

Newsletter

Nr. 137 / März 2023

Pensimo Management AG	Neue Mitarbeitende in drei Fachbereichen Vassilios Laios und Xenia Jonas ergänzen das Team Finanzen & IT. Silvio Betschart verstärkt das Portfoliomanagement der Anlagestiftung Turidomus und mit Nils Tennhoff und Nicolas Lemmin erhält auch der Fachbereich Construction Management weitere Unterstützung.	2
Pensimo Gruppe	Erste Resultate zur Teilnahme am CO₂-Benchmark von REIDA Die Pensimo Gruppe hat sich mit allen Portfolios beim neu geschaffenen Benchmark von REIDA beteiligt. Verglichen wurden die CO ₂ -Emissionen und die CO ₂ -Intensität von Renditeliegenschaften in den Jahren 2020 und 2021.	2
Regimo Gruppe	Hohe Zufriedenheit bei der Wohnungsmieterschaft Das Ergebnis der aktuellen Umfrage bei rund 12 000 Haushalten aus dem Pensimo-Portfolio zeigt: Die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter würde Wohnung wie auch Bewirtschaftung weiterempfehlen.	4
Anlagestiftung Turidomus	Kauf der ersten Etappe des SIP Main Campus in Allschwil Der SIP Main Campus ist ein Innovations- und Gewerbekomplex im Bereich «Life Science» auf dem Baselink-Areal. Nach Fertigstellung der ersten Etappe erfolgte per 1. Januar 2023 die Übertragung in die Anlagegruppe Urban & Mixed-use.	5
	Historisches Geschäftshaus in der Genfer Innenstadt erworben Die Anlagestiftung Turidomus erwarb Mitte Dezember 2022 das im Jahr 2017 komplett sanierte Gebäude an der Ecke Rue du Rhône / Rue de la Monnaie im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion.	7
	Akquisition Geschäftsliegenschaft Albulastrasse 57 in Altstetten Anfang 2023 schloss die Anlagestiftung Turidomus einen «Asset Deal» zur Arrondierung der Bestandsliegenschaft an der Albulastrasse 55 ab.	8
	Abschluss Gesamtanierung im Rütihof in Zürich-Höngg Die 36 Wohnungen der Liegenschaft im Oberen Boden 15–23 konnten erfolgreich gesamtsaniert werden. Die Energieeffizienz der Gebäude wurde deutlich gesteigert.	8

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint drei- bis viermal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo
Management AG

Neue Mitarbeitende in drei Fachbereichen

FEH/MIS/FRD/FLS – Seit dem 1. Januar 2023 betreut Vassilios Laios die Anlagestiftung Testina als Fachverantwortlicher Finanzen. Vassilios Laios absolvierte ein Masterstudium in BWL an der Universität Zürich und ist zudem «Certified Internal Auditor» (CIA). Bevor er zur Pensimo wechselte, sammelte er Berufserfahrungen in der internen und externen Wirtschaftsprüfung verschiedener internationaler und nationaler Unternehmungen.

Mit Xenia Jonas konnte per 1. März 2023 die neu geschaffene Stelle «Data Transformation Manager» besetzt werden. Sie ergänzt damit die Organisation als zentrales Bindeglied im Bereich der Umwandlung und Verfügbarmachung von Daten. Sie studierte Wirtschaftsinformatik und Business Administration Management und bringt eine umfangreiche Berufserfahrung darin mit, heterogene Datenlandschaften in zentrale, einheitliche Datenpools zu transformieren, Geschäftsprozesse zu verbessern und durch den Einsatz neuester Technologien zu unterstützen.

Silvio Betschart ist seit Ende Januar 2023 für das Portfoliomanagement der Anlagestiftung Turidomus im Einsatz. Er studierte Betriebsökonomie mit Schwerpunkt Immobilien an der Hochschule Luzern und ist «Chartered Alternative Investment Analyst» (CAIA). Vor seinem Wechsel zur Pensimo war Silvio Betschart «Real Estate Transaction Manager» bei der Swiss Finance & Property Group und von 2016 bis 2021 Manager bei Wüest Partner AG. Er wird sich künftig schwergewichtig mit dem Westschweizer Portfolio beschäftigen.

