

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 29 (2016)
Heft: [5]: Besser planen und günstig bauen

Artikel: Investieren für die Altersvorsorge
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-632900>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Investieren für die Altersvorsorge

Pensimo Management betreut Stiftungen, die Gelder der Beruflichen Vorsorge anlegen, und bekennt sich zur Verantwortung gegenüber Anlegern, Nutzern und Gesellschaft.

Text: Jürg Zulliger

Vielleicht sollte man dieser Tage besser keine Zeitungen lesen, Nachrichten hören oder Talkshows verfolgen: Immer wieder geht es um Negativzinsen, Währungskrisen und die Probleme mit Staatsschulden. Und fast alle westlichen Länder haben Sorgen mit ihren Rentensystemen. Die Niedrigzinsen und die steigende Lebenserwartung sind grosse Herausforderungen. Schon jetzt summieren sich die gesamten jährlichen Rentenzahlungen aus den Schweizer Pensionskasse der 2. Säule auf über 50 Milliarden Franken pro Jahr. Sind diese Renten sicher?

Bei der Sicherung des Kapitals, aus dem diese Renten bezahlt werden, versprechen im schwierigen Umfeld vor allem Liegenschaften eine vergleichsweise sichere Anlage und eine angemessene Verzinsung. «Für uns sind die langfristig konstanten Cash Flows aus einer Immobilienanlage interessant», sagt Andi Hoppler. Der Zürcher Anwalt ist Stiftungsrat und Präsident des Anlageausschusses der Pensionskasse der Stadt Zürich. Diese Vorsorgeeinrichtung zählt zu den wichtigsten Investoren von Pensimo. Die Finanzen dieser Pensionskasse mit ihren vielen Rentnerinnen und Rentnern sind längerfristig nur dann im Lot, wenn eine minimale Verzinsung erreicht wird. Für das Alterskapital kalkuliert die Stadtzürcher Pensionskasse derzeit mit einem sogenannten technischen Zins von 2,5 Prozent. «Mit Immobilienanlagen konnten wir diese Zielgrösse in den letzten Jahren ohne Weiteres erreichen», stellt Hoppler fest. Mit Obligationen und anderen sehr sicheren Anlagen sei dies aber nicht mehr möglich. