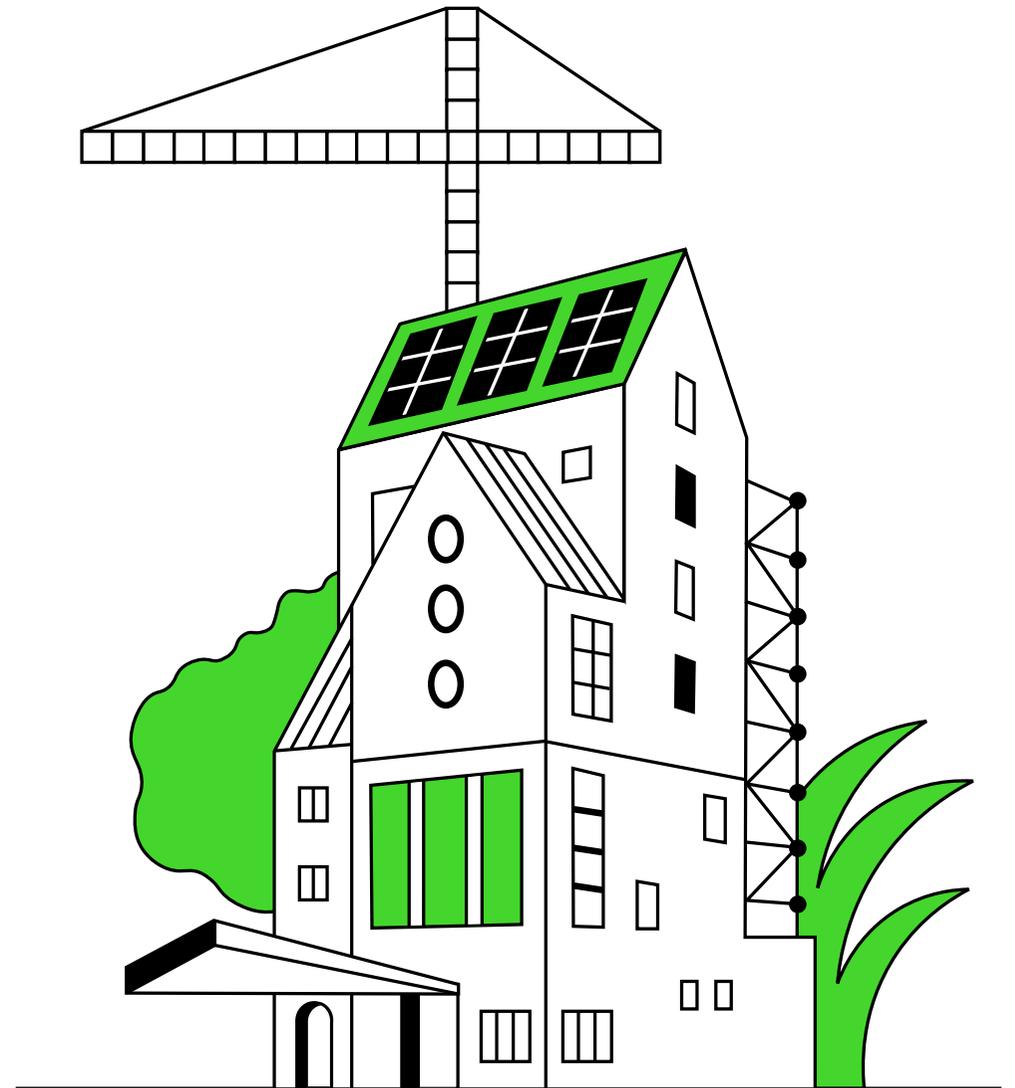


Pensimo

Nachhaltigkeitsbericht

2023



Mit unserer Publikation «Nachhaltigkeitspraxis» (2022) haben wir in Form eines Werkstattberichts Einblick vermittelt, wie die Pensimo das Thema Nachhaltigkeit in das Geschäftsmodell und in die Immobilienanlageprodukte integriert. Inzwischen sind wir einen grossen Schritt weiter: Die Nachhaltigkeitsstrategie ist formuliert und die Fokusziele für die nächsten drei Jahre sind definiert. Auf dieser Basis werden wir in Zukunft jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen.

Im ersten Kapitel fassen wir die Strategie zusammen und legen den Rahmen fest, in dem wir uns thematisch bewegen. In den vier Kapiteln Governance, ökonomische, ökologische und soziale Dimension berichten wir über konkrete Aktivitäten. In einem separaten Teil folgt für jedes Anlagegefäss ein Set von Kennzahlen, die als Datenreihen jährlich weitergeführt werden.

Zum ersten Mal können wir auch den CO₂-Ausstoss unserer Portfolios mit einem verlässlichen Benchmark und einer grossen Peer-Gruppe in der Schweiz vergleichen. Die berechneten Zahlen für den REIDA CO₂-Benchmark werden uns erlauben, die Datenreihe des CO₂-Absenkpfeils auf einer soliden Basis weiterzuschreiben. Diese zentrale Messgrösse zeigt neben anderen den Erfolg, den wir mit unseren Bemühungen zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Dekarbonisierung erzielen. Den Weg zu Netto-Null haben wir eingeschlagen und werden ihn nun konsequent verfolgen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.
Jörg Koch, CEO

Über uns

Die Pensimo Management AG (PMAG) ist ein unabhängiges Dienstleistungsunternehmen und Kompetenzzentrum mit rund 55 Immobilienspezialist:innen für die Investition und das Management von Immobilien.

Werte

Die PMAG versteht sich als modernes, wertorientiertes und zukunftsfähiges Unternehmen, das sich an hohen ethischen Standards orientiert. Mit der Formulierung von fünf Werten bringen wir zum Ausdruck, wofür wir stehen, wie wir uns verhalten und wie wir handeln – nach innen und nach aussen. Die fünf Werte sind: Integrität, Offenheit, Fairness, Verantwortung und Verbindlichkeit.

Auftrag

Der primäre Auftrag der PMAG besteht in der effizienten und werthaltigen Anlage von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge in kollektive Immobilienanlagen mit einem hohen Anspruch auf eine langfristige Rendite und auf Qualität. Im Auftrag der Anlagestiftungen Turidomus (ATU), Pensimo (APE) und Adimora (ADI) investiert sie direkt in der Schweiz, für

die Anlagestiftung Testina (ATE) direkt und indirekt im Ausland.

Die Pensimo Fondsleitung AG (PFAG), eine Tochtergesellschaft der PMAG, führt den börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest Real Estate Fund (SREF).

Anleger:innen

Anleger:innen in den Anlagestiftungen sind schweizerische Vorsorgeeinrichtungen verschiedener Grösse. Die PMAG ist im Besitz der zehn grössten Anleger:innen (siehe Grafik).

Portfolio

Das Liegenschaftenportfolio in der Schweiz umfasst per Mitte 2023 573 Liegenschaften (davon elf in Entwicklung) und weist einen Marktwert (inkl. Entwicklungen) von rund CHF 13 Mia. auf.

Bewirtschaftung

Über Beteiligungen an den unter dem gemeinsamen Namen «Regimo» operierenden Bewirtschaftungsgesellschaften nimmt

die PMAG im Namen der Eigentümerinnen direkten Einfluss auf die Bewirtschaftung und die Vermarktungsaktivitäten (siehe Grafik).

Pensimo Gruppe

Die operativen Gesellschaften (PMAG, PFAG, Regimo-Gesellschaften) bilden zusammen mit den fünf Anlagegefässen die Pensimo Gruppe (im Folgenden Pensimo genannt).

Aktionärinnen PMAG

Pensionskasse Stadt Zürich	10%	→
Pensionskasse Post	10%	→
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	10%	→
Pensionskasse Swiss Cockpit	10%	→
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	10%	→
VeF Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	10%	→
Pensionskasse SBB	10%	→
Personalvorsorge Swissport	10%	→
comPlan	10%	→
Aargauische Pensionskasse APK	10%	→

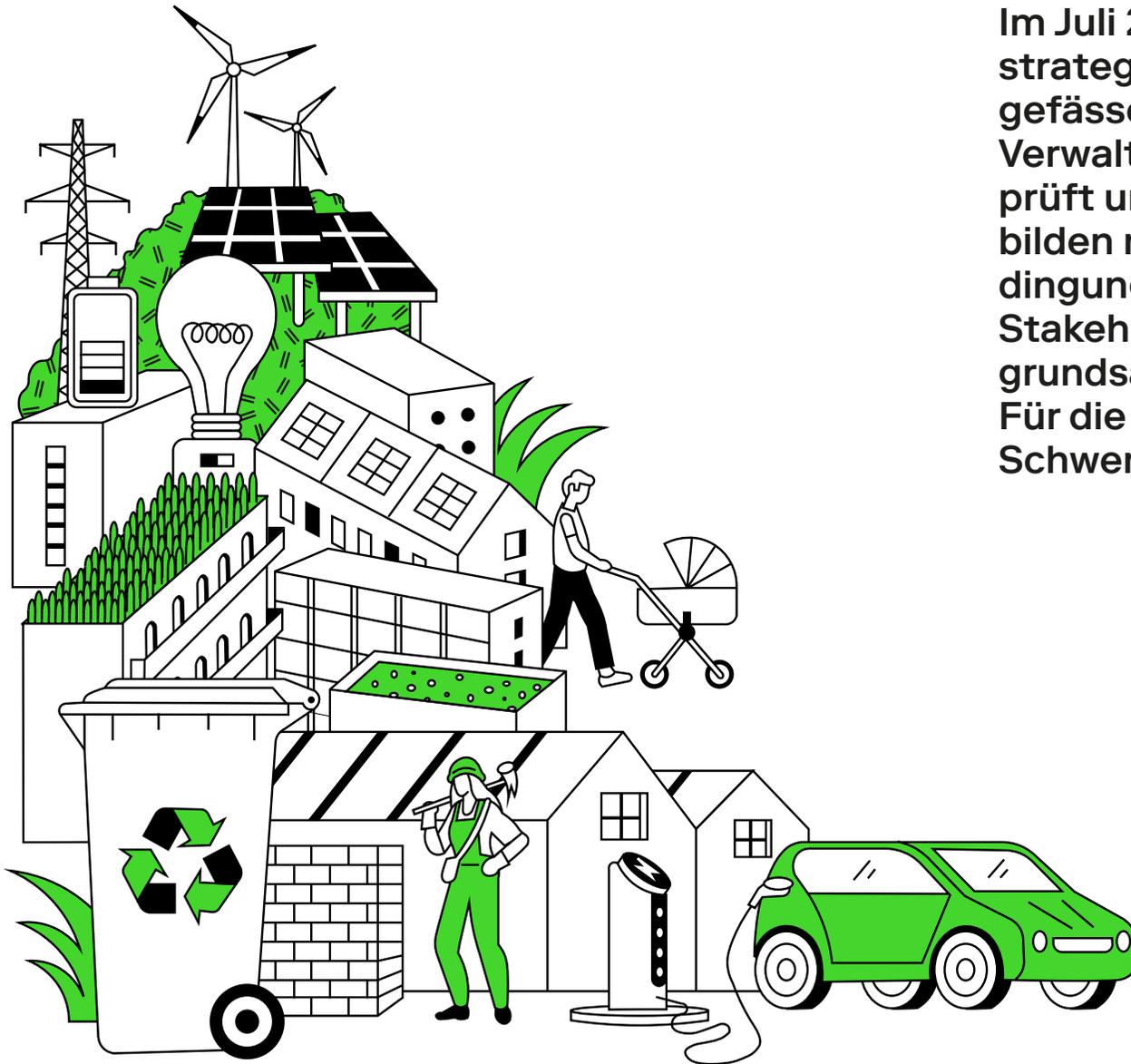
Beteiligungen

Bewirtschaftungsgesellschaften:	
100%	→ Regimo Aarau AG
80%	→ Regimo Basel AG
40%	→ Regimo Bern AG
55%	→ Régimo Lausanne SA Régimo Genève SA
41%	→ Regimo St. Gallen AG
65%	→ Regimo Zürich AG
40%	→ Regimo Zug AG
100%	→ Pensimo Fondsleitung AG

Pensimo Management AG

1. Nachhaltigkeitsstrategie

Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo Gruppe für alle Anlagegefäße verabschiedet.* Sie wird durch den Verwaltungsrat der PMAG regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, vierzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.



