordnung aller möglichen Heizsysteme mit Fokus auf Umsetzbarkeit und Kostenfolgen, wobei bei der Kostendiskussion immer eine Life-Cycle-Betrachtung und nicht nur die zeitnahen Investitionskosten betrachtet werden. In einem zweiten Schritt wird eine vertiefte Machbarkeitsstudie durchgeführt, so dass zum Zeitpunkt des Heizungsersatzes alle Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind.

3) *Definition von Massnahmen:* Der sogenannte «bubble chart» bildet eine weitere Grundlage für eine systematische Dekarbonisierung. Durch eine Segmentierung des Portfolios kann aufgezeigt werden, wieviel die einzelnen Liegenschaften zum gesamten CO_2-Ausstoss beitragen. So

können die grössten «Klimasünder» evaluiert und zielführende Massnahmen im Rahmen der jeweiligen Objektstrategie festgelegt werden.



Beispiel «bubble chart» für die Anlagegruppe Pensimo Proreal (APE-P): Der schwarze Kreis markiert den gewichteten Durchschnitt der APE-P, die gepunkteten Linien zeigen den Trend des jeweiligen Energieträgers, die Punkte stehen für Liegenschaften, die Grösse des Punkts gibt die Energiebezugsfläche (Median-Liegenschaft) an.

Anlagestiftung Turidomus

Transformation «Stöcklin-Areal» in Aesch und Reinach (BL)

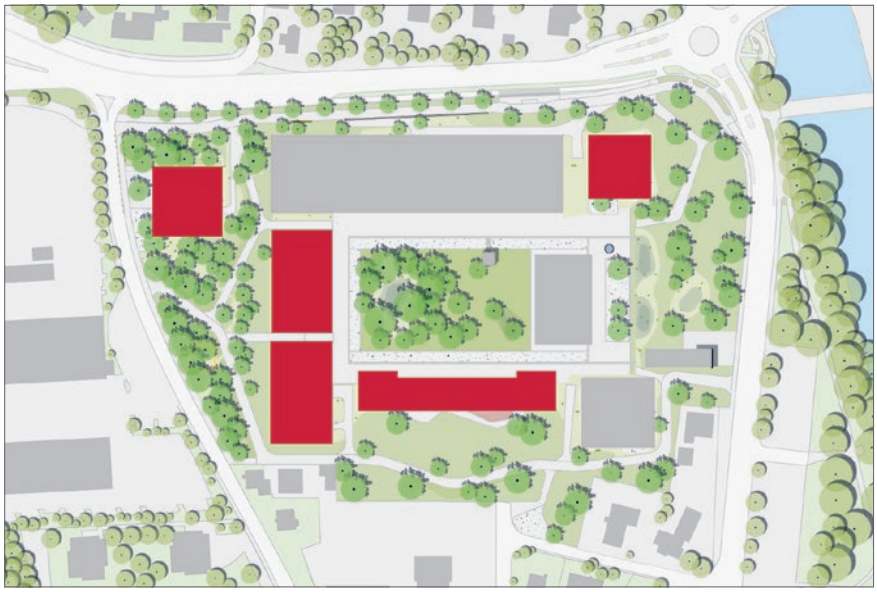
BIH – Die Anlagestiftung Turidomus realisiert gemeindeübergreifend in Aesch und Reinach (BL) eine Überbauung mit rund 140 Wohnungen sowie voraussichtlich 4'000 m² Gewerbefläche. Der Grundstückskaufvertrag konnte Ende April 2020 unterzeichnet werden.

Projektpartnerin ist die HRS Investment AG. In ihrer Rolle als Entwicklerin und Totalunternehmerin zeichnet sie für die planerische und bauliche Transformation des ehemaligen Produktionsstandorts der Firma Stöcklin Logistik AG mit über 35'000 m² Arealfläche verantwortlich. Zudem wird HRS auf dem «Stöcklin-Areal» weitere 120 Wohnungen im Stockwerkeigentum anbieten. Voraussichtlich im Herbst 2020 wird die Senevita AG als dritte Investorin hinzustossen, um ein Alters- und Pflegeheim zu erstellen und zu betreiben.

Das «Stöcklin-Areal» befindet sich direkt am Ufer der Birs und am Rande des historischen Dorfkerns Dornachbrugg. Nach seiner Transformation wird das Areal über einen eigenen weitläufigen Park verfügen, der bis ans Flussufer reicht. Dank des in Gehdistanz liegenden Bahnhofs Dornach-Arlesheim und des angrenzenden Autobahnanschlusses Reinach-Süd ist das Quartier verkehrstechnisch optimal erschlossen.

Das städtebauliche Konzept und die Volumetrie der acht Baukörper auf dem Areal stammen von E2A Architekten AG; der seit Januar 2020 rechtskräftige Quartierplan basiert auf deren Entwurf. Als Architekten für die Planung der Gebäude der Anlagestiftung Turidomus konnten die beiden Zürcher Büros Caruso St. John Architects AG sowie Krucker Architekten AG gewonnen werden. Neben einem Wohnturm und einem Apartmenthaus mit klassischer Laubengangerschliessung wird das Mietwohnungsangebot auch zwei terrassierte «Townhouses» umfassen. Der Wohnungsmix reicht von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen mit auf die Zielgruppen und den Standort abgestimmten Grössen und Ausstattungen.

Das Baugesuch wird noch im Verlaufe dieses Jahres eingereicht. Mit dem für Herbst 2021 anvisierten Baustart kann der Bezug des «Stöcklin-Areals» vermutlich ab Ende 2023 erfolgen.



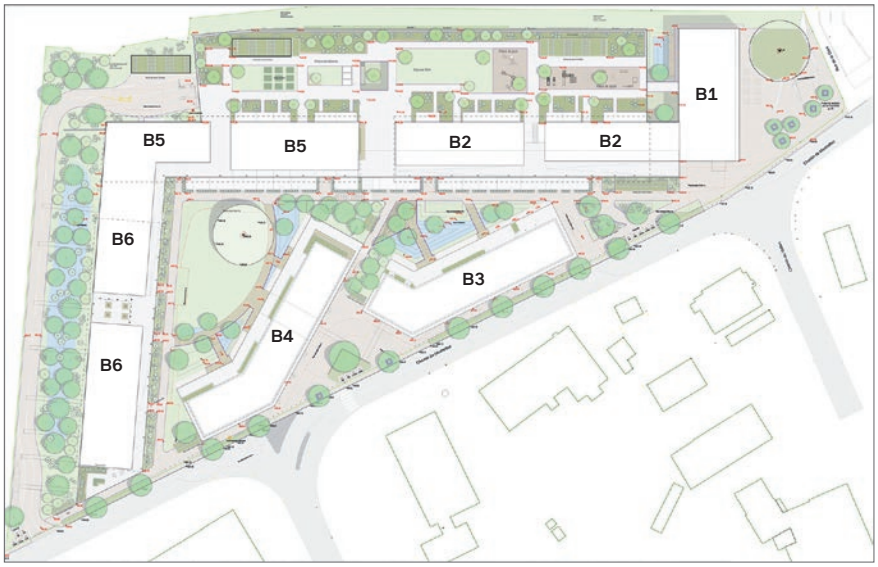
Visualisierung Appartmenthaus und Townhouses: © Business Images
Situationsplan: Die rot markierten Gebäude sind im Eigentum der Anlagestiftung Turidomus, Quelle: © Studio Vulkan Landschaftsarchitektur / HRS

Baustart des Neubauprojekts «côtegare» in Bussigny

COE – Vor beinahe drei Jahren unterzeichnete die Anlagestiftung Turidomus gemeinsam mit der Basler Leben AG einen Kaufvertrag mit der HRS Real Estate SA für ein grösseres Investment in Bussigny. Endlich liegt nun die Baubewilligung für das überarbeitete Projekt vor. Bussigny als Vorort von Lausanne hat trotz seiner 8'700 Einwohner eine dörfliche Struktur. Direkt am Bahnhof Bussigny gelegen, ist das Areal optimal erschlossen. Lausanne ist in elf Minuten, Schule und Läden sind zu Fuss erreichbar. Zudem soll ein Teil der Nahversorgung in der Siedlung Platz finden.

Das ehemalige Industrieareal wird in den nächsten Jahren in ein neues Quartier mit rund 450 Wohnungen und einer Fläche von 5'800 m² für kommerzielle Nutzungen transformiert. Turidomus wird Eigentümerin von 214 Wohnungen und 5'100 m² Büro- und Gewerbeflächen in den Gebäuden B1 bis B4. Bâloise Assurances investiert in die Häuser B5 und B6. Die ersten Flächen sollen 2024 bezugsbereit sein.

Den städtebaulichen Studienauftrag, der von der HRS durchgeführt wurde, konnte das Lausanner Architekturbüro CCHE für sich entscheiden. Das langgezogene hohe Wohngebäude mit vorgelagertem oberirdischen Parking bildet das Rückgrat der Siedlung. Kernelement des Wohngebäudes ist eine breite «promenade architecturale», die mit einer regelmässigen Neigung dem Gebäude entlang so geführt wird, dass alle Gebäudeteile, Geschosse und Eingänge miteinander verbunden werden. Im Bereich der Promenade sind zudem alle gemeinschaftlichen und der Infrastruktur der Siedlung dienenden Nutzungen angeordnet. Den Abschluss zur Bahn und zur Strasse bildet der fünfgeschossige Gewerbe- und Bürobau. Zwei separate, geknickte Gebäude an der Strasse schirmen den innenliegenden grünen Hofraum vom Lärm ab.



Situationsplan: © Gilbert Henchoz

Die beiden strassenseitigen Gebäude werden vom Konsortium jbmn, Lausanne/Paris, und Favre & Guth, Genf, bearbeitet, was die architektonische Erscheinung und das Nutzungsangebot noch vielfältiger macht. Es wird ein breiter Mix an Wohnungstypologien entstehen: vom Studio bis zur 5.5-Zimmer-Wohnung, vom einfachen Appartement bis zur Triplexwohnung. Acht Prozent der Wohnungen sind als «Logements d'utilité publique» (LUP) mit fixierter Miete vorgesehen, der Rest kann zu Marktpreisen vermietet werden. Das Wohnangebot richtet sich an eine breite und durchmischte Mieterschaft (Studenten, Single- und Paar-Haushalte, kleine und grosse Familien sowie an alle Altersgruppen).

Visualisierung oben: © CCHE Lausanne SA; Visualisierung unten: © jbmn architectes

Nebst einem reinen Bürogebäude, das pro Etage in vier Einheiten unterteilt werden kann, gibt es im Erdgeschoss kleinflächige Gewerberäume, die alleine oder zusammen mit einem angrenzenden Wohnstudio gemietet werden können. Sie sind ideal geeignet als kleines Büro, Verkaufsfläche, Atelier oder für die Kombination von Arbeiten und Wohnen.

Erdsonden und PV-Anlagen alimentieren die bis zu zehngeschossigen Gebäude mit Energie. Das Parking ist bis auf ein Geschoss oberirdisch und natürlich belichtet. Darüber befindet sich ein grosser gemeinschaftlich genutzter Aussenraum, der den Bewohnern und Bewohnerinnen die Möglichkeit für Urban-Gardening, Erholung, Beisammensein, Spiel und Sport bietet. Direkt angrenzend befindet sich der Gemeinschaftsraum. Weitere der Gemeinschaft dienende Flächen sowie ein Büro für die permanente Hauswartung sind im Erdgeschoss angesiedelt. Die Anordnung dieser Nutzungen verfolgt das Ziel, dem neuen Quartier eine eigene und lebendige Identität zu geben.

