Pensimo

# Newsletter

Nr. 141 / März 2024


| | | |
|---|---|---|
| Pensimo Management AG | **Marie Seiler wird neue CEO der Pensimo Management AG**<br>Am 1. Juli 2024 wird Marie Seiler, zuletzt bei Swiss Life Asset Managers Leiterin Immobilienprodukte für Drittkunden, die operative Führung der Pensimo Management AG übernehmen. Mit Marie Seiler tritt eine erfahrene Immobilienpersönlichkeit in die Fussstapfen von Jörg Koch, der die Pensimo Management AG seit 2011 operativ führt. | 2 |
| | **$CO_2$-Benchmark 2023 von REIDA: Resultate liegen vor**<br>Pensimo hat sich zum zweiten Mal mit allen Portfolios am $CO_2$-Benchmark von REIDA beteiligt. | 3 |
| | **Pensimo zieht per 27. März 2024 um**<br>Das neue Domizil liegt an der Josefstrasse 214 im Zürcher Kreis 5. | 4 |
| Anlagestiftung Turidomus | **Zweite Etappe des «Main Campus HQ» in Allschwil gekauft**<br>Seit Anfang Jahr ist Turidomus Eigentümerin des Main Campus HQ, dem zentralen Komplex im grössten Life Science Hub Europas. | 5 |
| | **Wohnen im PTT-Hochhaus: Sanierung gestartet**<br>Per Frühling 2026 entstehen im ehemaligen Forschungs- und Entwicklungszentrum der PTT in Bern 87 moderne Wohnungen. | 6 |
| | **Akquisition von Wohnliegenschaften in Aarau und Wetzikon**<br>Turidomus hat ein Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen in Aarau und zwei Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen in Wetzikon erworben. | 7 |
| Anlagestiftung Pensimo | **Avenue Wendt in Genf: gekonnt verdichtet**<br>In zwei aufgestockten Geschossen sind zwölf Wohnungen entstanden, die per Ende 2023 bezogen wurden. | 7 |
| Anlagestiftung Testina | **Positives Ergebnis bei der ersten GRESB-Nachhaltigkeitsanalyse**<br>Das weltweite Immobilienportfolio der Anlagegruppe Alpha erhält 85 von 100 Punkten und liegt damit 5 Punkte über dem Durchschnitt. | 8 |
| Swissinvest Real Estate Fund | **Bezug des Ersatzneubaus an der Obstgartenstrasse 12 in Kloten**<br>Per Oktober 2023 wurden 25 neue Wohnungen erstellt. Auch die aufwendige biodiverse Umgebungsgestaltung ist abgeschlossen. | 8 |


Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint drei- bis viermal jährlich. Ab diesem Jahr wird er ausschliesslich elektronisch zugestellt.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch


Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Pensimo
Management AG

## Marie Seiler wird neue CEO der Pensimo Management AG

OTS/MKS — Am 1. Juli 2024 tritt Marie Seiler ihr neues Amt als CEO und Vorsitzende der Geschäftsleitung der Pensimo Management AG an. Sie folgt auf Jörg Koch, der die Immobilienanlagegesellschaft seit dreizehn Jahren erfolgreich führt. Marie Seiler, Jahrgang 1980 und wohnhaft in Zürich, leitete seit 2021 bei Swiss Life Asset Managers den Bereich der Schweizer Immobilienprodukte für Drittkunden. Sie verantwortete Assets mit einem Gesamtwert von rund 12 Mrd. Franken und führte direkt die Bereiche Asset- und Portfoliomanagement, ESG und das Produktmanagement. Mit dieser Funktion sehr eng verbunden sind auch die Aspekte der Immobilienbewirtschaftung. Von 2005 bis 2021 war Marie Seiler im Immobilien-Beratungsteam von PwC in Zürich, Basel und Genf tätig, die letzten drei Jahre als Partnerin. Sie ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und Vorstandsmitglied von wipswiss, dem Netzwerk Schweizer Frauen in Führungspositionen der Immobilienbranche.

Marie Seiler / © Swiss Life Asset Managers

### Ausgewiesene Leaderin für Immobilien-Investments

«Marie Seiler hat breite Erfahrung im Immobilienbereich, im Umgang mit Anlagebedürfnissen von Pensionskassen, mit Anlagestiftungen und kotierten Immobilienfonds», erklärt Othmar Stöckli, Präsident des Verwaltungsrats der Pensimo Management AG. Sie besitzt langjährige Führungserfahrung und hat ein grosses Netzwerk im Schweizer Immobilienmarkt. «Marie Seiler wird Pensimo massgeblich weiterentwickeln und voranbringen», so Stöckli weiter. Sie passe mit ihrer gewinnenden und überzeugenden Persönlichkeit exzellent zu Pensimo. «Ich freue mich sehr auf die Zusammenarbeit mit unserer neuen CEO Marie Seiler.»