Das Team Construction Management wird ab dem 13. März 2023 von Nils Tennhoff ergänzt. Er ist Dipl. Architekt (TU Dortmund und ETH Zürich) und absolvierte im Jahr 2022 das CUREM an der Universität Zürich. Während seiner langjährigen Erfahrung als Architekt war er zuletzt beim Zürcher Architekturbüro Michael Meier Marius Hug als Gesamtleiter für Grossprojekte tätig.

Am 3. April 2023 heissen wir ebenfalls Nicolas Lemmin willkommen, er wird das Westschweizer Construction Team in Lausanne verstärken. Nicolas Lemmin hat einen Master of Arts in Architektur von der ETH in Lausanne (EPFL) und ein eidgenössisches Diplom als Immobilienentwickler (CSEEI). Er war mehrere Jahre als Architekt, Projektleiter und Bauherrenvertreter tätig, zuletzt arbeitete er als «Real Estate Investment Manager» bei der Zurich Invest SA in Crissier und Genf.

Wir wünschen allen einen guten Start und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Pensimo Gruppe

Erste Resultate zur Teilnahme am CO₂-Benchmark von REIDA

LAD/DEF – Der Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) schafft mit der Lancierung des CO₂-Benchmarks eine schweizweite, transparente Vergleichsmöglichkeit bei der Bemessung der CO₂-Emissionen und

der CO₂-Intensität von Renditeliegenschaften. Die einheitliche Berechnungsmethodik erlaubt es den Teilnehmern erstmalig, sich 1:1 mit den Peers aus der Branche zu vergleichen. Der Benchmark berücksichtigt die sogenannten «Scope 1»- und «Scope 2»-Emissionen. Somit sind in der Auswertung – im Gegensatz zum Klimatest PACTA Schweiz – auch an die Fernwärme angeschlossene Liegenschaften sowie der Allgemiestrom berücksichtigt.

Der CO₂-Benchmark 2022 umfasst die Ergebnisse der Jahre 2020 sowie 2021 und zählt 36 Immobilienportfolios mit über 4000 Einzelliegenschaften. An dieser ersten Ausgabe des REIDA-Ratings ist die Pensimo Gruppe mit sämtlichen Anlagegruppen der Anlagestiftungen Adimora, Pensimo und Turidomus sowie mit dem Portfolio des Immobilienfonds Swissinvest vertreten. Das Portfolio der Pensimo Gruppe macht rund 13 Prozent des Benchmarks aus.

Die Anlagegefässe der Pensimo schneiden hinsichtlich Abdeckungsgrad bei der Energiemessung gut bis sehr gut ab. Dies im Wesentlichen dank der Optimierung der Datenerfassung in den letzten Jahren. Die aggregierte Energieintensität über alle Gefässe entspricht derjenigen des Benchmarks bzw. kam leicht darüber zu liegen. Die Intensität der Treibhausgasemissionen liegt mit 16.0 kg CO₂eq/m² Energiebezugsfläche (EBF) im Jahr 2021 insgesamt über dem Benchmark (13.1 kg CO₂eq/m² EBF). Dies steht im direkten Zusammenhang mit dem höheren Anteil an fossilen Energieträgern und dem vergleichsweise hohen Anteil an Wohnliegenschaften. So machen Wohnliegenschaften gemäss Flächenanteil im Pensimo-Portfolio 74 Prozent aus, während im Benchmark nur gerade 56 Prozent der Energiebezugsfläche auf Wohnliegenschaften zurückzuführen sind.

Ergebnisse CO₂-Benchmark von REIDA

	Adimora	Pensimo Casareal	Pensimo Proreal	Turidomus Casareal	Turidomus Proreal	Turidomus Urban & Mxed-use	Swissinvest Real Estate Fund	Total Pensimo	Benchmark
Abdeckungsgrad in % ¹⁾	88.1	91.8	72.9	92.8	89.7	75.9	93.9	90.9	83.1
Energieträgermix in %									
Öl	55.0	21.6	2.5	33.1	10.6	3.9	24.9	25.9	17.2
Gas	22.0	48.1	68.1	43.8	31.0	75.3	49.7	46.2	44.4
Fernwärme	8.6	26.3	21.7	18.6	48.6	15.7	21.1	22.8	22.5
Wärmepumpe	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0
Umweltwärme	-	-	-	-	-	-	-	-	2.6
Pellets	10.8	-	-	-	-	-	-	0.3	0.8
Allgemiestrom	3.7	3.9	7.7	4.4	9.9	5.1	4.3	4.8	11.5
Energieintensität in kWh/m ² EBF ²⁾ und ³⁾	112.9	106.7	86.4	96.8	64.8	145.7	106.5	99.9	97.4
Intensität der Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ eq/m ² EBF ⁴⁾	20.6	16.3	12.1	16.5	6.6	22.4	17.2	16.0	13.1

¹⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).

²⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemiestrom (=Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380:2021, Anhang F.

³⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.3; Büro 1.2; Verkauf und Lager 1.1; andere 1.25.

⁴⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Die Unterschiede zwischen den Anlagegefässen hängen mit Nutzung, Grösse und Alter der Portfolios zusammen. So weisen die Portfolios mit Geschäftsliegenschaften zum Beispiel tiefere Intensitäten der Treibhausgasemissionen aus. Gerade junge, sich noch im Aufbau befindliche Portfolios schneiden in der Tendenz schlechter ab, weil nach der REIDA-Methodik Akquisitionen und Neubauten erst nach einer Übergangszeit von zwölf Monaten im Rating berücksichtigt werden. So sind neue energieeffiziente und klimafreundliche Siedlungen wie die Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren (Adimora, Turidomus Casareal), die Überbauungen Robert-Sulzer-Gasse in Winterthur (Adimora) oder Belle-Terre in Thônex (Turidomus Urban & Mixed-use) im Rating noch nicht enthalten. Für die Anlagestiftung Adimora machen die zwei Neubauprojekte mit rund einem Viertel einen wesentlichen Teil des Portfolios aus. Die Reduktion des CO₂-Fussabdrucks des eher kleinen Portfolios wird sich somit erst mit einer Verzögerung in den Zahlen widerspiegeln.

Pensimo Gruppe unterstützt Netto-Null-Ziel bis 2050 mit einem CO₂-Absenkpfad

Im Rahmen des Pariser Klimaabkommens hat sich die Schweiz verpflichtet, bis 2030 ihren Treibhausgasausstoss gegenüber 1990 zu halbieren. Dieses Ziel hat der Bundesrat im August 2019 verschärft: Ab 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen (Netto-Null-Emissionen). Die Pensimo Gruppe trägt dieses Klimaziel mit. Sie hat deshalb 2017 erstmals einen entsprechenden CO₂-Absenkpfad definiert. Dieser wurde 2021 im Einklang mit der Verschärfung der nationalen und internationalen Zielsetzung angepasst. Der aktuelle Absenkpfad sieht vor, dass alle Portfolios / Anlagegruppen der Schweizer Anlagestiftungen und des Fonds Swissinvest bis 2050 weitgehend dekarbonisiert sind bzw. das Netto-Null-Ziel erreichen.

Regimo Gruppe

Hohe Zufriedenheit bei der Wohnungsmieterschaft

CHW – Im Rahmen ihrer ESG/Nachhaltigkeitspraxis hat die Pensimo erneut eine grosse Umfrage unter den Wohnungsmieterinnen und -mietern der Regimo-Gesellschaften durchgeführt. Sie umfasste nebst Fragen zur allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnsituation, mit der Bewirtschaftung und mit der Hauswartung auch Themen rund um Infrastrukturangebote, digitale Dienstleistungen und Nachhaltigkeit.

Schweizweit betreuen die insgesamt acht Regimo-Gesellschaften über 23 000 Wohnungen. Aus dem Pensimo-Portfolio wurde eine Stichprobe von rund 12 000 Haushalten gezogen, die zur Teilnahme an der Online-Umfrage eingeladen wurden. Die Rücklaufquote von über 40 Prozent zeigte ein grosses Interesse am Thema Wohnen. Die überwiegende Mehrheit der Mieterschaft bewertet das Mietverhältnis insgesamt mit hohen Noten und würde Wohnung wie auch Bewirtschaftung weiterempfehlen.

Die aktuelle Umfrage hatte die Pensimo bei der LINK Marketing Services AG in Auftrag gegeben. Der gemeinsam mit anderen institutionellen Immobilieninvestoren entwickelte Fragekatalog liefert eine branchenerpropte Gesamtlösung, die ein umfassendes Benchmarking und eine Nachverfolgung der umgesetzten Massnahmen für die Verbesserung der Mieterzufriedenheit ermöglicht.