* Die Nachhaltigkeitsstrategie für die operativen Gesellschaften ist in Erarbeitung.

1.1 Handlungsfelder

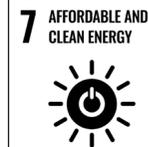
Pensimo stellt Wohnraum und Wirtschaftsflächen bereit und vermietet diese zu marktwirtschaftlichen Konditionen. Sie nimmt damit an vielen Standorten prägenden Einfluss auf die Quartier- und Stadtentwicklung – mit entsprechenden Folgen für den Energie- und Ressourcenverbrauch, den Ausstoss von Treibhausgasen, den Boden- und Flächenverbrauch, das Mobilitätsverhalten, die Qualität des öffentlichen Raums und das Wohlbefinden der Mieter:innen. Pensimo ist sich dieser Verantwortung bewusst und vertritt die Auffassung, dass eine erfolgreiche Integration von wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Leistungen Voraussetzung für eine langfristige Wertschöpfung ist.

Pensimo bekennt sich zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals [UN SDG]). Mit ihrem umfassenden Nachhaltigkeitsverständnis und ihren Aktivitäten trägt die Gruppe insbesondere aktiv zu den fünf rechts aufgeführten SDGs bei.

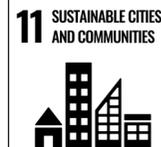
UN Sustainable Development Goals



Geschlechtergleichstellung und Selbstbestimmung sind uns sehr wichtig. Wir geben allen Mitarbeitenden die gleichen Chancen und setzen uns gegen Diskriminierung ein.



Wir setzen uns dafür ein, unserer Mieter:innenschaft den Zugang zu einer bezahlbaren, verlässlichen, nachhaltigen und modernen Energieversorgung zu gewährleisten.



Bei der Gestaltung der Lebensräume achten wir auf Umwelt- und Naturschutz sowie auf die Förderung des sozialen und räumlichen Zusammenhalts.



Wir sorgen für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster. Bei der Verwendung von Baustoffen werden maximale Recyclierbarkeit bzw. Wiederverwendbarkeit sowie eine Verminderung der Schadstoffemissionen angestrebt.



Wir beteiligen uns an den kollektiven Anstrengungen zum Klimaschutz, indem wir den CO₂-Fussabdruck unserer Immobilienportfolios insgesamt minimieren.

1.2 Stakeholder-Integration

Zu den Stakeholdern zählen alle Personen und Organisationen, die durch die Geschäftsaktivität der Pensimo direkt oder indirekt betroffen sind oder einen grossen Einfluss auf die Gruppe ausüben. Pensimo pflegt seit Langem den Kontakt zu ihrem grossen Netzwerk an Stakeholdern, verfügt über eine aktuelle Analyse ihrer Stakeholder, kennt deren spezifische Sichtweisen und Anliegen (siehe Tabelle rechts) und berücksichtigt diese bei der Akquisition, dem Bau und der Bewirtschaftung von Immobilien.

Einbindung der Stakeholder

Stakeholder	Einbindung	Anliegen
Mitarbeitende (PMAG, PFAG, Regimo)	Mitarbeitendenumfrage; Jahresgespräche; Workshops Pensimo Academy; Pensimo Intranet; Schulungen zu Nachhaltigkeitsthemen; Informationsanlässe	Unternehmenskultur, Reputation
Aktionärinnen, Anleger:innen	Gremien aller Anlagegefässe und operativen Gesellschaften; gemeinsame Festlegung der Anlagestrategien und Investitionsziele; Umfrage Investitionsbedarf; Jahresberichterstattung; Umfrage zur Wesentlichkeitsanalyse; Nachhaltigkeitsbericht; regelmässiger Newsletter	Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg, verantwortungsvolle Geschäftsführung, Mitbestimmung, Transparenz
Mieter:innen	Direkt via Bewirtschaftung und Regimo-App; Abgabe von Broschüren zur Nachhaltigkeit; Umfrage (neu auch für Geschäftsmieter:innen)	Faire Mietverhältnisse, Datenschutz, Mobilität/ Erschliessung, Qualität Mietobjekte
Analyst:innen	Gespräche im Rahmen der ESG-Umfrage; Interviews mit ausgewählten Analyst:innen	Transparenz
Mitbewerbende	Mitgliedschaft VIS, KGAST, AMAS, IPB; SSREG-Workshop	Wissensaustausch
Behörden/Politik	Austausch im Rahmen von Fachverbänden und Bauprojekten; Mitarbeit am Strategiepapier; Teilnahme Fachkonferenzen	Ansprüche Städtebau, Ausbau erneuerbarer Energie, schonende Ressourcennutzung, Transparenz
Geschäftspartner:innen, Enge Zusammenarbeit bei Baulieferant:innen, Banken, und Sanierungsprojekten; Abstimmung Versicherungen	bezüglich Leistungen und Planung	Verantwortungsvolle Geschäftsführung, faire Preise, Transparenz bei Submissionsverfahren
Bevölkerung, Nachbarschaft	Informationsveranstaltungen	Ansprüche Städtebau, transparente Kommunikation
Organisationen und Verbände (Bau, Wirtschaftsförderung, Natur-, Heimat- bzw. Klimaschutz)	Gespräche im Rahmen des Klima-Rating	Nachhaltige Lieferkette, Standortentwicklung, Biodiversität, Bauweise, Ansprüche Städtebau, Dekarbonisierung

1. Nachhaltigkeitsstrategie
2. Governance
3. Ökonomische Dimension
4. Ökologische Dimension
5. Soziale Dimension
6. Anhang und Kennzahlen

1.3 Nachhaltigkeitsgrundsätze

■ Partnerschaftlicher Ansatz

Wir verwalten die uns anvertrauten Gelder effizient, verantwortungsvoll, treuhänderisch und transparent. Wir sind eine faire Vertragspartnerin und pflegen langfristige Beziehungen mit unseren Geschäftspartner:innen. Bei Auftragsvergaben achten wir auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen in Bezug auf ökologische, soziale und ethische Themen.

■ Stakeholder-Orientierung

Wir stehen im Dialog mit all unseren Stakeholdern. Ihre Ansichten und spezifischen Anliegen berücksichtigen wir bei der Formulierung unserer Ziele und bei der Weiterentwicklung unserer Portfolios.

■ Innovation

Wir sehen Innovationsförderung als Voraussetzung, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben. Wir nehmen unsere Rolle als Nachfragegeneratorin wahr und wählen geeignete externe Partner:innen, um gemeinsam nachhaltige Lösungen zu entwickeln.

■ Baukultur

Wir bauen mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität und berücksichtigen den baukulturellen und natürlichen Kontext, auch bei der Aussenraumgestaltung. So stärken wir die räumliche Identität unter Berücksichtigung der Aufenthaltsqualität. Wir unterstützen inklusive Nachbarschaften und fördern den sozialen Zusammenhalt. Durch unsere Bautätigkeit leisten wir einen gesellschaftlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung.

■ Mieter:innenzufriedenheit

Wir sorgen dafür, dass sich die Mieter:innen in unseren Immobilien wohl und sicher fühlen. Unsere Mietflächen bieten einen hohen Raumkomfort. Wir pflegen den Dialog mit den Mieter:innen, reagieren bei Problemen oder Unzufriedenheiten gezielt und gehen Aspekte mit Verbesserungsbedarf aktiv an.

■ ESG-Integration

Wir integrieren Nachhaltigkeit auf jeder Ebene der Organisation, in jedem Arbeitsprozess und während des gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Die Themen der Nachhaltigkeitsstrategie sind in allen strategischen Dokumenten verankert, werden von allen Mitarbeitenden verstanden und bei allen Entscheidungen berücksichtigt.

■ Attraktivität als Arbeitsgeberin

Wir bieten ein attraktives, vertrauensvolles und zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld. Wir wählen unsere Mitarbeitenden sorgfältig aus und betreiben eine gezielte Personalentwicklung. Wir pflegen eine offene Kommunikation, einen wertschätzenden Umgang und achten auf Chancengerechtigkeit und Gleichbehandlung.

■ Primäre Ressourcen

Wir erhalten, überall wo sinnvoll, die Bausubstanz und achten bei Baumaterialien und Produkten auf Herkunft und ökologischen Fussabdruck. Wir ergreifen Massnahmen, um den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren. Dem Boden tragen wir Sorge unter anderem durch Standortwahl, kompakte Bauweise und effiziente Grundrisse.

■ Energie

Wir leisten unseren Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen, indem wir die Energieeffizienz des Gebäudebestands und den Anteil an erneuerbarer und klimaschonender Energie stetig verbessern.

■ Natur und Biodiversität

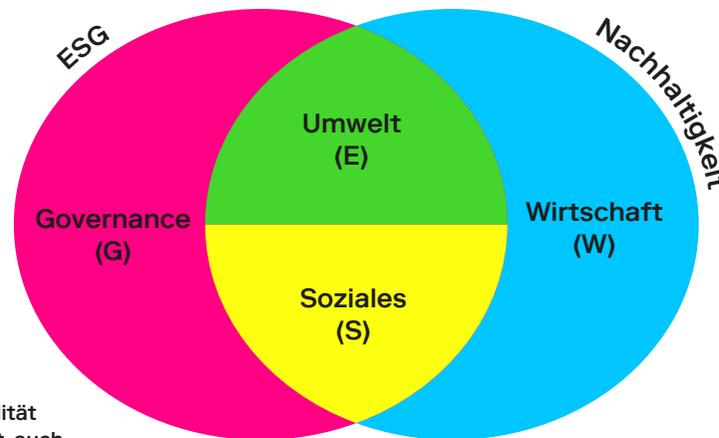
Wir planen und unterhalten Aussenräume und Dachflächen so, dass sie sowohl für den Menschen nutzbar sind als auch die Biodiversität fördern. Dazu gehören unter anderem die Minimierung der Versiegelung, die Reduktion der Lichtverschmutzung, die Vernetzung von Grünkorridoren und der pestizidfreie Unterhalt.

■ Mobilität

Wir unterstützen das autoarme Leben, indem wir bei der Standortwahl auf eine gute ÖV-Anbindung achten. Wir stellen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte und geeignete Infrastrukturen bereit, um klimafreundliche Mobilitätsformen wie Langsamverkehr, Shared Mobility, E-Mobilität etc. zu fördern.

■ Resiliente Portfolios

Wir setzen auf eine langlebige Bauweise, eine Gesamtbetrachtung der Lebenszykluskosten und eine anpassungsfähige Gebäudestruktur, um die Betriebs- und Wartungskosten zu minimieren und verschiedene Nutzungen zu ermöglichen. Die Aspekte der Klimaanpassung sind Teil jeder Entscheidungsgrundlage.



■ Vermietung

Wir achten auf faire Mietverhältnisse. Wenn möglich führen wir Sanierungen im bewohnten Zustand durch. Ansonsten unterstützen wir die Rückkehr der Mieter:innen nach der Sanierung oder helfen bei der Suche nach einem Ersatz.

■ Stabile Mieterträge

Wir investieren bedarfsorientiert an zentralen Standorten mit attraktiven Lebens- und Arbeitsumfeldern und gestalten möglichst krisenfeste Portfolios mit langfristiger Wertstabilität. Bei Wohnnutzungen positionieren wir uns im mittleren Segment.

1.4 Wesentlichkeitsanalyse

Pensimo ist mit zahlreichen wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen sowie Governance-Themen konfrontiert, die für eine nachhaltige Geschäftsführung relevant sind. Eine systematische Wesentlichkeitsanalyse hilft zu bestimmen, welche Themen bei der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie primär berücksichtigt werden sollen. Die Ergebnisse der Analyse sind auf der folgenden Seite dargestellt.

Die Wesentlichkeitsanalyse enthält folgende Dimensionen:

1. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung: Wie gross ist die Wirkung des Geschäftsmodells auf Umwelt, Soziales und Wirtschaft?
2. Geschäftsrelevanz: Wie gross ist die Wirkung der Nachhaltigkeitsthemen auf das Geschäftsmodell?
3. Stakeholder-Relevanz: Als wie wesentlich beurteilen Stakeholder ein Nachhaltigkeitsthema?

Auf der Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse wurden zwölf Schwerpunkte identifiziert, die für die Pensimo und ihre Stakeholder von besonderer Bedeutung sind und auf welche die Pensimo Einfluss nehmen kann. Sie definieren die Stossrichtung der aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie der Gruppe.

- | | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| ■ Governance | ■ Ökologische Dimension |
| – ESG-Integration | – Energieverbrauch / CO ₂ -Austoss im Betrieb |
| – Stakeholder-Orientierung | – Planen und Bauen |
| – Unternehmensethik | – Natur und Biodiversität |
| ■ Ökonomische Dimension | ■ Soziale Dimension |
| – Lebenszykluskosten | – Baukultur |
| – Digitale Integration | – Mieter:innenzufriedenheit |
| – Innovation | – Gesundheit und Sicherheit |

Fokus auf fünf Ziele bis 2025

Die zwölf Nachhaltigkeitsschwerpunkte sind fest verankert im gesamten Investmentmanagement der Pensimo. Daraus abgeleitet formulieren wir fünf konkrete Fokusziele, anhand derer wir in den nächsten drei Jahren eine messbare Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsbemühungen erreichen wollen. Die Fokussierung auf wenige, konkrete Ziele erlaubt uns eine Bündelung unserer Ressourcen.

Ziel 1: Sicherstellung der langfristigen Ertragskraft und der Werterhaltung der Immobilienvermögen durch Stärkung der Resilienz der Anlagegefässe und Schärfung der Positionierung der Anlagegefässe im «Core»- bzw. «Core+»-Segment.

Ziel 2: Einsatz von erneuerbaren Energien und Steigerung der Energieeffizienz zur Reduktion des CO₂-Austosses im Betrieb (Reduktion um 20 Prozent bis 2027 [Basis 2021]; Netto-Null bis 2050).

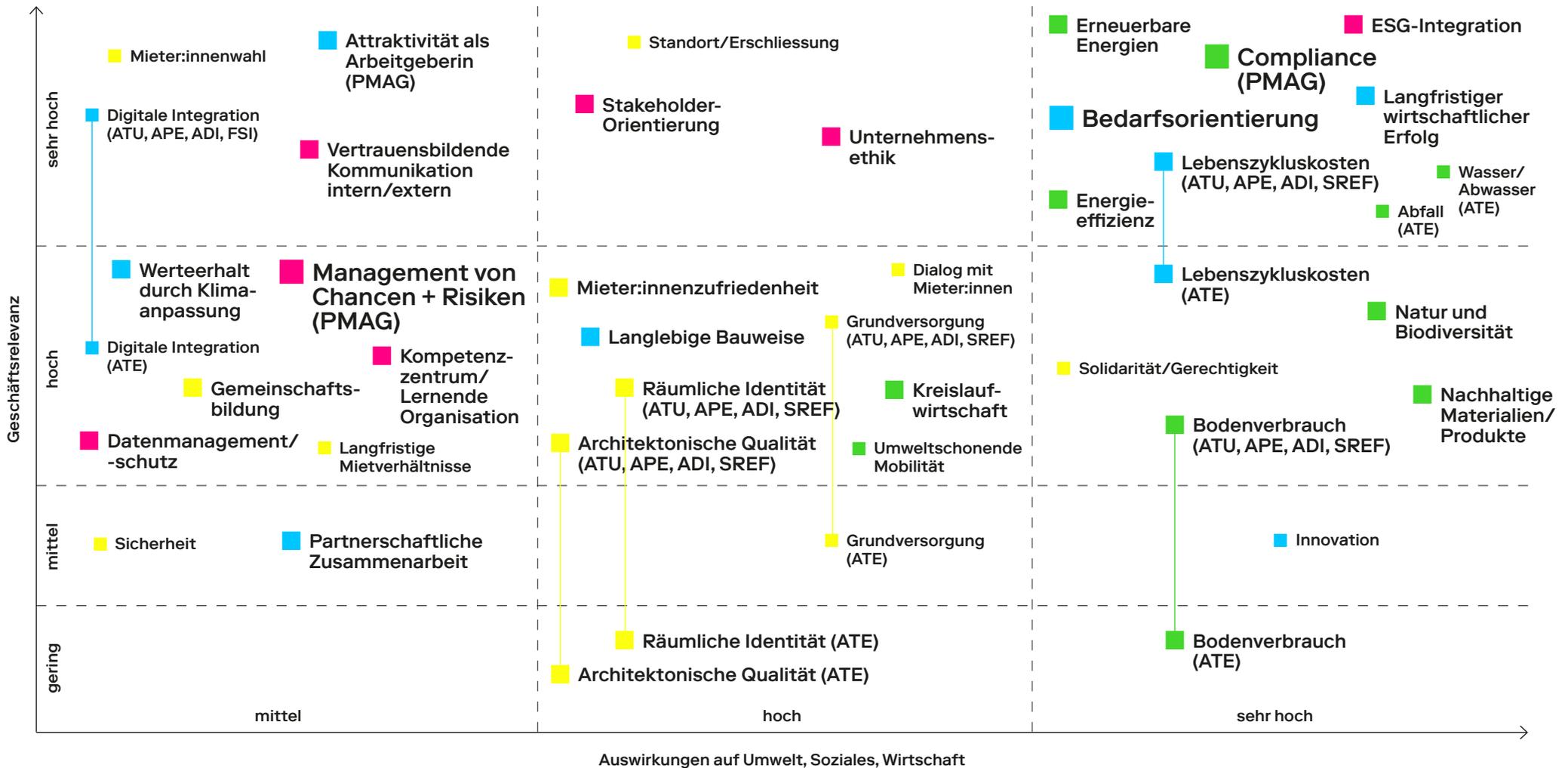
Ziel 3: Erfassung des Potenzials für die Eigenproduktion von Energie.

Ziel 4: Erfassung und Minimierung der grauen Energie bei der Erstellung bzw. der Sanierung von Gebäuden.

Ziel 5: Erfassung des Potenzials und Aufwertung des Aussenraums von Liegenschaften zur Förderung der Biodiversität und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Die Bemühungen zur Erreichung der fünf Hauptziele werden auch nach 2025 fortgesetzt. Für den Zeitraum 2026-2028 werden die Ziele neu festgelegt.

Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse



2. Governance



Eine gute Corporate Governance, verstanden als verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung, ist für die Pensimo von zentraler Bedeutung. Die Einhaltung von Gesetzen und anderen internen und externen Vorgaben ist die unverzichtbare Grundlage für eine nachhaltige Wertschöpfung für unsere Anleger:innen.

Im Folgenden berichten wir über unsere aktuellen Aktivitäten zum Schwerpunkt ESG-Integration sowie über das Engagement der Anlagestiftung Testina im Rahmen des Global Real Estate Engagement Network (GREEN).



2.1 ESG-Integration

Unter ESG-Integration verstehen wir die explizite und systematische Einbeziehung von ESG-Aspekten in Anlageanalysen und -entscheidungen. Ein weiteres Schlüsselement der ESG-Integration ist die Durchführung sowie periodische Aktualisierung einer Wesentlichkeitsanalyse. Bei der ESG-Integration werden nur Nachhaltigkeitsthemen aufgenommen, die durch die Aktivitäten der Pensimo beeinflusst werden können und sich wesentlich auf die Anlageresultate auswirken. Zu diesen beiden Aspekten kommt die Verankerung der Nachhaltigkeit in der internen Organisation und in allen Arbeitsprozessen der Pensimo hinzu.

Organisation

Die Entscheidungskompetenzen für die Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo liegen beim Verwaltungsrat der PMAG, während bei den Anlagestiftungen der jeweilige Stiftungsrat (bzw. der Verwaltungsrat der PFAG für den Immobilienfonds Swissinvest) über die Übernahme der Nachhaltigkeitsziele für die Anlagegefäße entscheidet. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele auf Investitionsebene ist einerseits an die jeweilige Anlagekommission, welche die Investitionsentscheide trifft, andererseits an die mit der Geschäftsführung beauftragten Gesellschaften, die PMAG oder die PFAG, delegiert.

Mit der Einstellung einer Nachhaltigkeitsbeauftragten im September 2022 kann die PMAG das Thema Nachhaltigkeit nun gestärkt voranbringen. Die Nachhaltigkeitsbeauftragte ist direkt dem CEO der PMAG unterstellt und berichtet der Geschäftsleitung fortlaufend über aktuelle Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten. Sie erarbeitet die Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo, aktualisiert diese periodisch und koordiniert ihre Umsetzung in Zusammenarbeit mit Vertreter:innen der einzelnen Fachbereiche.

Arbeitsprozesse

Die Nachhaltigkeitsgrundsätze werden bei jeder Entscheidung berücksichtigt. Dabei werden sowohl die Nachhaltigkeitsstrategie als auch die Produkt-, Portfolio- und Investitionsstrategien als Referenz herangezogen. Die Mitarbeitenden der Pensimo sind geschult, kennen die Nachhaltigkeitsstrategie, verstehen ihre Sinnhaftigkeit und verfügen über alle notwendigen Mittel, um sie umzusetzen.



2.2 GREEN-Engagement

Die Anlagestiftung Testina (ATE) investiert im Ausland indirekt via verschiedene Gesellschaften, Anlagefonds oder andere Körperschaften in Immobilien. Die Einflussmöglichkeiten auf die Nachhaltigkeit ihres Portfolios sind daher begrenzt. Unter dem Motto «Gemeinsam mit anderen institutionellen Investor:innen» leistet die ATE einen wichtigen Beitrag zum Pariser Klimaabkommen.

Die ATE hat sich dem Global Real Estate Engagement Network (GREEN) angeschlossen. GREEN ist eine nicht gewinnorientierte Plattform bestehend aus institutionellen Anleger:innen, die sich bei den von ihnen berücksichtigten Immobilienfonds und -gesellschaften engagieren, um diese dazu zu verpflichten, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Das Ziel von GREEN ist es, den Immobiliensektor zu einer effektiven Verringerung seiner CO₂-Emissionen zu bewegen und Fortschritte im Hinblick auf wissenschaftlich fundierte 1,5-Grad-Ziele zu erreichen, wie zum Beispiel die Dekarbonisierungspfade des «Carbon Risk Real Estate Monitor» (CRREM). Die Mitglieder von GREEN erkennen es als ihre treuhänderische Verantwortung an, ESG- und Klimarisikofaktoren in ihrer Investitionspolitik zu berücksichtigen. Der Fokus der Initiative liegt auf dem Management der physikalischen und transitorischen Klimarisiken.

GREEN skizziert vier Massnahmen zu Klimawandel und Nachhaltigkeit für Immobilienfonds und -gesellschaften:

- Offenlegung der Robustheit von Geschäftsplänen in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen;
- Umsetzung eines starken Governance-Rahmens für Klimawandel und Nachhaltigkeit, inklusive ehrgeiziger Vorgaben für das 1,5-Grad-Ziel;
- Entwicklung wissenschaftlich fundierter Dekarbonisierungspfade, um die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen;
- Förderung von standardisierten GREEN-Building-Zertifizierungen im gesamten Portfolio.

GREEN analysiert jedes Jahr die Strategie der ATE. Das Netzwerk organisiert mindestens zweimal jährlich ein Engagement-Treffen mit den Fondsmanager:innen, um die Fortschritte bei der Erreichung der Ziele zu überwachen und (falls nötig) Druck auszuüben, damit die Fondsmanager:innen ihre Bemühungen im Bereich des Klimarisikos verstärken. GREEN berichtet der ATE jährlich über die Ergebnisse des Engagements.

Seit Anfang 2023 trägt die ATE mit vier Immobilienfonds aus den verschiedenen regionalen Teilmärkten zur Verwirklichung der GREEN-Ziele bei. Sollte die Initiative greifen, kann eine Ausweitung des Engagements auf weitere Anlagen erwogen werden.

3. Ökonomische Dimension



Der Kernauftrag der Pensimo besteht darin, für ihre Anleger:innen Mittel aus der beruflichen Vorsorge effizient und rentabel in Immobilien mit hoher Qualität zu investieren. Dabei wird dem Aspekt der Langfristigkeit unter Berücksichtigung der gesamten Wertschöpfungskette höchste Beachtung geschenkt.

Erfahren Sie im Folgenden, wie wir für resiliente Portfolios sorgen und das Risiko von «stranded assets» beurteilen.



3.1 Resiliente Portfolios

Kaum ein Wirtschaftsgut ist durch eine so lange Lebensdauer charakterisiert wie Immobilien, was sie für eine nachhaltige Betrachtungsweise und Bewirtschaftung geradezu prädestiniert. Nachhaltig sind jene Liegenschaften, die dem Wandel der ökologischen, ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen gut standhalten und dadurch das Risiko einer Wertminderung für Eigentümer:innen minimieren.

Dank einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, einer innovativen und zukunftsorientierten Denkweise sowie einem strikten Risikomanagement (inklusive Klimarisiken) im Investitionsprozess bietet Pensimo ihren Anleger:innen ein attraktives sowie stabiles Produkteportfolio an.

Bedarfsorientierung

Die aktuellen Prognosen des Bundesamtes für Statistik für die nächsten 25 Jahre gehen von einem starken Bevölkerungswachstum in den Schweizer Agglomerationen aus. Es ist daher mit einem steigenden Bedarf an neuen Wohnungen zu rechnen. Pensimo investiert bedarfsorientiert in Neubaulprojekte und Bestandesliegenschaften an zentralen Standorten mit attraktiven Lebens- und Arbeitsumfeldern. Im Vordergrund stehen die Gemeinden in den Schweizer Metropolitanräumen.

Mit der Anlagestiftung Adimora (ADI), die auf preisgünstige Mietwohnungen ausgerichtet ist, reagiert Pensimo auf die steigende Nachfrage nach solchen Wohnungen in städtischen Gebieten. Das Volumen der Anlagestiftung ist aufgrund der raren Investitionsmöglichkeiten, die der Strategie der Stiftung entsprechen, noch relativ klein. Für die ADI ergeben sich strategiekonforme Anlagemöglichkeiten vor allem dann, wenn es möglich ist, Land zu vorteilhaften Konditionen zu kaufen oder im Baurecht zu übernehmen.

Lebenszyklusbetrachtung

Die Lebenszykluskosten umfassen jene Kosten, die mit der Planung, dem Bau, dem Betrieb, der Reparatur und dem Abriss eines Gebäudes verbunden sind. Die systematische Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus kann beispielsweise zutage fördern, dass sich höhere Anfangsinvestitionen langfristig lohnen, wenn sie während der Nutzungsphase zu niedrigeren Betriebs-, Wartungs- und/oder Nebenkosten für Mieter:innen und Eigentümer:innen führen.

Bei Gebäuden setzen wir daher auf eine nachhaltige Bauweise, eine umfassende Berücksichtigung der Lebenszykluskosten und eine anpassungsfähige Gebäudestruktur, um die Betriebs- und Wartungskosten zu minimieren und verschiedene Nutzungen zu ermöglichen.

Klimaanpassung

Hitzewellen beeinträchtigen den Innenraumkomfort für Mieter:innen erheblich und stellen für vulnerable Menschen sogar ein Gesundheitsrisiko dar. Mit dem Klimawandel werden Hitzewellen und damit auch Beschwerden über hohe Innentemperaturen häufiger. Wir passen unseren Immobilienbestand an die kommende Herausforderung des Klimawandels an, indem wir bei unseren Bauprojekten systematisch auf die Hitzereduzierung achten und entsprechende Massnahmen umsetzen. Dazu gehören neben einer guten Beschattungsmöglichkeit die Aufrechterhaltung von Frischluftkorridoren und Kaltluftschneisen, mehr Grünflächen, offene und bewegte Wasserflächen, Entsiegelung, Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhalt und -versickerung.



3.2 Vermeidung des Risikos von «stranded assets»

CO₂-Emissionen von Liegenschaften werden primär durch die Gebäudegrösse und -nutzung, den Energieträger sowie die thermische Qualität der Gebäudehülle bestimmt. Die Kombination von vielseitig nutz- und unnutzbaren Flächen mit einer zukunftsgerichteten Energieversorgung reduziert die Risiken von nicht mehr nachgefragten Immobilien, also «stranded assets», erheblich.

Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen

Um bis 2050 das Netto-Null-Ziel zu erreichen, wird Pensimo die Sanierungsquote in den einzelnen Portfolios erhöhen. Dennoch wird weiterhin eine marktkonforme Ausschüttungs- und Anlagerendite angestrebt. Es stellt sich somit die Frage, inwieweit sich die zusätzlichen Investitionen auf die Performance der Anlageprodukte auswirken. Eine empirische Studie von Wüest Partner im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt* aus dem Frühjahr 2022 zeigt, dass Investor:innen für ein nachhaltig beheiztes Mehrfamilienhaus durchschnittlich leicht mehr bezahlen als für ein fossil beheiztes, ansonsten jedoch identisches Gebäude. Die hohen Investitionskosten für eine Wärmepumpe können in vielen Fällen durch leicht höhere Nettomieteinnahmen ausgeglichen werden. Zusätzlich akzeptieren Investor:innen bei nachhaltigen Immobilien eine um zehn Basispunkte niedrigere Rendite. Daraus resultiert gemäss Schätzung von Wüest Partner ein um rund vier Prozent höherer Marktwert für nachhaltige Immobilien. Energetische Sanierungen können somit wirtschaftlich sein, wobei die Rentabilität von weiteren Faktoren wie beispielsweise den technischen Möglichkeiten vor Ort oder der Verfügbarkeit von Fördergeldern abhängt.

Langfristige Wertstabilität

Nachhaltige Liegenschaften können also einen höheren Marktwert haben. Das heisst aber nicht, dass nicht-nachhaltige Immobilien zwangsläufig zu «stranded assets» werden. In einem Land, in dem – zumindest in Regio-

nen mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum – Bauland knapp ist, werden Immobilien nie zu «stranded assets». Der Landwert macht immer einen substanziellen Anteil an der Gesamtinvestition aus. In Grosstädten wie Zürich oder Genf leistet das Grundstück oft einen höheren Beitrag an den Marktwert der Liegenschaft als das Gebäude selbst.

Wir erachten es als sinnvoll, in die Zukunftsfähigkeit jeder Immobilie zu investieren. Dabei spielen energetische Sanierungen von Bestandesliegenschaften und Investitionen in CO₂-neutrale Neubauten eine entscheidende Rolle. Im Vordergrund steht für die Pensimo nicht die Vermeidung von «stranded assets», sondern die langfristige Wertstabilität, die Sicherung von stabilen Nettomietenerträgen sowie der Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Ziels und somit die Wahrung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Interessen unserer Anleger:innen.

Das Risiko des «S» in ESG

Bei der «stranded assets»-Diskussion steht mehrheitlich die ökologische Dimension im Fokus. Dennoch gibt es weitere, aktuelle Entwicklungen, die aus Sicht von privaten/institutionellen Investor:innen ein Risiko in Bezug auf die Werthaltigkeit von Immobilien darstellen. In erster Linie ist die zunehmende Regulierung zu nennen, wie zum Beispiel die in der Stadt Basel im Jahr 2022 in Kraft getretenen neuen Wohnschutzbestimmungen. Während im Bereich der Ökologie Reaktionsmöglichkeiten mehrheitlich zur Verfügung stehen, können regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt private Investor:innen vor schwer lösbare Probleme stellen und eine Immobilie aus ihrer Sicht zu einem «stranded asset» machen. Denn für ein Anlagegefäss ist es beispielsweise kaum möglich, Wohnungen in einem konventionellen, strikten Kostenmietmodell anzubieten.

* Wüest Partner (5. April 2022): Die Wirkung von Nachhaltigkeit auf Immobilienwerte. wuestpartner.com/ch-de/2022/04/29/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte

4. Ökologische Dimension



In der Schweiz ist der Gebäudepark für 40 Prozent des Endenergieverbrauchs* und für rund einen Viertel des inländischen CO₂-Ausstosses** verantwortlich. Ausserdem macht die graue Energie in heutigen Neubauten bis zu einem Viertel der gesamten Primärenergie aus*** und der Gebäudesektor ist massgeblich verantwortlich für den Verbrauch stofflicher Ressourcen, das Abfallaufkommen und die Umweltbelastung unserer Gesellschaft. Ein grosses Energie- und Ressourcensparpotenzial steckt daher in einer nachhaltigen Bau- und Betriebsweise von Gebäuden.

Was wir tun, um den CO₂-Ausstoss zu verringern und Ressourcen zu schonen, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

* Bundesamt für Energie (2023): bfe.admin.ch/bfe/de/home/effizienz/gebäude.html

** Bundesamt für Umwelt (2023): bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html

*** EnergieSchweiz, Bundesamt für Energie (2017): Graue Energie von Neubauten: Ratgeber für Baufachleute.



4.1 Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss

Die Schweiz hat das Pariser Klimaabkommen im Oktober 2017 mitunterzeichnet und will bis 2050 klimaneutral werden. Im Juni 2023 wurde das Ziel in das Klimaschutzgesetz aufgenommen und alle Unternehmen sind verpflichtet, spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Die Dekarbonisierung unseres Immobilienbestands wird deshalb für die nächsten 20 bis 25 Jahre im Zentrum der strategischen Bemühungen der Pensimo stehen.

Absenkpfad

Unser Absenkpfad sieht vor, dass alle Schweizer Anlagegefässe der Pensimo bis 2050 das Netto-Null-Ziel erreichen. Bis 2027 wollen wir den CO₂-Ausstoss um 20 Prozent (im Vergleich zu 2021) senken. Die Reduktion betrifft die sogenannten «Scope 1»- und «Scope 2»-Emissionen aus dem Betrieb der Liegenschaften (Heizung, Warmwasser und Allgemestrom). Der durchschnittliche CO₂-Ausstoss für das gesamte Portfolio der Pensimo lag 2021 bei 16 kg/m² Energiebezugsfläche (gemäss REIDA CO₂-Benchmark 2022).

Während wir in der Vergangenheit die Sanierungen stark nach Marktopportunitäten ausgerichtet und terminiert haben, werden wir sie in Zukunft nach ihrem CO₂-Impact planen und priorisieren. Hierzu setzen wir ein Simulationstool ein, das die Lebenszyklusbetrachtung von Bauteilen in den Vordergrund rückt. Dadurch werden auch unsere Prognosen hinsichtlich Zeitschiene, Kosten und Ressourceneinsatz robuster.

Betriebsoptimierung

Um Gebäude energieeffizient zu betreiben, nutzen wir zunehmend intelligente Gebäudesysteme. So hat Pensimo 216 Liegenschaften, knapp 38 Prozent ihres Portfolios, mit dem prädiktiven Heizsteuersystem ECCO2 ausgestattet. Durch den Einsatz dieser Technologie können Abweichungen im Energiebedarf identifiziert und die Einstellungen der Heizungs-, Kälte- und

Lüftungsanlagen gezielt angepasst werden. Der Energiebedarf und die damit verknüpften CO₂-Emissionen konnten im Vergleich zur Referenzperiode um 15 bis 18 Prozent gesenkt werden. Per Ende Februar 2023 waren es 2'000 eingesparte Tonnen CO₂ pro Jahr. Die Ausrüstung von rund 40 weiteren Liegenschaften mit ECCO2 ist in Planung.

Heizungersatz

Bei Neubauten setzen wir konsequent erneuerbare Energien ein. Ende 2021 betrug der Anteil Liegenschaften mit Öl- oder Gasheizungen jedoch immer noch 73 Prozent. Mit der Konkretisierung des Absenkpfares wird der gesamte Immobilienbestand energetisch modelliert, Machbarkeitsabklärungen für den Einsatz erneuerbarer Energie werden systematisch geführt und Sanierungsmassnahmen mit der Investitionsplanung abgestimmt. Das Ziel ist ein sukzessiver Ersatz aller fossiler Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen. Um den Pfad in Richtung Netto-Null bis 2050 einhalten zu können, werden wir unsere Sanierungsquote in den kommenden Jahren deutlich erhöhen.

Ausbau der Produktion von Solarstrom

Mit dem Ausbau beispielsweise der Elektromobilität oder der Elektrifizierung der Gebäudeheizungen wird der Stromverbrauch weiter ansteigen. Die Installation von Photovoltaikanlagen (PV) stellt ein enormes Potenzial für die Stromerzeugung dar. 2019 schätzte das Bundesamt für Energie das gesamte Potenzial des Schweizer Gebäudebestands (Dach und Fassade) auf 67'000 GWh pro Jahr, was den aktuellen jährlichen schweizerischen Stromverbrauch von 62'555 GWh übertrifft.* Wir nutzen diese Chance und überprüfen bis 2024 das gesamte Portfolio auf sein PV-Potenzial. Ist dieses nachweislich vorhanden, wird die Machbarkeit neuer PV-Anlagen systematisch geprüft und geeignete Bauprojekte werden in die jeweiligen Objektstrategien integriert.

* Bundesamt für Energie (2023): [bfe.admin.ch/bfe/de/home/versorgung/statistik-und-geodaten/energiestatistiken/elektrizitaetsstatistik.html](https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/versorgung/statistik-und-geodaten/energiestatistiken/elektrizitaetsstatistik.html)

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)

562

Anteil Liegenschaften mit Betriebsoptimierung
(Heizung mit ECCO2)

38%

Anzahl PV-Anlagen

38

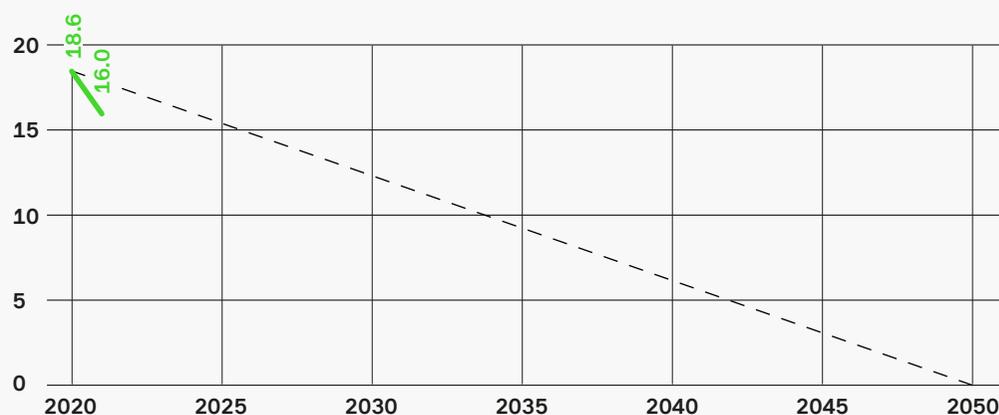
Anzahl solarthermische Anlagen

31

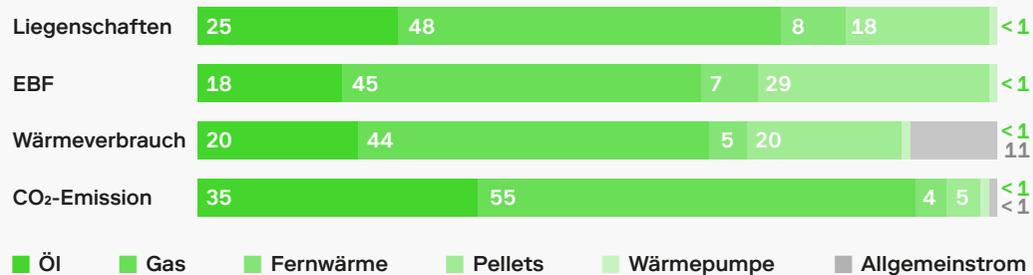
Effizienz Gesamtenergie



Netto-Null-Ziel: Zwischenstand und Zielpfad (kg CO₂eq/m² EBF)



Relativer Anteil Anzahl Liegenschaften, Energiebezugsfläche (EBF),
Wärmeverbrauch und CO₂-Emission nach Energieträger (%)*



* Datenstand: Wärmeverbrauch & CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.



4.2 Ressourcenschonung

Bei der Entwicklung und Realisierung von Siedlungen und Gebäuden handelt Pensimo mit grosser Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt. Mit unserer Tätigkeit haben wir einen massgeblichen Einfluss auf den Verbrauch von Energie, Ressourcen und Boden. Deshalb planen wir Neubauprojekte so weit wie möglich ganzheitlich und nachhaltig und gehen haushälterisch mit den natürlichen Ressourcen um.

Nachhaltige Materialien

Wir minimieren den Verbrauch an grauer Energie bei der Erstellung von Gebäuden und orientieren uns dabei am SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040). Wir gehen sorgfältig mit nicht erneuerbaren Primärrohstoffen um und achten bei der Wahl von Konstruktionen, Produkten und Baumaterialien auf möglichst ressourcenschonende, recycelbare Lösungen.

Kreislaufwirtschaft

Kreislaufwirtschaft betrifft nicht nur die Abfallbewirtschaftung und die Verwendung recycelbarer Baustoffe. Es müssen auch diejenigen Ressourcen berücksichtigt werden, die sich heute und in Zukunft im Kreislauf befinden werden. Umso wichtiger ist es, bewusst mit Bestandesgebäuden, Bauteilen, Baustoffen und Energie umzugehen, Ressourcen zu schonen, die Umweltbelastung zu reduzieren, die Abhängigkeit von Importen zu reduzieren und so am Ende auch Kosten zu sparen.

In Variantenstudien werden deshalb Gesamtökobilanzen zu Umnutzungs-, Instandsetzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten bestehender Gebäude als Alternative zu Neubauten erarbeitet. In unseren Bauprojekten achten wir auf die Minimierung des Anteils an primären Rohstoffen. Wir behalten die Wiederverwendung von Bauteilen aus Rückbauten (interne und externe Portfolios) im Auge und setzen gebrauchte Bauteile ein, wo immer dies qualitativ,

kostenmässig und planerisch möglich ist. Ein Leitfaden «Kreislaufwirtschaft and Re-Use» zur Stärkung von kreislauffähigen Prozessen ist in Erarbeitung.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Boden im Sinne von Fläche ist in der Schweiz ein knappes Gut. Wir schonen es durch die Wahl von gut erschlossenen Standorten, eine bessere Ausnutzung (Verdichtung), eine kompakte Bauweise und effiziente Grundrisse. Mit diesem Prinzip maximieren wir die Fläche des nicht überbauten Bodens und des gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums. Auch die Wiederverwendung und das Recycling von anfallendem Aushub, Abbruch und Abfall wird systematisch als Alternative zur flächenintensiven Deponierung geprüft.

Re-Use-Projekt Winkelbau Zwhatt

Im Rahmen der zweiten Entwicklungsetappe der Arealtransformation Zwhatt (Regensdorf, Kanton Zürich) stellen sich Fragen hinsichtlich eines sinnvollen Umgangs mit dem Bestand. Unter Einbindung von zwei auf Bauteilwiederverwendung und Nutzungstransformation spezialisierten Planungsbüros hat Pensimo das Projekt «Winkelbau» lanciert. Es soll Erkenntnisse im Bereich der Bauteilwiederverwendung (Re-Use) liefern und damit unsere Bestellerkompetenz in den Bereichen Bestandsentwicklung und Bauteilwiederverwendung erhöhen.

Das Projekt sieht vor, ein bestehendes Büro- und Gewerbegebäude partiell (rund 1'400 m²) und versuchsweise in Wohneinheiten umzunutzen. Bei einer erfolgreichen Bilanz nach Ablauf der Testphase kann die Umnutzung auf das gesamte Gebäude ausgedehnt werden.

Die geplanten Einheiten richten sich an ein jüngeres, experimentierfreudiges und preis-sensibles Publikum mit Fokus auf Studierende. Die Wohneinheiten liegen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebäudes und in direkter Nachbarschaft der zum angestrebten Bezugszeitpunkt noch laufenden Baustelle.

Diesem speziellen Wohncharakter wurde durch die überdurchschnittliche Grösse (40–60 m²) und Ausstattung (eigene Küche und Bad) der einzelnen Einheiten Rechnung getragen.

Im Hinblick auf den vorerst temporären Charakter wurde besonders auf die Eingriffstiefe des Umbaus und auf die Verhältnismässigkeit der Interventionen geachtet. Das Projekt orientiert sich daher so weit wie möglich und sinnvoll am Bestand: Es soll so wenig wie nötig angepasst und so viel wie möglich weiter- bzw. wiederverwendet werden. Um die Interventionen am Bestand zu bündeln und Installationen zu konzentrieren, wird in jeder Wohneinheit sämtliche neue Haus-technik in einem Funktionsmöbel integriert.

Das Projekt «Winkelbau» hat Forschungscharakter, weil exemplarisch untersucht wird, ob ein Bauteilkreislauf primär aus dem eigenen Portfolio etabliert werden kann. Die Bauteilwiederverwendung aus «internen Minen» bietet verschiedene Vorteile: Geplante Sanierungen/Rückbauten innerhalb des eigenen Gebäudeparks können frühzeitig in den Planungsprozess mit Re-Use einfließen und erhöhen damit die Planungs-



und Terminalsicherheit. Zudem wird die rechtliche Situation des Bauteilerwerbs und der Garantieübernahme deutlich vereinfacht. Nebst diesen Prozessoptimierungen wird zudem die Emissionsbilanz doppelt positiv beeinflusst: Ein Teil des Abbruchs wird dem Kreislauf zugeführt und es werden Bauteile mit geringerer grauer Energie verbaut.

5. Soziale Dimension



Die Mieter:innen gehören zu den wichtigsten Stakeholdern der Pensimo. Ihre Wohnbedürfnisse können sehr vielfältig sein und sich im Laufe der Zeit wandeln. Es ist uns ein Anliegen, einen gesellschaftlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten und einer breiten Bevölkerungsschicht Wohnraum zu fairen Mietbedingungen zur Verfügung zu stellen.

Die Ergebnisse unserer aktuellen Umfrage zur Mieter:innenzufriedenheit stellen wir Ihnen im Folgenden vor und berichten, wie wir die Bedürfnisse spezifischer Zielgruppen bei der Vermietung berücksichtigen.



5.1 Mieter:innenzufriedenheit

Zufriedene Mieter:innen sind für den Erfolg der Pensimo unerlässlich. Deshalb streben wir eine überdurchschnittliche Dienstleistungsqualität an. Wir pflegen den Dialog mit den Mieter:innen und gehen Aspekte mit Verbesserungsbedarf aktiv an.

Seit 2017 führt Pensimo regelmässig Umfragen bei ihren Wohnungs- und Geschäftsmieter:innen durch, um deren Bedürfnisse und Zufriedenheit zu ermitteln. Im ersten Halbjahr 2022 hat Pensimo ihre Wohnungsmieter:innen erneut befragt. Die Ergebnisse wurden mit einem Benchmark verglichen, der sich aus Interviews von dreizehn verschiedenen Bewirtschaftungsunternehmen zusammensetzt.

Zentrale Wohnaspekte

Die Umfrage hat gezeigt, dass sich die Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis, der Wohnung und der Bewirtschaftung auf einem hohen Niveau befindet. Je eine Mehrheit der Mieter:innen würde ihre Wohnung sowie die Regimo-Gesellschaft weiterempfehlen.

In Bezug auf den Aussenbereich sind mehr als zwei Drittel der Mieter:innen zufrieden. Bei der Mobilitätsinfrastruktur liegt die Bewertung tiefer, wobei Verbesserungspotenzial vor allem bei der Anzahl Besucher:innenparkplätze sowie bei den Abstellmöglichkeiten für Velos gesehen wird. Die Beurteilung der Behaglichkeit der Wohnräume in Bezug auf Raumluft, Licht und Lärm fällt unterschiedlich aus. Raum für Verbesserungen gibt es in Sachen Hitze-regulierung im Sommer und Lufttrockenheit im Winter.

Nachhaltigkeit

Verglichen mit dem Benchmark wertet unsere Mieter:innenschaft Themen der Nachhaltigkeit höher. Am gefragtesten sind Grünflächen, energieeffiziente Gebäude, die Versorgung mit erneuerbarer Energie und Eigenstrom.

Das Interesse für nachhaltige Infrastrukturangebote wie Ladestationen für E-Mobilität oder E-Bikes ist zwar vorhanden, aber noch nicht sehr ausgeprägt: Zwei von fünf Mieter:innen würden sie nutzen.

Kommunikation

Wenn es um die Kommunikation geht, bevorzugen die meisten Mieter:innen nach wie vor E-Mail oder Telefon. An dritter Position kommt die Mieter:innen-Applikation «RegimoApp». Aktuell wird sie von knapp zwei Dritteln der Befragten genutzt. Sie sind im Schnitt zufrieden mit der App, rund die Hälfte vergibt hohe Bewertungen.

In Bezug auf den Energieverbrauch des eigenen Haushalts fühlt sich hingegen lediglich ein gutes Viertel der Mieter:innen angemessen informiert. Der Bedarf an solchen Informationen scheint gross zu sein, wie das hohe Interesse an einer entsprechenden Funktion in der RegimoApp zeigt.

Massnahmen zur Verbesserung der Mieter:innenzufriedenheit

Dank der Umfrageresultate kann Pensimo spezifische Aspekte gezielt verbessern. Insbesondere wird nun nach Möglichkeiten gesucht, die Mieter:innen besser über den Energieverbrauch zu informieren. Auch das Problem der Überhitzung im Sommer wird angegangen: Optimierungsmassnahmen werden geprüft und bei Bedarf umgesetzt.

Geplant ist, Mieter:innenbefragungen für Wohn- und für Geschäftsliegenschaften weiterhin regelmässig durchzuführen. Dabei wird künftig auch der Aspekt der Sicherheit (Zugänglichkeit, Unfall- und Kriminalitätsprävention, Sicherheitsgefühl) integriert.

Anzahl befragte Mieter:innen (Umfrage 2022)

4'900

Zufriedenheitsnote für die Verwaltung im Vergleich zum Benchmark (Skala von 1–10)

7.8 (7.1)

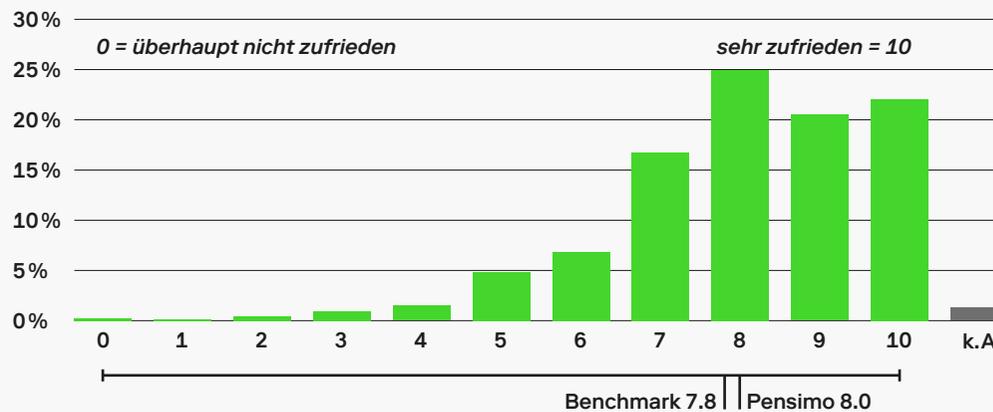
Zufriedenheitsnote für die Wohnung im Vergleich zum Benchmark (Skala von 1–10)

7.8 (7.7)

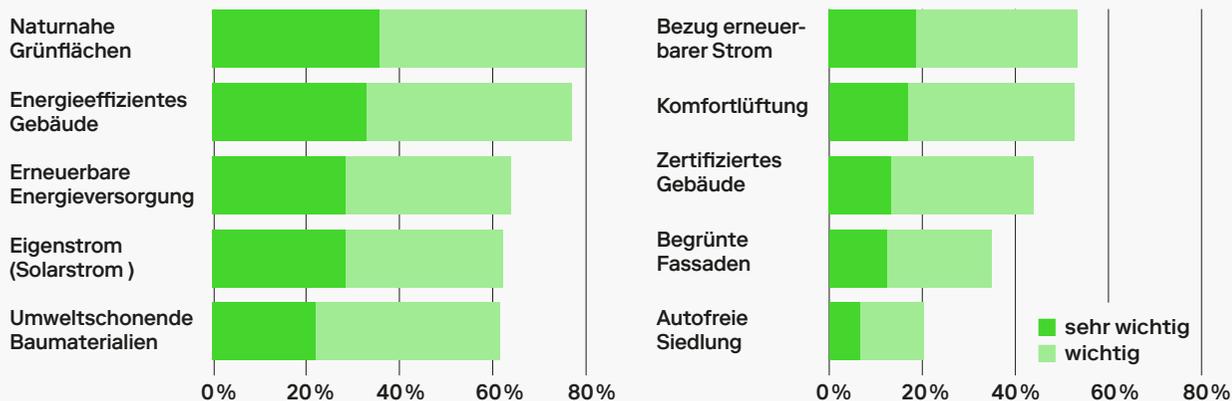
Anteil Mieter:innen, die die RegimoApp nutzen

63.8%

Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis insgesamt



Anteil Mieter:innen, die ein Nachhaltigkeitsthema als sehr wichtig bzw. wichtig beurteilen





5.2 Berücksichtigung von Bedürfnissen spezifischer Zielgruppen

Nicht alle Mieter:innengruppen haben den gleich guten Zugang zu freien Wohnungen oder zu Angeboten, die ihren spezifischen Bedürfnissen entsprechen. Pensimo nimmt die Möglichkeiten einer bewussten Integration in ausgewählten Siedlungen wahr und fördert die Inklusion und die Durchmischung. Der individuellen Sicherheit wird hier grosse Aufmerksamkeit gewidmet (Zugänglichkeit, Unfall- und Kriminalitätsprävention, Sicherheitsgefühl).

Benachteiligte Menschen

Regimo Zürich kooperiert bereits seit Jahrzehnten mit der Stiftung Domicil. Die Stiftung vermittelt in Zürich Wohnungen an benachteiligte Menschen und unterstützt sie im laufenden Mietverhältnis, damit sie sich integrieren und erhöhte Eigenständigkeit erreichen können. Insgesamt wurden bislang über 100 Mietverträge abgeschlossen. Seit 2018 haben siebzehn Domicil-Mieter:innen die Eigenständigkeit erlangt und anschliessend selbst auf dem freien Markt eine Wohnung gefunden. Weitere sechzehn Domicil-Mietverhältnisse wurden in diesem Zeitraum neu abgeschlossen.