«Ich danke Jörg Koch für seinen enormen Einsatz und die erfolgreiche Führung der Pensimo in den vergangenen dreizehn Jahren», so Stöckli. Der amtierende CEO wird Pensimo seine Erfahrung und Expertise noch bis Ende 2024 zur Verfügung stellen.

## $CO_2$-Benchmark 2023 von REIDA: Resultate liegen vor

LAD — Die Pensimo-Gruppe hat zum zweiten Mal mit sämtlichen Anlagegruppen der Anlagestiftungen Adimora, Pensimo und Turidomus sowie mit dem Portfolio des Immobilienfonds Swissinvest am $CO_2$-Benchmark von REIDA (siehe Kasten S. 4) teilgenommen. Verglichen wurden die $CO_2$-Emmissionen und die $CO_2$-Intensität von insgesamt 5'830 Renditeliegenschaften aus 60 Immobilienportfolios (Reporting-Jahre 2021/22).

Die Anlagegefässe der Pensimo schneiden hinsichtlich Abdeckungsgrad bei der Energiemessung erneut gut bis sehr gut ab. Die aggregierte Energieintensität liegt mit 107.9 kWh/m² EBF (Energiebezugsfläche) über derjenigen des Benchmarks (97.6 kWh/m² EBF). Auch die Intensität der Treibhausgasemissionen liegt mit 16.9 kg $CO_2$eq/m² EBF insgesamt über dem Benchmark (13.5 kg $CO_2$eq/m² EBF).

Dies steht in direktem Zusammenhang mit dem höheren Anteil an fossilen Energieträgern und dem vergleichsweisen hohen Anteil an Wohnliegenschaften. Im Pensimo-Portfolio machen sie gemäss Nutzungsdefinition von REIDA 83 Prozent der EBF aus, während es im gesamten Benchmark nur gerade 53 Prozent sind.

Aus diesem Grund unterscheiden sich auch die Resultate innerhalb der Pensimo-Anlagegefässe: Jene mit Geschäftsliegenschaften schneiden besser ab, wobei neben der Nutzung auch die Grösse und das Alter der Portfolios eine Rolle spielen. Auch sind einige energieeffiziente und klimafreundliche Neubausiedlungen aufgrund von Zeitverzögerungen bei der

**Ergebnisse des $CO_2$-Benchmarks 2023: Reporting-Jahr 2022**

| | Adimora | Pensimo Casareal | Pensimo Proreal | Turidomus Casareal | Turidomus Proreal | Turidomus Urban & Mxed-use | Swissinvest Real Estate Fund | Total Pensimo | Benchmark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Abdeckungsgrad in %** [1] | 81.5 | 94.9 | 91 | 87.7 | 93.7 | 47.6 | 94.6 | **89.6** | 90.4 |
| **Energieträgermix in %** | | | | | | | | | |
| Öl | 54.4 | 17.1 | 5 | 28.8 | 13 | 0 | 21.4 | **22.3** | 15.4 |
| Gas | 17.7 | 42.7 | 56.8 | 44.7 | 26.4 | 58.4 | 46.6 | **43.0** | 40.7 |
| Fernwärme | 8.7 | 25.4 | 18.6 | 14.5 | 37 | 25.4 | 15.9 | **19.6** | 22.8 |
| Wärmepumpe | 0 | 0.8 | 0.3 | 0.6 | 0 | 0 | 1.1 | **0.6** | 1.5 |
| Umweltwärme | 0 | 2.0 | 0.6 | 1.5 | 0 | 0 | 2.8 | **1.5** | 3.7 |
| Pellets | 11 | 3.6 | 0 | 1.7 | 0 | 0 | 2.7 | **2.4** | 1.4 |
| Allgemeinstrom | 8.2 | 8.5 | 18.4 | 8.3 | 23.5 | 16.2 | 9.4 | **10.4** | 14.4 |
| **Energieintensität in kWh/m² EBF** [2] und [3] | 110.9 | 105.3 | 103.1 | 111.2 | 84.7 | 117.5 | 116.3 | **107.9** | 97.6 |
| **Intensität der Treibhausgasemissionen in kg $CO_2$eq/m² EBF** [4] | 19.9 | 15.6 | 14.2 | 18.9 | 10.3 | 15.8 | 18.2 | **16.9** | 13.5 |

[1] Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch die Eigentümerin beschaffte Heizenergie).
[2] Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (akkumulierte Temperaturdifferenz) gemäss SIA 380:2021, Anhang F.
[3] Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12. Der Umrechnungsfaktor für Wohnen hat sich gegenüber dem Vorjahr geändert, was bei gleichem $CO_2$-Ausstoss eine geringere EBF bedeutet. Dies führt zu einem höherem Wert pro Quadratmeter EBF.
[4] Die $CO_2$-Äquivalente ($CO_2$eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

**REIDA-Benchmark**
Der im Jahr 2022 lancierte Benchmark schafft eine schweizweite, transparente Vergleichsmöglichkeit bei der Bemessung der $CO_2$-Emissionen und der $CO_2$-Intensität von Renditeliegenschaften. Der Benchmark ist innerhalb eines Jahres stark gewachsen und zählt aktuell 60 Immobilienportfolios (36 im Jahr 2022) mit 5'830 Liegenschaften. Das Portfolio der Pensimo-Gruppe macht rund 9 Prozent (Anzahl Liegenschaften) bzw. 7 Prozent (Anteil Energiebezugsfläche [EBF] mit Energiedaten) des Benchmarks aus. Die Berechnungsmethodik wurde weiterentwickelt, was die Qualität des Benchmarks erhöht, jedoch einen Vergleich mit den Ergebnissen vom letzten Jahr (Reporting-Jahre 2020/21) erschwert. Insgesamt liegen sowohl die Ergebnisse der Pensimo-Gruppe als auch die des Benchmarks leicht über denen des Vorjahres.

Beschaffung der Verbrauchsdaten aus den Nebenkostenabrechnungen im Rating noch nicht berücksichtigt worden: zum Beispiel die Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren (Adimora, Turidomus Casareal), die Überbauungen Robert-Sulzer-Gasse in Winterthur (Adimora), Belle-Terre in Thônex (Turidomus Urban & Mixed-use) oder die Überbauung «Am Stadtrand» in Dübendorf (Pensimo Casareal, Turidomus Urban & Mixed-use).

## Pensimo zieht per 27. März 2024 um

MKS — Seit zwanzig Jahren ist Pensimo an der Obstgartenstrasse 19 in Zürich domiziliert. Nun ist es Zeit aufzubrechen. Wir zügeln an die Josefstrasse 214 und sind schon sehr gespannt auf unseren neuen Arbeitsort. Pensimo hat sich in den letzten Jahren entwickelt – wir sind gewachsen und unsere Arbeitsformen haben sich gewandelt. Wir arbeiten flexibler, kollaborativer und kommunikativer als früher. An der Josefstrasse erwartet uns eine Arbeitsumgebung, die unseren veränderten Bedürfnissen an die Zusammenarbeit noch besser gerecht wird.

Am Mittwoch, den 27. März 2024, nehmen wir die Arbeit im neuen Domizil auf. Wir freuen uns, unsere Gremienmitglieder und Gäste schon bald im Zürcher Kreis 5 begrüssen zu dürfen.

Die ab 27. März 2024 gültige Anschrift lautet:

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
kontakt@pensimo.ch

Anlagestiftung
Turidomus

Main Campus HQ, Allschwil / © David Walter

## Zweite Etappe des «Main Campus HQ» in Allschwil gekauft

DEF/MKS — Turidomus hat per 1. Januar 2024 die zweite Etappe des 50'000 m² grossen Main Campus HQ in Allschwil gekauft. Mit dieser Übernahme ist die Anlagestiftung nun Eigentümerin des gesamten Komplexes, nachdem sie bereits per 1. Januar 2023 die etwas kleinere erste Etappe erworben hatte. Michel Schneider, Mandatsleiter Turidomus, sagt zur Investition: «In Allschwil entsteht gerade der grösste Life Science Hub Europas. Das Gebäude ‹Main Campus HQ› befindet sich mitten im Herzen dieses Gebietes. Innovative Unternehmen und Organisationen forschen und arbeiten hier an der Zukunft.» Der Main Campus HQ ist mit dem Label LEED Gold zertifiziert.

**Switzerland Innovation Park (SIP) Basel Area Main Campus**
Seit 2022 entsteht im Bachgrabengebiet in Allschwil, direkt an der Grenze zu Basel-Stadt, der mittlerweile grösste Life Science Hub der Schweiz. Vor knapp einem Jahr wurde das Main-Campus-Hauptgebäude HQ fertiggestellt, ein von Herzog & de Meuron entwickeltes Büro- und Laborgebäude mit rund 50'000 m² Fläche. Die Firmen im Main Campus HQ stehen für Innovation im Life-Science-Bereich. Mieter:innen sind unter anderen Switzerland Innovation Park Basel Area, Basilea, Actelion/Johnson & Johnson, das Departement of Biomedical Engineering der Universität Basel, SKAN, Arcondis, Brightpeak, T3 Pharmaceuticals AG.

