

## Newsletter

Nr. 133 / März 2022

---

<b>Pensimo Management AG</b>	<b>Nachfolge von Andi Hoppler im Verwaltungsrat</b> Als neues unabhängiges Mitglied im Verwaltungsrat der Pensimo Management AG wird David Naef zur Wahl vorgeschlagen.	<b>2</b>
	<b>Einführung einer Geschäftsleitung per 1. Februar 2022</b> Die positiven Entwicklungen der letzten Jahre haben eine Anpassung der Führungsstruktur erforderlich gemacht. Neu umfasst die Geschäftsleitung neben Jörg Koch (CEO) vier weitere Mitglieder.	<b>2</b>
	<b>Personelle Veränderungen in drei Fachbereichen</b> Genc Matoshi verstärkt das Team Construction Management, Francesca Paradiso den Fachbereich Assistenz & Corporate Services und Nadine Sauber hat die Nachfolge von Patrick Gabathuler im Team Finanzen & Controlling angetreten.	<b>3</b>
<b>Anlagestiftung Turidomus</b>	<b>Baubewilligung für Wohnsiedlung Aere in Basel-Landschaft erteilt</b> Die Baubewilligung für die Wohnsiedlung Aere auf dem früheren Industrieareal Stöcklin liegt vor. Der Abbruch des Bestandes läuft, die Fertigstellung ist ab Sommer 2024 vorgesehen.	<b>3</b>
<b>Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora</b>	<b>Zwhatt: Rahmenbaubewilligung ist rechtskräftig</b> Mit der Erlangung der Rechtskraft der Rahmenbaubewilligung ist im Projekt Zwhatt ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht.	<b>3</b>
<b>Anlagestiftungen Turidomus und Adimora</b>	<b>Reitmen: Solaranlagen decken ein Drittel des Stromverbrauchs</b> Die Auswertung eines vollständigen Betriebsjahrs der Photovoltaikanlage der Stadsiedlung Reitmen liegt vor. Der Autarkiegrad liegt bei 30 Prozent, die Eigenverbrauchsquote beträgt 69 Prozent.	<b>5</b>
<b>Swissinvest Real Estate Fund</b>	<b>Neubauprojekt: Mehrfamilienhäuser mit 51 Wohnungen in Lausanne</b> Der Swissinvest Real Estate Fund konnte Ende 2021 in Lausanne eine Bestandesliegenschaft zusammen mit der rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser erwerben.	<b>7</b>

---

**Hinweis:** Im April 2022 erscheint ein Hochparterre-Themenheft von Pensimo mit dem Titel «Baustelle Klimaschutz/Chantier protection climatique» (de/fr). Auf Anfrage senden wir Ihnen dieses gerne zu: [kontakt@pensimo.ch](mailto:kontakt@pensimo.ch)

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

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

### Nachfolge von Andi Hoppler im Verwaltungsrat

OTS – David Naef wird an der diesjährigen Generalversammlung zur Wahl als unabhängiges Mitglied in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG vorgeschlagen. Die Wahl steht im Zusammenhang mit dem seit längerem angekündigten altersbedingten Ausscheiden von Andi Hoppler aus allen Pensimo-Funktionen im Verlauf des ersten Halbjahres 2022. Astrid Heymann, die seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrates ist, übernimmt die Mehrheit von Andi Hopplers weiteren Funktionen.

David Naef (1975) hat umfangreiche Kenntnisse in der Projektentwicklung, der Bauherrenberatung und der Vermarktung sowie im Transaktionsmanagement. In seiner Zeit in der Gruppenleitung der Halter AG, Zürich, und insbesondere seit 2018, als er die Naef & Partner AG, Schlieren, gegründet und aufgebaut hat, konnte er zudem viel Erfahrung in der Führung und in der Entwicklung einer Organisation sammeln. Dank seinen fachlichen Fähigkeiten, verbunden mit seiner Persönlichkeit und seinen Werten, ist David Naef eine ideale Ergänzung für den Verwaltungsrat.

### Einführung einer Geschäftsleitung per 1. Februar 2022

OTS – Seit ihrer Gründung 1942 hat sich die Pensimo Gruppe stark verändert und weiterentwickelt, um sich neuen Anforderungen stellen und Wachstumsmöglichkeiten ausnutzen zu können. Lange hat sich die operative Führung der Pensimo Management AG durch einen Geschäftsführer sehr bewährt. Das erfreuliche Wachstum der Immobilienanlagen, neue Themen wie der CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad sowie die gewachsenen Ansprüche an die Kommunikation und an das Reporting haben in den letzten Jahren zu einem Anstieg der Anzahl Mitarbeitenden und der zu überblickenden und zu gestaltenden Projekte geführt. Diese Aufgaben sind mit der bisherigen Organisationsstruktur nicht mehr sinnvoll abzudecken. Daher hat die Pensimo Management AG per 1. Februar 2022 eine Geschäftsleitung unter dem Vorsitz von Jörg Koch eingeführt.

Jörg Koch kümmert sich als CEO um die operative Gesamtführung, um die Themen im Bereich Human Resources, um Schlüsselprojekte wie zum Beispiel im Bereich Nachhaltigkeit und ESG sowie um die Pflege von Dienstleistern und Anlegern. Michel Schneider ist als stellvertretender CEO für den Bereich Mandate Schweiz und International (inklusive Anlagefonds Swissinvest) verantwortlich, Martin Plüss für Finanzen und IT, Sara Luzón leitet den Bereich Development & Construction Management und Christian Wenger ist als Leiter Real Estate Operations für die wichtige Zusammenarbeit mit den Regimo-Gesellschaften zuständig.

Alle Mitglieder der Geschäftsleitung arbeiten bereits seit längerem bei Pensimo. Sie kennen daher die Besonderheiten und Stärken der Pensimo Management AG und der Gruppe bestens und tragen zusammen mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern der verschiedenen Gremien zu einer weiterhin gedeihlichen Entwicklung von Pensimo bei.

---

### Personelle Veränderungen in drei Fachbereichen

SAL – Per 1. März 2022 erhielt das Team Construction Management von Egon Heinzmann weitere Verstärkung. Genc Matoshi wird portfolioübergreifend die Umsetzung von energetischen Sanierungen unterstützen. Als erfahrener Bau- und Projektleiter Baumanagement wird er die Synergien zwischen den verschiedenen Ausführungsprojekten mit Fokus auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bündeln.

MAP – Seit 1. März 2022 arbeitet Nadine Sauber im Fachbereich Finanzen & Controlling. Sie tritt die Nachfolge von Patrick Gabathuler an und wird die beiden Anlagestiftungen Testina und Adimora betreuen. Nadine Sauber hat langjährige Berufserfahrung im Finanz- und Rechnungswesen und wird den Fachbereich auch in anstehenden Projekten unterstützen.

GAE – Seit Februar 2022 ergänzt Francesca Paradiso den Fachbereich Assistenz & Corporate Services. Sie verfügt über langjährige Erfahrungen in der Sachbearbeitung, Verkaufsberatung und Kundenbetreuung. Sie wird den Bereich Corporate Services weiter auf- und ausbauen.

---

### Anlagestiftung Turidomus

#### Baubewilligung für Wohnsiedlung Aere in Basel-Landschaft erteilt

BIH – Rund 14 Monate nach Einreichen des Gesuchs haben die Gemeinden Aesch und Reinach im Kanton Basel-Landschaft die Baubewilligung für die Wohnsiedlung Aere auf dem ehemaligen Stöcklin-Areal erteilt. Der Rückbau der bestehenden Industriegebäude auf dem Areal, das sich im Besitz der Anlagestiftung Turidomus, der Pflegeanbieterin Senevita AG und der HRS Investment AG befindet, hat bereits begonnen, im April 2022 startet der Aus-  
hub. Die etappierte Fertigstellung ist ab Sommer 2024 vorgesehen.

Turidomus realisiert 136 Mietwohnungen, rund 300 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie 143 Tiefgaragen-Stellplätze. Für die Architektur sind Caruso St John Architects und das Büro Krucker verantwortlich. Die Umgebungsgestaltung des Gesamtareals stammt von Studio Vulkan Landschaftsarchitektur. Als TU fungiert die HRS Real Estate AG. Das Investitionsvolumen der Turidomus beträgt rund 100 Mio. CHF. Bewirtschaftet werden die Turidomus-Liegenschaften von der Regimo Basel, die ausserdem auch für die Bewirtschaftung der beiden «Maxtowers» der HRS Investment AG engagiert wurde.

---

### Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora

#### Zwhatt: Rahmenbaubewilligung ist rechtskräftig

MAS – Mit der Arealtransformation Zwhatt vor den Toren von Zürich, direkt am Bahnhof Regensdorf-Watt, realisieren die Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora ein neues Stadtquartier auf dem ehemaligen Industrieareal der Gretag. Wo früher weltbekannte Chiffriermaschinen und Cryptogeräte produziert wurden, entsteht in den nächsten Jahren ein lebendiger neuer Stadtteil von Regensdorf. In einer ersten Etappe werden bis 2026 über 400 Wohnungen, mehr als 10 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen sowie vielfältige Angebote für Bewohnerschaft und Quartier realisiert.

Mit Erlangung der Rechtskraft der Rahmenbaubewilligung ist im Projekt Zwhatt ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht. Innerhalb aller Baugesuche des Projektes nimmt das komplexe Rahmenbaugesuch eine besondere Stellung ein: Es bündelt die diversen baufeldübergreifenden Themen und ist Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit der noch ausstehenden neun Einzelbaugesuche (Hochbauten). Damit liegen nun vier von insgesamt dreizehn Bewilligungen vor, drei davon sind rechtskräftig.

Die geschätzte Gesamtbearbeitungszeit für sämtliche Baugesuche ist mit rund 1.5 Jahren ungewöhnlich lang. Dieser Umstand ist nicht zuletzt der regen Planungs- und Bautätigkeit im grössten Entwicklungsprojekt des



Kantons Zürich und der damit verbundenen Auslastungssituation der Behörden geschuldet. Es ist damit zu rechnen, dass die ausstehenden Gesuche nun zügig bearbeitet werden können, sodass die Bewilligungen für sämtliche Gebäude bis Ende Juni vorliegen sollten. Unter Vorbehalt möglicher Rekurse können die Bauarbeiten noch dieses Jahr beginnen.

Im Zuge der 2. und evtl. 3. Etappe werden weitere Wohnungen und Gewerbeflächen auf den Baufeldern F und H2 realisiert. Die Arealtransformation wird voraussichtlich 2030 abgeschlossen sein – mit gesamthaft über 600 Wohnungen und mehr als 15 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.



Visualisierung oben: Blick über den zukünftigen Zwhatt-Platz auf das Hochhaus H1; Visualisierung unten: Wohnung im Hochhaus H1; Projektzwischenstand 2022 / © Studio Blumen/Boltshauser Architekten AG

Anlagestiftungen  
 Turidomus und Adimora

Reitmen: Solaranlagen decken ein Drittel des Stromverbrauchs

EGH – Die Stadsiedlung Reitmen in Schlieren umfasst fünf mehrstöckige Wohnhäuser mit 184 Wohnungen und ein einstöckiges Gewerbegebäude. Im Sommer 2020 konnte sie den Mieterinnen und Mietern übergeben werden. Bei der Planung des Areals wurde der Nachhaltigkeit ein hoher Stellenwert eingeräumt: Geheizt wird mit Holzpellets, auf den Hausdächern befinden sich fünf grosse Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 393 Kilowatt. Mit dem selbst erzeugten Solarstrom werden im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) die Wohnungen und das Gewerbe mit sauberem Strom versorgt.

Nun liegen erstmals Daten für ein komplettes Betriebsjahr vor. Diese zeigen, dass die Solaranlagen im Jahr 2021 rund 327 000 Kilowattstunden produziert haben. Davon konnten mehr als zwei Drittel direkt vor Ort verbraucht werden (Eigenverbrauchsquote: 69%), der Rest wurde ins öffentliche Netz eingespeist. Bei einem Stromverbrauch des Areals von insgesamt 748 000 Kilowattstunden konnte also knapp ein Drittel mit hauseigenem Solarstrom abgedeckt werden (Autarkiegrad: 30%), der Rest wurde vom Elektrizitätswerk des Kantons Zürich geliefert (Abbildung 1).