Weiterführende Information zur Umfrage erhalten Sie auf unserer Website pensimo.ch.

Anlagestiftung Turidomus

Kauf der ersten Etappe des SIP Main Campus in Allschwil

DEF – Die Anlagestiftung Turidomus konnte die erste Etappe des «Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus» (SIP Main Campus) – ein Innovations- und Gewerbekomplex im Bereich «Life Science» auf dem Baselink-Areal in Allschwil – für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use erwerben. Der Investitionsbeschluss (rund CHF 100 Mio.) wurde bereits 2021 gefasst. Nach erfolgreicher Fertigstellung und einem Vermietungsstand von über 70 Prozent erfolgte die Übertragung per 1. Januar 2023.



SIP Main Campus / © Herzog & De Meuron

Zur Mieterschaft des rund 20 000 m² grossen Büro- und Laborgebäudes gehören u. a. der Swiss Innovation Park Basel Area, das biopharmazeutische Unternehmen Basilea sowie das Departement of Biomedical Engineering der Universität Basel. Zusammen mit der zweiten Etappe umfasst der SIP Main Campus über 50 000 m² vermietbare Fläche (davon 40 000 m² oberirdisch) und bietet ein attraktives und modernes Arbeitsumfeld für Start-ups und Scale-ups bis hin zu etablierten, börsenkotierten Unternehmen. Das Gebäude zeichnet sich zudem durch eine LEED-Gold-Zertifizierung aus und wird mit Erdsonden und damit zu 100 Prozent fossilfrei beheizt.

Der Main Campus wurde von Herzog & de Meuron (Basel) entworfen und von Senn (St. Gallen) entwickelt bzw. realisiert. Nach dreijähriger Bauzeit konnte im Sommer 2022 die erste Etappe fertiggestellt werden, die zweite Etappe folgt demnächst. Das Gebäude umfasst fünf Geschosse mit vier imposanten Treppenhäusern, die durch die künstlerische Intervention von Renée Levi noch zusätzlichen Charakter gewonnen haben. Die Bauweise mit einem 7 × 7 Meter grossen Stützenraster sowie einer Raumhöhe von 3.6 Metern lässt zahlreiche mögliche Einteilungen und damit eine hohe Nutzungsflexibilität zu.

Der Main Campus ist Teil des Baselink-Areals, das im Bachgraben im Nordosten der Gemeinde Allschwil unweit der französischen Grenze liegt. Neben dem Areal befindet sich bereits ein bedeutendes Life-Science-Cluster mit Firmen wie Abbott, Johnson & Johnson, SKAN sowie Idorsia. Das Baselink-Areal gilt als Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung und umfasst 75 000 m² Fläche für Forschung, Dienstleistung und Produktion in den Bereichen Life Sciences, ICT und Biotech und soll dereinst Firmen und Institutionen unterschiedlicher Grössen und Reifegrade beheimaten. Mit dem Zentrum für Tropen- und Reisemedizin (Swiss TPH) ist im vergangenen Jahr bereits ein renommiertes Forschungsinstitut auf dem Gebiet der globalen Gesundheit aufs Areal gezogen.

Die Anlagestiftung Turidomus hat sich den Kauf der zweiten Etappe für die Anlagegruppe Proreal zugesichert. Die Eigentumsübertragung dieses zweiten Teils soll per 2024 erfolgen, womit die Anlagestiftung Turidomus Eigentümerin des gesamten Komplexes sein wird.

Weitere Informationen: maincampus.ch



Studio Renée Levi hat die Treppenhäuser künstlerisch bearbeitet. / © Daisuke Hirabayashi

Historisches Geschäftshaus in der Genfer Innenstadt erworben



Geschäftshaus Ecke Rue du Rhône und Rue de la Monnaie / © Hélène Maria Photographie

COE – Die Anlagestiftung Turidomus konnte für die Anlagegruppe Preoral Mitte Dezember 2022 die Liegenschaft an der Ecke Rue du Rhône / Rue de la Monnaie in der Genfer Innenstadt für rund CHF 200 Mio. erwerben, dies im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion. Damit steigt das Exposure des Anlagegefässes in der zweitgrössten Schweizer Agglomeration auf 27 Prozent.