Anlagestiftung Testina

Kauf einer Büroliegenschaft in Boulogne-Billancourt (F)

ADB / PAP – Mitte April konnte die Anlagestiftung Testina für die Anlagegruppe Alpha eine Büroliegenschaft in Boulogne-Billancourt erwerben. Die Immobilie umfasst rund 3'900 m² Büroflächen verteilt auf acht Stockwerke.

Die Gemeinde Boulogne-Billancourt grenzt direkt an Paris und weist einen grossen, institutionellen Immobilienmarkt von rund 1.2 Mio. Quadratmeter Büroflächen auf. Er ist zudem der zweitwichtigste Büromarkt ausserhalb der Stadtgrenzen von Paris. Die Liegenschaft befindet sich an sehr guter Lage an der Verkehrsader «Avenue du Général Leclerc». Direkt vor der Immobilie befindet sich die Metrostation «Billancourt». Innerhalb von 20 Minuten gelangt man mit der Metro ins Zentrum von Paris oder zur Défense.

Frontansicht von der Avenue du Général Leclerc

Zwei Stationen entfernt befindet sich die Station «Pont de Sèvres», die mit der Errichtung des «Grand Paris Express» ab dem Jahr 2025 an weiterer Bedeutung gewinnen und die Erreichbarkeit nochmals verbessern wird. Durch die Nähe zur Pariser Ringstrasse ist die gute Erreichbarkeit auch mit privaten Verkehrsmitteln gegeben.

Das Quartier zeichnet sich aus durch ein breit gefächertes Angebot von Büros, Wohnungen, Restaurants, Läden und Schulen. Die angesiedelten Unternehmungen stammen aus den unterschiedlichsten Branchen. Diese Vielfalt macht den Standort für Büromieter besonders attraktiv. Im Norden von Boulogne-Billancourt befindet sich das grosse Naherholungsgebiet «Bois de Boulogne» und bei der erwähnten Metrostation «Pont de Sèvres» befindet sich das berühmte Kulturzentrum «La Seine Musicale» mit seiner eindrücklichen Architektur auf der Seine-Insel «Île Seguin».

Die Flächen im Gebäude sind an sechs Unternehmen aus verschiedenen Branchen voll vermietet. Das Gebäude erscheint zur Strasse hin als geschlossener Glaskörper, rückseitig befinden sind gut besonnte und ruhige Terrassen, die ein grosses Plus für die Mieter sind. Die Büroräume sind sehr hell und weisen einen modernen Ausbaustandard auf.

Aufgrund der guten Mikrolage und Gebäudecharakteristika passt diese Immobilie bestens in das Core-Portfolio des segregierten Mandats in der Anlagegruppe Alpha. Die erworbene Immobilie ist nach den Akquisitionen der Büroimmobilien in Frankfurt und Paris sowie der gemischt-genutzten Immobilie in Stuttgart die vierte Direktanlage im segregierten Mandat in Europa. Auch diese Liegenschaft in Boulogne-Billancourt wird im Sinne eines «Buy-and-manage»-Ansatzes langfristig im Portfolio gehalten.

Segregiertes Mandat in Europa

2016 hat die Anlagegruppe Alpha eine neue Umsetzungsstrategie implementiert und damit den Grundstein für Ankäufe von Immobilien innerhalb eines segregierten Mandats gelegt. Das segregierte Mandat verfolgt eine reine Core-Strategie ohne Einsatz von Fremdkapital. Die Länder Deutschland und Frankreich sollen die grösste Allokation im segregierten Mandat aufweisen. Weiter im Fokus liegen die Benelux-Staaten sowie Italien und Spanien.

Die Anlagestiftung hat umfassende Kontrollrechte und entscheidet über Anlagerichtlinien und Strategie. Die Anlagegruppe Alpha verfügt damit über eine einzigartige Umsetzungsform: Sie basiert einerseits auf der Beteiligung an Immobilienkollektivanlagen, andererseits auf dem Erwerb von Immobilienobjekten.

Mit der Verwaltung des segregierten Mandats wurde LaSalle Investment Management (LaSalle) beauftragt.