Abb. 1: Energiebilanz Stadsiedlung Reitmen 2021

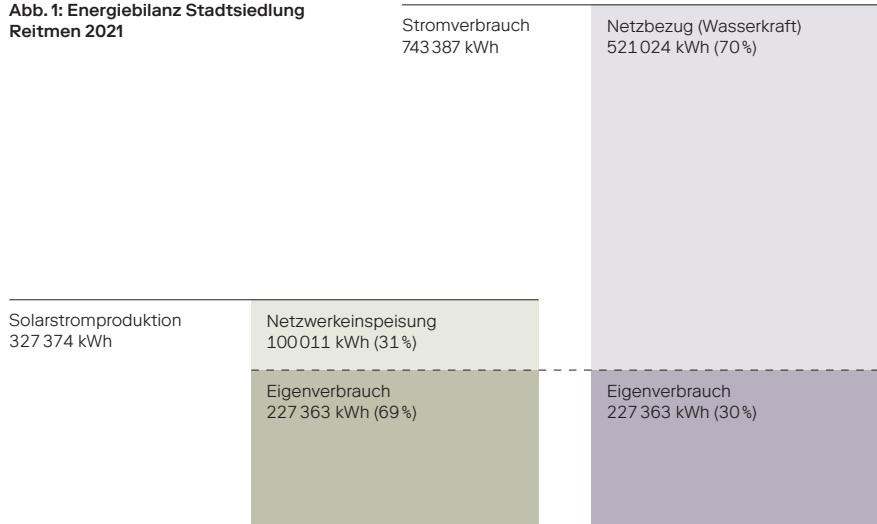
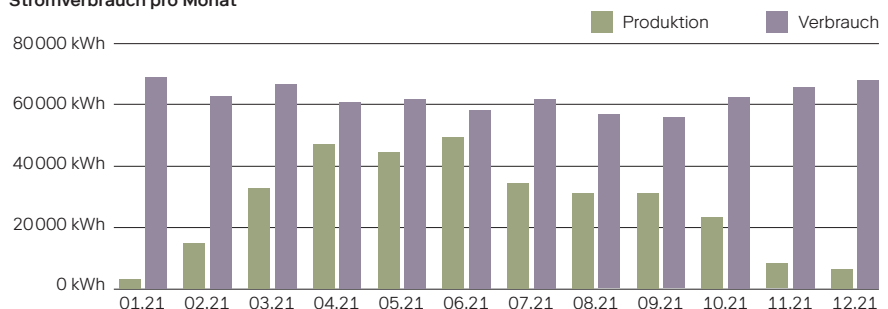