Ebenfalls in Zürich wird ein Mehrfamilienhaus an die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime vermietet. Die Stiftung verfolgt das Ziel, junge Menschen mit beeinträchtigten Entwicklungschancen auf dem Weg in ein sinnvolles und selbstständiges Leben zu unterstützen und namentlich auf das Berufsleben vorzubereiten.

Studentisches Wohnen

Die WOKO (Studentische Wohngenossenschaft) verwaltet die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ). Sie entwickelt bezahlbaren Wohnraum für Studierende in der Stadt Zürich und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Attraktivität und Qualität des Hochschulstandorts. Mit der WOKO bestehen zurzeit in zwei Liegenschaften

Mietverträge: In Zürich handelt es sich um eine Liegenschaft mit 15 Zimmern, die in ein paar Jahren einem Ersatzneubau weichen soll; in Dübendorf sind es 14 Wohnungen mit 52 Zimmern über zwei Stockwerke verteilt, die durch die WOKO einzeln an Studierende vermietet werden.

In Basel bietet der WoVe (Verein für studentisches Wohnen) günstigen Wohnraum für junge Menschen während des Studiums oder einer Ausbildung an. In einem langfristigen Zwischennutzungsprojekt wurde die ehemalige «Rennbahnklinik» in Muttenz zusammen mit der WoVe zu studentischem Wohnraum umgenutzt. Ferner ist eine Zusammenarbeit mit dem JUWO (Jugendwohnnetz) etabliert.

Wohnen im Alter

In der Gemeinde Winkel in der Nähe des Zürcher Flughafens wurde eine zentral gelegene, aber veraltete Überbauung der Anlagestiftung Turidomus erfolgreich weiterentwickelt und verdichtet. Auf Basis einer BZO-Revision samt Gestaltungsplan wurden neben einem sanierten Bestandsbau insgesamt vier Neubauten erstellt, so dass die Überbauung heute 154 Wohnungen bietet.

Durch die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde konnten dabei von Anfang an alle Altersgruppen berücksichtigt werden: Neben einer Kita und einem Kindergarten wurde eine rund 670 m² grosse Pflegewohnung für Senior:innen mit 14 Einzelzimmern und einem Doppelzimmer realisiert und langfristig an die Gemeinde Winkel vermietet. Sie liegt auf einem einzigen Geschoss mit Aussicht ins Grüne und direktem Zugang in den zentralen Garten der Siedlung, womit auch die Bildung einer Quartiergemeinschaft begünstigt wird.

GRI-Inhaltsindex*

Anwendungserklärung

Pensimo Management AG hat über die in diesem GRI-Index angegebenen Informationen für den Zeitraum 1.07.2022–31.06.2023 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet.

GRI 1 Grundlagen 2021

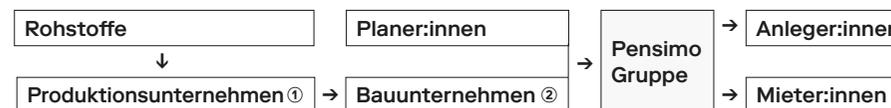
GRI 2 Allgemeine Angaben 2021

2-1	Organisationsprofil	Über uns, S. 2
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Im Nachhaltigkeitsbericht werden die vier Anlagegefässe in der Schweiz berücksichtigt: ATU, APE, ADI, SREF
2-3a	Berichtszeitraum für die Nachhaltigkeitsberichte	Kennzahlen Nachhaltigkeit (unter Erläuterungen), jährliche Veröffentlichung
2-3b	Berichtszeitraum für die Finanzberichterstattung	ATU 31.12.2022 APE 31.12.2022 ADI 30.09.2022 SREF 30.06.2023
2-3c	Datum der Veröffentlichung	06.09.2023
2-3d	Kontaktstelle	Laurence Duc Nachhaltigkeitsbeauftragte laurence.duc@pensimo.ch Pensimo Management AG Obstgartenstrasse 19 Postfach 246, 8042 Zürich

* GRI (Global Reporting Initiative) ist eine Richtlinie für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten.

2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Berechnung der Energie und CO ₂ -Intensität erfolgte neu gemäss REIDA-Methodik.
-----	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Über uns, S. 2
-----	------------------------------------------------------------------	----------------



- ① Wichtige Produktionsunternehmen (nicht abschliessend):
- Bauprodukte (Backstein, Beton, Konstruktionsholz, Metallprodukte etc.)
 - Fassaden, Fenster, Dämmprodukte
 - Gebäudetechnik-Produkte
 - Aufzüge
 - Licht, Beleuchtung
 - Möbel, Küchen
 - Schliesssysteme
 - Telekommunikation, Informatik
 - Türen, Tore
 - Wand-, Bodenbeläge
 - Gartenbau-Produkte

- ② Wichtige Bauunterunternehmen (nicht abschliessend):
- Tiefbau
 - Umweltservice
 - Baumeister:in
 - Handwerk (Fassaden, Dächer, Fenster, Zimmerleute, Gipser, Metallbau etc.)
 - Gebäudetechnik
 - Innenausbau (Malerei, Gipserei, Boden-, Wandbeläge)
 - Gartenbau

2-7	Angestellte	Über uns, S. 2 / Geschäftsberichte 2022 der Anlagegefässe
-----	-------------	-----------------------------------------------------------

Mitarbeitende (per 30. Juni 2023)	Total	Vollzeit	Teilzeit
Weiblich	25	8	17
Männlich	32	22	10
Total ③	57	30	27

③ Alle 57 Mitarbeitenden sind in einem unbefristeten Anstellungsverhältnis beschäftigt. Ausserdem stellt die Pensimo Management AG Praktikant:innen in befristeten Verhältnissen an.

2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Über uns, S. 2 / Geschäftsberichte 2022 der Anlagegefässe
	Strategische Führung	Geschäftsleitung
	Verwaltungsrat: Othmar Stöckli (Präsident) Astrid Heymann (Vizepräsidentin) David Naef Tamara Sprung	Vorsitz Geschäftsleitung: Jörg Koch (CEO) Mandate Schweiz und International: Michel Schneider (stv. CEO) Finanzen & IT: Felix Holzer Development & Construction Management: Sara Luzón Real Estate Operations: Christian Wenger
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Vorwort, S. 1 / Über uns, S. 2
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	
	– Verband Immobilien Schweiz (VIS) – Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) – Asset Management Association Switzerland (AMAS) – Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren (IPB)	
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Kap. 1.2, S. 5
2-30	Tarifverträge	0 %

GRI 3 Wesentliche Themen 2021

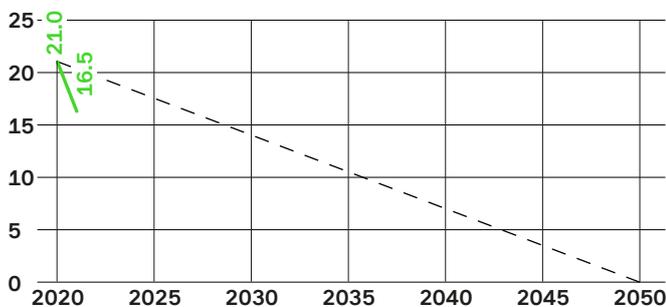
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Kap. 1.4, S. 7
3-2	Liste der wesentlichen Themen	Kap. 1.4, S. 7–8

Kennzahlen Nachhaltigkeit Turidomus / Anlagegruppe Casareal

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	216
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	4'675 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	1'082'119 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	93%
Energieintensität ³⁾	96.8 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	16.5 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	14%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	84%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	8%
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	49%

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad in kg CO₂eq / m² EBF



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	16
PV-Anlagen, Fläche	5'813 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	897'935 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	10

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	18%
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	84%

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	44%
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	66%
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	85%
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁸⁾	57%

Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften	
Grünfläche ⁹⁾	90%
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	81%
Intensive oder extensive Dachbegrünung	19%

Nutzungsart

in % des Mietertrags



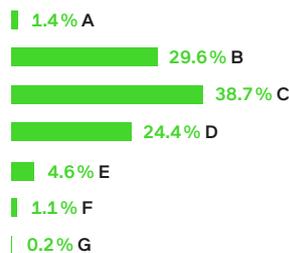
Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



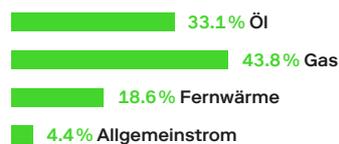
GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



Verbrauch pro Wärmeträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.3, Büro = 1.2, Verkauf = 1.1, Lager = 1.1 und Andere = 1.25; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgmeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; Marktwert und Mietertrag per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.

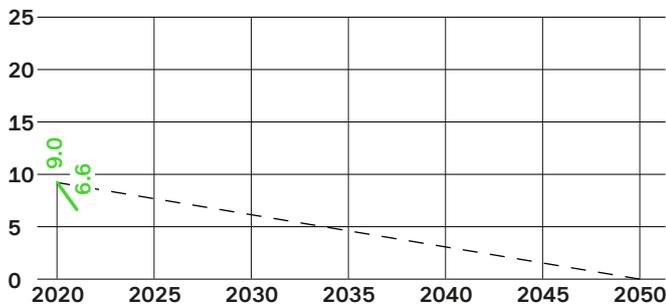
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

Kennzahlen Nachhaltigkeit Turidomus / Anlagegruppe Proreal

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	30
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	1'620 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	271'463 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	57%
Energieintensität ³⁾	64.8 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	6.6 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	35%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	61%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	21%
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	7%

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad in kg CO₂eq / m² EBF



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	2
PV-Anlagen, Fläche	1'905 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	208'800 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	1

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	23%
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	50%

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	80%
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	23%
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	93%
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁸⁾	43%

Begrünung und Biodiversität

Grünfläche ⁹⁾	47%
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	43%
Intensive oder extensive Dachbegrünung	27%

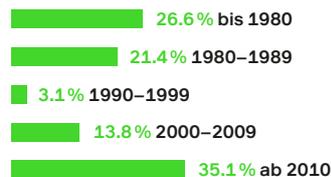
Nutzungsart

in % des Mietertrags



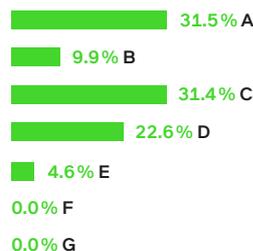
Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



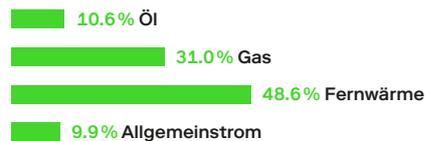
GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



Verbrauch pro Wärmeträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.3, Büro = 1.2, Verkauf = 1.1, Lager = 1.1 und Andere = 1.25; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanmietung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; Marktwert und Mietertrag per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.