## Wohnen im PTT-Hochhaus: Sanierung gestartet

SIB — Turidomus haucht dem Forschungs- und Entwicklungszentrum der ehemaligen PTT neues Leben ein. Die Anlagestiftung hat das markante Hochhaus im Osten Berns an der Ostermundigenstrasse 93 als baubewilligtes Sanierungsvorhaben erworben, in dem unter anderem Forschungen für das erste portable nationale Autotelefon (Natel A) getätigt wurden. Es ist nach dem Münster das höchste Gebäude der Stadt Bern, bei seiner Fertigstellung im Jahr 1972 war es sogar der höchste nicht-sakrale Bau der Schweiz. Die beauftragte Totalunternehmerin HRS hat Anfang des Jahres mit der Sanierung begonnen. Ab 2026 bietet das Haus unter anderem 87 moderne Wohnungen mit Weitsicht.

Erstellt wurde das Gebäude zwischen 1967 und 1972 von Frey, Egger + Peterhans Architekten. Wie schon beim Oltner Stadthaus (1965) liessen sie sich vom schweizerisch-französischen Architekten Le Corbusier inspirieren, insbesondere von dessen Unités d'Habitation (1947–1965). So wurde auch das PTT-Hochhaus als filigrane Scheibe ausgebildet, die mittels Pfeiler vom Erdboden losgelöst ist. Vorgehängte Brise-Soleil-Elemente gliedern die geschosshohe Aluminiumfassade, die Dachaufbauten sind skulptural gestaltet. Das Hochhaus ist eine weitum sichtbare Landmarke an der östlichen Stadtgrenze Berns.

Die zukünftigen Mieterinnen und Mieter profitieren von einem grandiosen Blick in die Berner Alpen – von ihren Wohnungen aus wie auch von der in 75 Meter Höhe liegenden gemeinschaftlichen Dachterrasse. Die Umnutzung der derzeit brachliegenden Gewerbe- und Büroflächen trägt dazu bei, die bauliche Entwicklung nach innen und das Wohnungsangebot innerhalb der Stadtgrenzen zu fördern. Der Erhalt der tragenden Strukturen reduziert die $CO_2$-Emissionen – verglichen mit einem Neubau – erheblich. Fertigstellung und Bezug sind für den Frühling 2026 vorgesehen.

Ehemaliges Forschungs- und Entwicklungszentrum der PPT, Bern / © LYRA Architekten AG

## Akquisition von Wohnliegenschaften in Aarau und Wetzikon

ALB — Turidomus konnte für die Anlagegruppe Casareal Ende 2023 / Anfang 2024 Arrondierungen im Rahmen von zwei Asset-Deals tätigen. Beide Wohnüberbauungen bieten Raum für preisgünstiges Wohnen. Aus gesellschaftlicher und ökologischer Sicht wird ein sanfter Umgang mit dem Bestand angestrebt.

Das Mehrfamilienhaus am Dammweg 81 liegt am westlichen Ende der Gemeinde Aarau an der Kantonsgrenze zu Solothurn (Schachen-Quartier). Es handelt sich um eine sehr gepflegte und gut unterhaltene Liegenschaft. Die 29 Wohnungen wurden 1969 erstellt und 2004 zum letzten Mal saniert. Im Jahr 2015 wurden die Balkone erweitert. Die Parzelle befindet sich in der «Wohnzone mit höheren Bauten» und soll langfristig – im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen – massvoll verdichtet werden.

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Ankengasse 7/11 und 13/15 in Wetzikon verfügen über 42 Wohnungen und wurden 1961 erstellt. Die Liegenschaft befindet sich in fünf Minuten Gehdistanz zum Bahnhof Kempten. Es ist vorgesehen, zeitnah eine Machbarkeitsstudie zur Gesamtsanierung sowie Aufstockung durchzuführen und im Zuge der Entwicklung eine Arealüberbauung zu prüfen.

Anlagestiftung Pensimo

## Avenue Wendt in Genf: gekonnt verdichtet

ANA — Nach rund fünf Jahren Planungs- und Bauzeit konnten im Dezember 2023 alle zwölf Wohnungen der Aufstockung in der Genfer Avenue Wendt 31–33 bezogen werden. Mit viel Fingerspitzengefühl und mit Rücksicht auf die bestehende Gebäudetypologie und dessen charakteristischen

Aufstockung an der Avenue Wendt, Genf / © Olivier di Giambattista

Dachabschluss haben die Genfer Architektinnen und Architekten von Lacroix Chessex den Bau aus dem Jahr 1957 mit zwei Geschossen aufgestockt. Die Erweiterung erfolgte im bewohnten Zustand.