Direkt beim hochfrequentierten Place Bel-Air gelegen, steht das historische Gebäude an der Schnittstelle zwischen dem Banken- und dem Einkaufsviertel. Dies widerspiegelt sich auch in der Nutzung der insgesamt 8200 m² grossen Fläche. Im Erd- und Zwischengeschoss sind ein Optiker, eine Apotheke, Kleidergeschäfte und ein Kiosk angesiedelt, im 1. bis 7. Obergeschoss ist die Credit Suisse eingemietet und wird mit einem langfristigen Mietvertrag zu einer bedeutenden Mieterin der Anlagegruppe.

Das Objekt wurde 2017 komplett saniert und entspricht aktuellen ESG-Standards. Die Heiz- und Kühlenergie liefert GeniLac (Fernwärme mit Seewasser). Eine Photovoltaik-Anlage wird noch installiert. Die Büroflächen im L-Format sind durch ein zentral angegliedertes Treppenhaus zugänglich und zeichnen sich durch eine grosse Variabilität aus. Im Attikageschoss, das zu drei Seiten Terrassen aufweist, befinden sich mehrheitlich Sitzungszimmer.

Akquisition Geschäftsliegenschaft Albulastrasse 57 in Altstetten



Westfassade Albulastrasse 57 in Zürich-Altstetten / © Pensimo

ALB – Die Anlagestiftung Turidomus konnte Anfang 2023 im Rahmen eines «Asset Deal» eine Arrondierung zur Bestandsliegenschaft an der Albulastrasse 55 für die Anlagegruppe Proreal tätigen.

Die Liegenschaft befindet sich im Quartier Zürich-Altstetten. In unmittelbarer Nachbarschaft sind hochwertige Objekte entstanden, welche die Umgebung in den letzten Jahren deutlich aufgewertet haben. Die stark frequentierte Europabrücke begrenzt im Westen das Areal.

1985 in der Industriezone (I2) erstellt, wurde die Liegenschaft im Jahr 1997 in die nutzungsneutrale sechsgeschossige Zentrumszone (Z6) umgezont. Heute ist sie mehrheitlich für Büronutzungen vermietet. In den kommenden Jahren ist eine umfassende Transformation – inkl. Aufstockung und Aktivierung der Ausnützungsreserven – angedacht.

Abschluss Gesamtsanierung im Rütihof in Zürich-Höngg

ALB – Von Februar bis Oktober 2022 wurde die Gesamtsanierung von 36 Wohnungen der Liegenschaft Im oberen Boden 15–23 im Rütihof in Zürich-Höngg durchgeführt. Die Überbauung aus dem Jahr 1982 befindet sich am Stadtrand und umfasst drei Baukörper. Trotz der hohen Eingriffstiefe (Einbau von zusätzlichen Nasszellen, Schadstoffsanierung, Balkonerweiterung u. a.) wurde die Sanierung in bewohntem Zustand durchgeführt. Mit der Generalplanung und Bauleitung wurden roosarchitekten aus Rapperswil-Jona beauftragt. Die Betreuung der Mieterinnen und Mieter erfolgte durch die Regimo Zürich.



Drohnaufnahme Im oberen Boden 15–23 in Zürich-Höngg / © Backbone Art SA

Der Wohnungsmix konzentriert sich mehrheitlich auf (Familien-)Wohnungen mit 4.5 und 5.5 Zimmern. In sämtlichen Wohnungen wurden die Küchen und Bäder inkl. Steigleitungen ersetzt, Bodenbeläge geschliffen respektive erneuert, Waschtürme installiert und umfassende Malerarbeiten durchgeführt. Die Personellifte in den Häusern 21 und 23 wurden komplett ersetzt. Energetisch wurde das Flachdach neu gedämmt, die Fenster ersetzt und eine Erdsondenwärmepumpe installiert. Mit dem Eigenverbrauchsmodell des EWZ profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von günstigem, vor Ort produziertem Strom. Die Photovoltaik-Anlage liefert eine theoretische Leistung von 105 kWp. Sämtliche 46 Einstellplätze wurden mit der Grundinstallation für die Elektromobilität ausgerüstet. Die Gesamtenergieeffizienz der Liegenschaft konnte durch diese Massnahmen deutlich gesteigert werden.

Erfreulicherweise waren 75 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner dazu bereit, sich während fünf Wochen auszuquartieren und etappenweise in die frisch sanierten Wohnungen zurückzukehren. Nur rund sieben Mietparteien sind während der Sanierung ausgezogen.