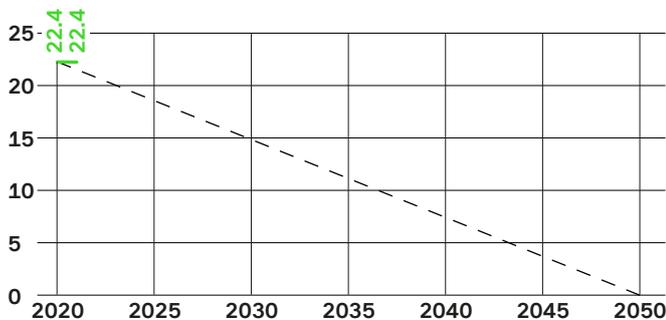
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

Kennzahlen Nachhaltigkeit Turidomus / Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	20
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	1'014 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	214'528 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	76 %
Energieintensität ³⁾	145.7 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	22.4 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	13 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	85 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	7 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	5 %

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad in kg CO₂eq / m² EBF



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	6
PV-Anlagen, Fläche	2'341 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	418'869 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	0

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	20 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	55 %

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	95 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	60 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	65 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁸⁾	64 %

Begrünung und Biodiversität

Grünfläche ⁹⁾	70 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	60 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	30 %

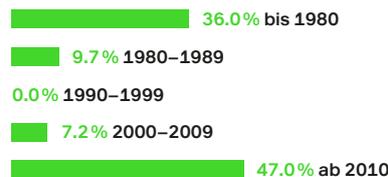
Nutzungsart

in % des Mietertrags



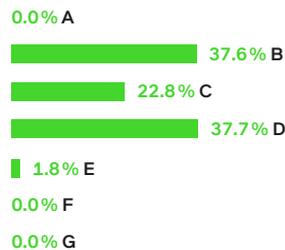
Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



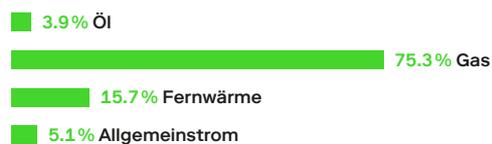
GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



Verbrauch pro Wärmeträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.3, Büro = 1.2, Verkauf = 1.1, Lager = 1.1 und Andere = 1.25; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgmeinestrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanmietung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotop, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; Marktwert und Mietertrag per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.

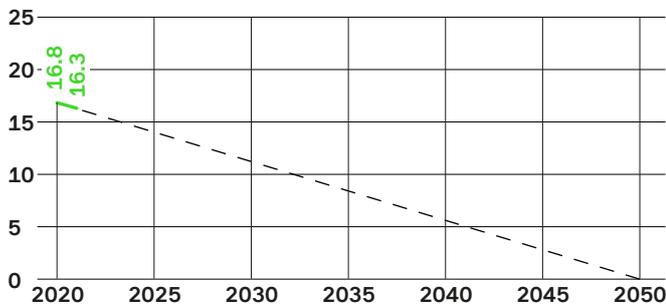
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

Kennzahlen Nachhaltigkeit Pensimo / Anlagegruppe Casareal

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	155
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	2'509 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	556'528 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	92 %
Energieintensität ³⁾	106.7 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	16.3 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	18 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	80 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	11 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	38 %

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad in kg CO₂eq / m² EBF



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	5
PV-Anlagen, Fläche	1'349 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	286'270 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	14

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	12 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	85 %

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	44 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	62 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	99 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁸⁾	49 %

Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften	
Grünfläche ⁹⁾	81 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	77 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	17 %

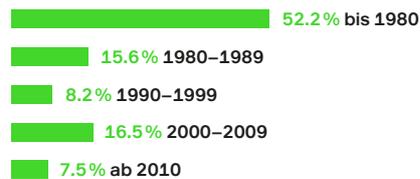
Nutzungsart

in % des Mietertrags



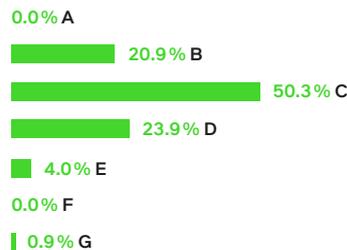
Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



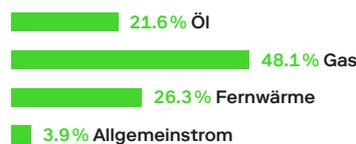
GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



Verbrauch pro Wärmeträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.3, Büro = 1.2, Verkauf = 1.1, Lager = 1.1 und Andere = 1.25; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgmeinestrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanmietung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotop, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; Marktwert und Mietertrag per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.

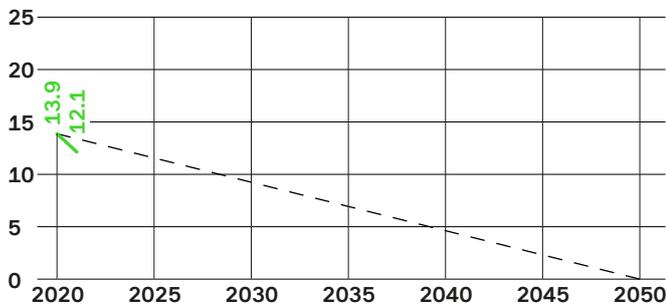
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

Kennzahlen Nachhaltigkeit Pensimo / Anlagegruppe Proreal

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	32
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	550 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	112'146 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	73%
Energieintensität ³⁾	86.4 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	12.1 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	18%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	79%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	9%
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	9%

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad in kg CO₂eq / m² EBF



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	5
PV-Anlagen, Fläche	494 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	78'930 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	0

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	22%
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	28%

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	81%
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	0%
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	82%
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁸⁾	42%

Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften	
Grünfläche ⁹⁾	31%
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	28%
Intensive oder extensive Dachbegrünung	13%

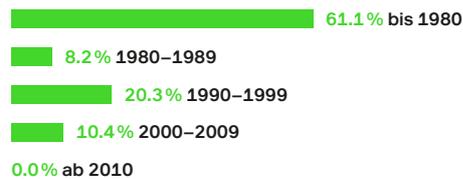
Nutzungsart

in % des Mietertrags



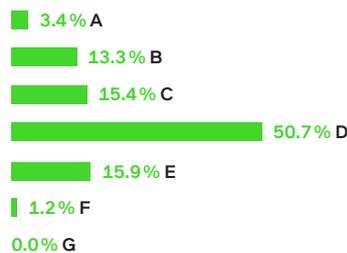
Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



Verbrauch pro Wärmeträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.3, Büro = 1.2, Verkauf = 1.1, Lager = 1.1 und Andere = 1.25; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotop, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; Marktwert und Mietertrag per 31.12.2022; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.

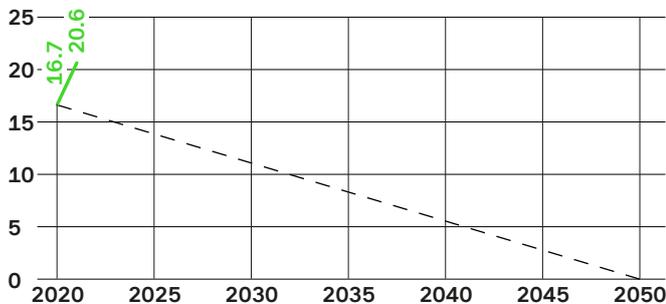
Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

Kennzahlen Nachhaltigkeit Adimora / Anlagegruppe Omega

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	20
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	394 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	94'433 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	88 %
Energieintensität ³⁾	112.9 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	20.6 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	19 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	80 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	4 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	75 %

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad in kg CO₂eq / m² EBF



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	3
PV-Anlagen, Fläche	2'266 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	293'830 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	3

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	25 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	85 %

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	70 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	55 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁸⁾	60 %

Begrünung und Biodiversität

Grünfläche ⁹⁾	95 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	85 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	25 %

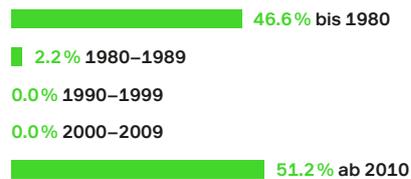
Nutzungsart

in % des Mietertrags



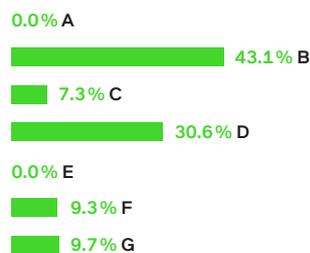
Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



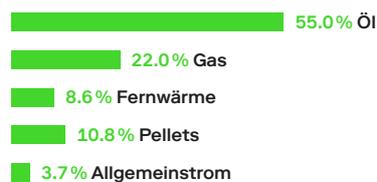
GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



Verbrauch pro Wärmeträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.3, Büro = 1.2, Verkauf = 1.1, Lager = 1.1 und Andere = 1.25; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgmeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanmietung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

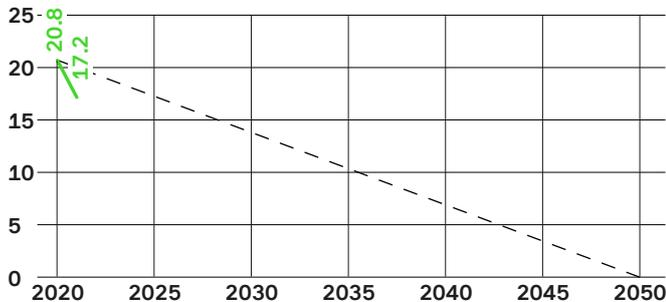
Datenstand: Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; Marktwert und Mietertrag per 30.09.2022; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.

Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	89
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	1'201 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	245'532 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	94 %
Energieintensität ³⁾	106.5 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	17.2 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	15 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	83 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	9 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	34 %

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad in kg CO₂eq / m² EBF



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	1
PV-Anlagen, Fläche	150 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	27'360 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	3

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	4 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	76 %

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

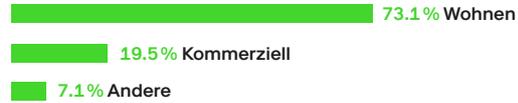
Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	66 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	55 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁸⁾	41 %

Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften	
Grünfläche ⁹⁾	75 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	75 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	17 %

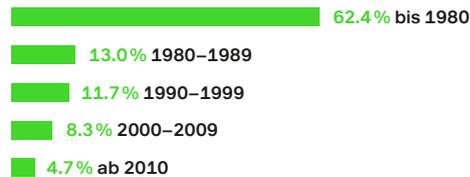
Nutzungsart

in % des Mietertrags



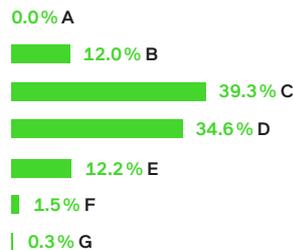
Liegenschaftenbestand nach Baujahr

Anteil Energiebezugsfläche



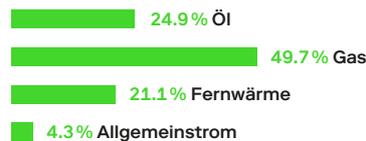
GEAK Gesamtenergie

Anteil Energiebezugsfläche



Verbrauch pro Wärmeträger

Anteil Gesamtenergieverbrauch



Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.3, Büro = 1.2, Verkauf = 1.1, Lager = 1.1 und Andere = 1.25; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgmeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanmietung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie meteorologischen Daten; 6) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 7) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 8) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen.

Datenstand: Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2021; Marktwert und Mietertrag per 30.06.2023; übrige Kennzahlen per 30.06.2023.

Hinweis: Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.