Der Wohnungsmix umfasst 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, wobei der Schwerpunkt auf knapp geschnittenen 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 82 m² Wohnfläche liegt. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Aussenraum. Um den Heiz- und Warmwasserbedarf der Aufstockung abzudecken, wurden Wärmepumpen sowie Hybridkollektoren eingesetzt. Die neue Mieterschaft erfreut sich an einem angenehmen Raumklima, an viel sichtbarem Holz sowie am einmaligen Weitblick in den Jura und die Alpen.

Siehe auch den Artikel «Richtig verdichten» in *werk, bauen + wohnen:* wbw.ch/de/online/artikel/1-2-2024-richtig-verdichten.html

---

Anlagestiftung Testina

## Positives Ergebnis bei der ersten GRESB-Nachhaltigkeitsanalyse

PAP/PHS — Die Testina-Anlagegruppe Alpha sichert sich beim GRESB-Rating 2023 85 von 100 Punkten für ihr weltweites Immobilienfondsportfolio und wird mit 4 von 5 Sternen bewertet. Sie erzielt damit ein erheblich besseres Ergebnis als der Durchschnitt der über 2'000 GRESB-Teilnehmenden aus 75 Ländern, der bei 80 Punkten liegt. Sie übertrifft auch die entsprechende Vergleichsgruppe, die 79 Punkte erhält. GRESB ist der «Global Real Estate Sustainability Benchmark». Er gilt als international anerkanntes Bewertungs- und Benchmarking-System für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.

Das gute Ergebnis der Anlagegruppe Alpha unterstreicht die solide Positionierung der Testina in Bezug auf ESG-Themen. Dies steht im Einklang mit dem Bestreben der Pensimo Management AG, Verantwortung zu übernehmen auf den Ebenen Governance, Ökonomie, Ökologie und Soziales. Testina ist ausserdem Mitglied des gemeinnützigen Netzwerks GREEN (Global Real Estate Engagement Network), das aus global tätigen institutionellen Immobilieninvestorinnen und -investoren besteht. Das Netzwerk will einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Immobilienbranche die Ziele des Pariser Klimaabkommens erreicht.

---

Swissinvest Real Estate Fund

## Bezug des Ersatzneubaus an der Obstgartenstrasse 12 in Kloten

DOS — Im Oktober 2023 wurde der Ersatzneubau an der Obstgartenstrasse 12 in Kloten bezogen. Es handelt sich um den ersten Neubau des Swissinvest seit 2015. Die Sanierung des benachbarten Mehrfamilienhauses wurde bereits 2021 abgeschlossen. Das Projekt wurde vom Construction Management der Pensimo entwickelt und verbindet viele ESG-Themen miteinander.

Ursprünglich sollten beide Bestandesgebäude mit Baujahr 1961 nur saniert und allenfalls aufgestockt werden. Während des Auswahlverfahrens der Planer:innen hat sich jedoch gezeigt, dass es sinnvoller ist, das dreigeschossige

Ersatzneubau Obstgartenstrasse, Kloten / © Osterhage Riesen Architekten, Zürich

Gebäude zu ersetzen. Durch den Teilersatzneubau konnte das Ausnützungspotenzial am besten ausgeschöpft werden: Auf fünf Geschossen entstanden insgesamt 25 Wohnungen, mehr als doppelt so viele wie vorher.

Das höhere Gebäude verfügte bereits über gute Grundrisse und einen Lift. Mit der Strangsanierung wurde ein wichtiger Beitrag zur sozial- und umweltverträglichen Innenentwicklung geleistet. Die Mieterinnen und Mieter konnten im Haus wohnen bleiben und profitieren neu von einem direkten Tiefgaragenzugang sowie der $CO_2$-neutralen Wärmeerzeugung des Teilersatzneubaus. Dieser wiederum bietet dank effizienten Grundrissen (5-Spänner) rentable und dennoch attraktive Mietpreise. Sämtliche Wohnungen waren bei Fertigstellung vermietet.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Umgebungsgestaltung gelegt. Die biodiverse Anlage ist mit wiedereingebrachten Materialen – wie Verbundsteinen oder Totholz – gestaltet und wird über ein eigenes Regenwassersammelsystem bewässert. In den unterschiedlichen Gartenzonen wachsen über 450 Pflanzenarten, wovon die meisten gepflückt und gegessen werden können.