Pensimo

Investitionen im Gebäudepark Herausforderungen und Konflikte aus der Praxis

Energy Week @ ETH

4. Dezember 2023



Inhalt

- Pensimo Gruppe
 - Organisation
- Nachhaltigkeit
 - im Immobilienbereich
 - in der Pensimo Gruppe
- Beispiele aus der Praxis
 - Chancen und Möglichkeiten
 - Herausforderungen und Konflikte

Übersicht Anlagegruppen / Fonds

Anlagestiftung Turidomus

Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 200 Mio.

Gründung: 2002

Anlagestiftung Pensimo

Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 20 Mio.

Gründung: 1942/1983

Anlagestiftung Adimora

Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen im Segment «Affordable Housing»

Gründung: 2010

Anlagestiftung Testina

Gemeinsame Immobilienanlagen Ausland für grosse Pensionskassen

Gründung: 2005

Assets under Management Pensimo Gruppe: zirka CHF 13.7 Mia. per Januar 2023 (Vorjahr: CHF 12.2 Mia.)

CHF 7'923 Mio.

Anlagegruppe Casareal (Wohnen) CHF 4'835 Mio.

Anlagegruppe Proreal (Geschäft)

CHF 1'694 Mio.

Anlagegruppe Urban & Mixed Use (Gemischt)
CHF 1'394 Mio.

CHF 3'120 Mio.

Anlagegruppe Casareal (Wohnen) CHF 2'570 Mio.

Anlagegruppe Proreal (Geschäft) CHF 550 Mio.

CHF 457 Mio.

Anlagegruppe Omega (Wohnen)

CHF 924 Mio.

Anlagegruppe Alpha (Nicht kotierte indirekte Core-Immobilienanlagen) CHF 844 Mio.

Anlagegruppe D1 (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 10 Mio.

Anlagegruppe D2 (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 70 Mio.

Anlagegruppe A (in Liquidation) CHF < 1 Mio.

CHF 1'249 Mio.

Swissinvest

Börsenkotierter Immobilienanlagefonds

Beteiligungsstruktur

tionärinnen der Pensimo	Beteiligung
ensionskasse Stadt Zürich	10%
ensionskasse Post	10%
PK Aargauische Pensionskasse	400/
Adigatische Pensionskasse	10%
lgemeine Pensionskasse der AirGroup	10%
VISS Vorsorgestiftung für das ockpitpersonal II	10%
ensionskasse der Holcim chweiz) AG	10%
F Versicherungseinrichtung des	
ugpersonals der Swissair	10%
ensionskasse SBB	10%
ersonalvorsorge Swissport	10%
mPlan	10%

Nachhaltigkeit im Immobilienbereich

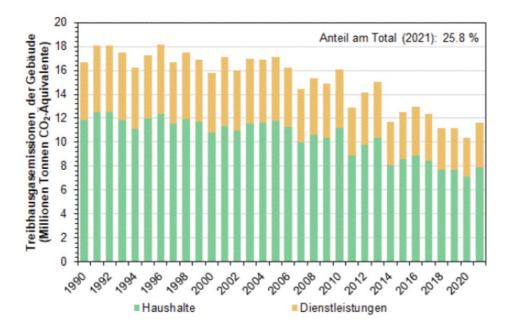
- Die Schweiz hat das Pariser Klimaabkommen im 2017 mitunterzeichnet und will bis 2050 klimaneutral werden.
- Im Juni 2023 wurde das Ziel in das Klimaschutzgesetz (KIG) aufgenommen. Gemäss KIG soll die Wirkung der in der Schweiz anfallenden, von Menschen verursachten Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 Null betragen. Für den Immobiliensektor sind die Treibhausgasemissionen um 82 Prozent bis 2040 bzw. um 100 Prozent bis 2050 zu vermindern.





Nachhaltigkeit im Immobilienbereich

- In der Schweiz sind Gebäude für 40 % des Endenergieverbrauchs (BFE 2022) und 26 % der gesamten Treibhausgasemissionen (BAFU 2023) verantwortlich.
- Der potenzielle Beitrag an das Klimaziel der Schweiz des Immobilienbereichs ist sehr gross.





CORPORATE RESPONSIBILITY

Umwelt (E)

Soziales (S)

NACHHALTIGKEIT

Ökonomie

Nachhaltigkeit in der Pensimo Gruppe

- Die Pensimo Gruppe stellt Wohnraum und Wirtschaftsflächen bereit.
- 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 Mieterschaft.
- Die Pensimo Gruppe 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.
- Wir verstehen die Themen Nachhaltigkeit und ESG als integralen Bestandteil der Corporate Responsibility (CR).

Nachhaltigkeit in der Pensimo Gruppe

Rückblick wichtige Meilensteine

- Seit 2016: Gruppenweite Vollerhebung des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK).
- 2017: Verabschiedung CO₂-Absenkpfad > Reduktion CO₂-Emissionen bis 2050
- Seit 2018: Systematische Erfassung und Auswertung des Energieverbrauch der Liegenschaften sowie Berechnung des CO₂-Austosses der Anlagegefässe.
- Seit 2021: Energieoptimierung mit ECCO2-Sensoren in ca. 40% des Gesamtportfolios.
- 2021: Verabschiedung Netto-Null-Ziel bis 2050
- 2022: Schwerpunktsetzung auf 5 der
 17 UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung
- Juli 2023: Verabschiedung der
 Nachhaltigkeitsstrategie 2023-2027
- Teilnahme an **Benchmarks** (PACTA 2017/2022, REIDA 2022, REMMS Pilotphase 2022).

































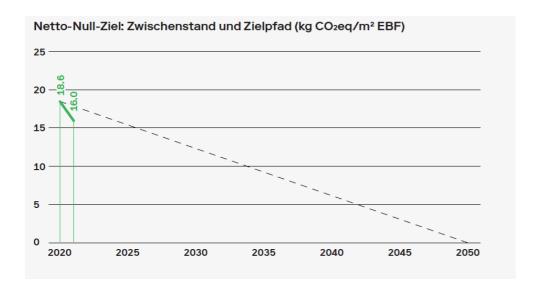


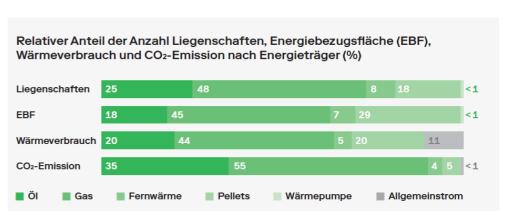
Nachhaltigkeitsstrategie 2023-2027



Schwerpunkt: Energieverbrauch und CO₂-Austoss im Betrieb

Ziel der Pensimo Gruppe: Netto-Null bis 2050 («Scopes 1 und 2») für alle Portfolios mit Schweizer Direktanlagen





<u>Umsetzung</u>: Simulationstool **«CO₂mpass»** für Sanierungsstrategien und einen CO₂-Absenkpfad von Immobilienportfolios (Bauteile-Erfassung, Energetische Modellierungen, Massnahmen-, Kosten- und Ressourcenplanung)

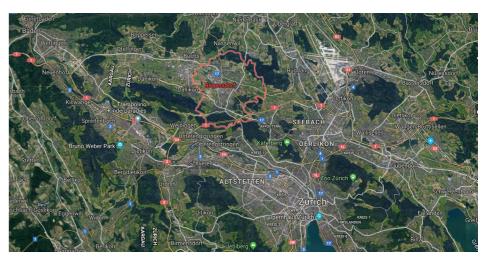
Beispiele aus der Praxis



Regensdorf, «ZWHATT» Areal

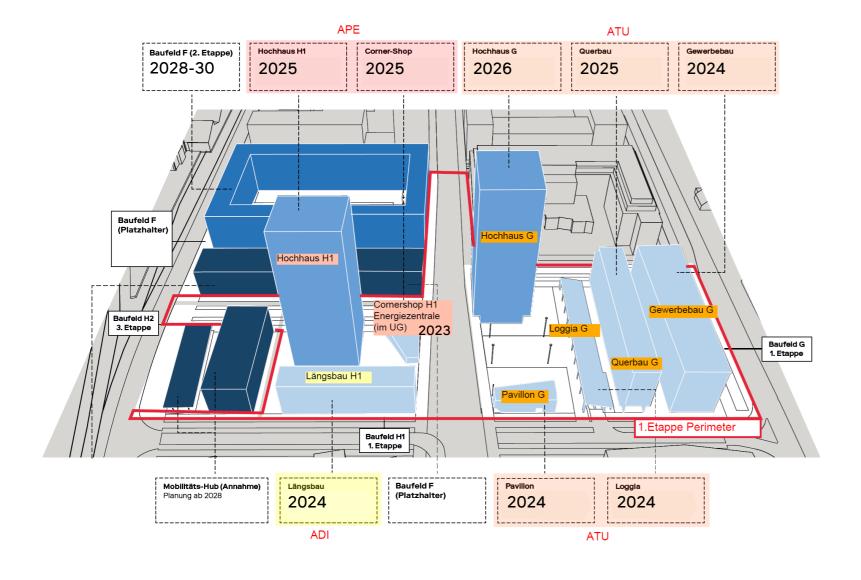
Ausblick 2026: Abschluss 1. Etappe







Regensdorf, «ZWHATT» Areal



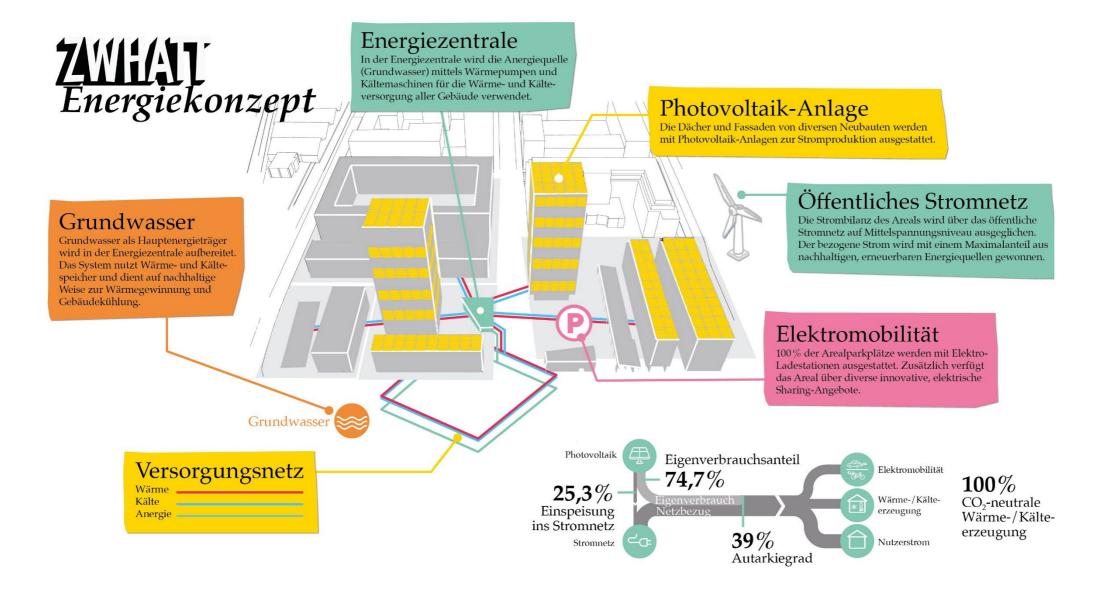
1. Etappe

- 414 Wohnungen
- 29'200 m² HNF Wohnen
- 10'000 m² VMF Gewerbe

1.+2. **Etappe**

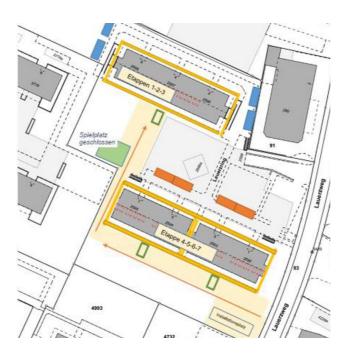
- ca. 630 Wohnungen
- ca. 46'500 m² HNF Wohnen
- ca. 20'000 m² VMF Gewerbe

Regensdorf, «ZWHATT» Areal



Gesamtsanierung 56 Wohnungen (2021-2022)

- Massnahmen zur Minderung des CO₂-Austosses:
 - Sanierung: Fassade, Fenster, Sonnenschutz, Dachfenster, Küche, Bad,
 Solaranlage
- Planung nach MuKEn Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich
- Nicht erneuert:
 - Gasheizung (2010)
 - Dach







Szenarien/ Kennzahlen	Gas Bestand	Gas, Gebäudehülle saniert	Gas, Solarthermie,	Gas, Solarthermie und PV
	Ausgangslage	Massnahmen Sanierung	Optimierung 1	Optimierung 2
Gesamtsystem				
kWh	759'277	566'008	508'808	
%	100%	75%	67%	
CHF	80'483	59'996	53'934	
THG*	173'115	129'050	116'008	
* Reduktion basierend auf (SIA 380 Anhang C Treibhausgasemissions- Koeffizienten oder KBOB Ökobilanzdaten im Baubereich)				
Strombedarf				
%				
CHF				
kWh				
Gasverbrauch				
%	100%	75%		
CHF	80'483	59'996		
kWh	759'277	566'008		
CO2 Emission				
%	100%	75%	68%	
kg CO2/m2 a	30			
kg CO2 -eq/a	212'400			

Fazit:

- GEAK-Wert der Gebäudehülle von «E» auf «D» verbessert
- GEAK-Wert Gesamtenergie unverändert bei «D» (wäre «C» mit Dachsanierung und Heizungsersatz geworden)

Die Energieetikette

Die Energieetikette stellt die Skala dar, nach welcher der GEAK Immobilien bewertet. Diese Skala ist siebenstufig und reicht von G (Altbau, nicht oder nur sehr schlecht gedämmt) bis hin zu A (exzellente Dämmung und Einhaltung ökologischer Höchststandards). Die meisten Gebäude in der Schweiz befinden sich irgendwo zwischen diesen beiden Extremen. Die staatlichen Vorschriften für Neubauten nach SIA-Norm 380/1 schreiben für Neubauten in der Schweiz Werte vor, die der Stufe B der GEAK-Skala entsprechen.

GEAK-Wert	Effizienz Gebäudehülle	Effizienz gesamt	
Α	Bestmögliche Wärmedämmung, Dreifach- Wärmeschutz verglaste Fenster	Bestmögliche Gebäudetechnik für Wärmeerzeugung und Beleuchtung, Nutzung erneuerbarer Energie	
В	Neubaustandard der Schweiz, sehr gute Wärmedämmung	Neubaustandard Gebäudetechnik, Nutzung erneuerbarer Energie	
С	Vollsanierte Altbauten	Vollsanierung der Gebäudetechnik und nach Möglichkeit Einsatz erneuerbarer Energie	
D	Gute Wärmedämmung, verbleibende Wärmebrücken	Weitgehende Sanierung, Verbesserungspotenzial, keine erneuerbare Energie	
Е	Verbesserte Dämmung, inklusive Wärmeschutz-Fenster	Teilsanierung, neue Heizung, eventuell modernisierte Gebäudetechnik	
F	Teilweise gedämmte Altbauten	Sanierte Einzelteile, Austausch veralteter Technik	
G	Keine oder lückenhafte Wärmedämmung, grosses Verbesserungspotential	Altbauten ohne Sanierung, veraltete Technik, grosses Verbesserungspotential	

Fazit:

- Reduktion des CO₂-Austosses um 32% (von 30 auf 21 kg/m² a) erreicht mittels:
 - Fensterersatz, Fassaden- und Kellerdeckendämmung
 - Einsatz von Solarthermie
- Zielkonflikt zwischen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen bei Sanierungen:
 - Gas-Heizungsersatz: Heizung 11-jährig; Holz-Pellets und Erdwärmepumpe nicht möglich; Grundwasser sehr mineralhaltig; Seewasser-Netz wird ausgebaut.
 - Dachdämmung (Sichtsparren) hätte zu Mieterkündigungen geführt (soziale Nachhaltigkeit wichtiger!).