Abb. 2: Stromproduktion und Stromverbrauch pro Monat

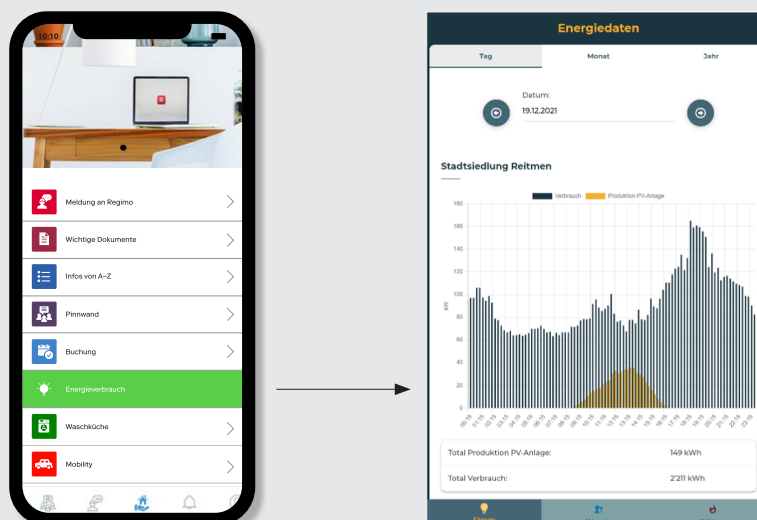


Die Solarstromproduktion hängt naturgemäss mit den Jahreszeiten zusammen (siehe Abbildung 2). Im Sommer wird mehr als zehnmal so viel Solarstrom pro Monat wie im Winter produziert. So erzeugten die fünf Solaranlagen der Siedlung Reitmen im Januar 2021 insgesamt 3441 Kilowattstunden, im Spitzenmonat Juni waren es insgesamt 49 045 Kilowattstunden. Der Stromverbrauch hingegen ist übers Jahr betrachtet weitgehend konstant. Die Werte liegen zwischen 58 091 Kilowattstunden im Juni und 69 152 Kilowattstunden im Januar. In den Wintermonaten kann fast der gesamte Solarstrom vor Ort verbraucht werden, im Dezember und im Januar betragen die Eigenverbrauchsquoten praktisch 100%. Im Sommer dagegen wird ein höherer Anteil des Solarstroms ins Netz eingespeist. Im Spitzenmonat Juni resultiert mit 59% die tiefste Eigenverbrauchsquote.

Zum insgesamt hohen Eigenverbrauch trägt auch die Elektromobilität bei. In der Einstellhalle stehen 44 Ladestationen mit integriertem Lastmanagement zur Verfügung. Zurzeit sind sieben Ladestationen in Betrieb und das Interesse am Angebot nimmt laufend zu. Hier liegt auch das grösste Potenzial: Mit steigender E-Mobilität in der Siedlung wird der Eigenverbrauch und somit die Wirtschaftlichkeit der PVA weiter optimiert.

### Monitoring via RegimoApp

Neu seit Dezember 2021 kann die Bewohnerschaft der Stadtsiedlung Reitmen jederzeit sehen, wie viel Solarstrom die Anlagen erzeugen und wie viel davon im Areal verbraucht wird. Dieses Monitoring ist vollständig in die Mieterapplikation «RegimoApp» integriert, es werden also keine zusätzliche App und kein separates Login benötigt. Nebst der Anzeige der täglichen, monatlichen und jährlichen Stromerzeugung und des jeweiligen Stromverbrauchs können sich die Bewohnerinnen und Bewohner auch die Verbrauchsdaten des Wassers und der Heizenergie anzeigen lassen – sowohl ihres Mietobjekts als auch der gesamten Liegenschaft.



- Die Analyse des Betriebsjahrs hat zwei wesentliche Erkenntnisse gebracht:
- Das Konzept «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» funktioniert in der Praxis und wird von der Mieterschaft positiv aufgenommen.
  - Wenn sich viele Verbraucherinnen und Verbraucher zusammenschliessen, kann – auch ohne Batteriespeicher – ein grosser Teil des Solarstroms vor Ort verbraucht werden.

Swissinvest  
Real Estate Fund

**Neubauprojekt: Mehrfamilienhäuser mit 51 Wohnungen in Lausanne**

DOS – Der Swissinvest Real Estate Fund konnte im vergangenen Dezember in Lausanne eine Bestandesliegenschaft zusammen mit der rechtskräftigen Baubewilligung für einen Neubau erwerben. Die Parzelle befindet sich nördlich des Zentrums von Lausanne, am Fusse des städtischen Naherholungsgebiets «Parc de Sauvabelin». Sie ist von der Hauptstrasse leicht zurückversetzt und nach Südwesten orientiert.

Das rechtskräftige Bauprojekt sieht den Abbruch der bestehenden Gewerbeliegenschaft und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im Minergie-Standard mit 51 Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle mit 38 Parkplätzen vor. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Auf den Dächern wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Der Wohnungsmix ist auf Kleinhaushalte ausgerichtet. Die Soll-Miete per Fertigstellung beträgt rund 1.2 Mio. CHF. Die voraussichtlichen Anlagekosten liegen bei rund 44 Mio. CHF. Der Baubeginn ist im Frühling 2022 vorgesehen, der Bezug soll Anfang 2024 erfolgen.

Die Akquisition bietet die einmalige Chance, in einer der grössten Schweizer Städte an sehr guter Lage in ein Neubauprojekt zu investieren. Sie leistet überdies einen Beitrag zur weiteren Steigerung der Portfolioqualität des Fonds bezüglich Energie, Gebäudealter und Liegenschaftsgrössen.



Visualisierung der zwei Mehrfamilienhäuser in Lausanne / © uni-architectes, Prilly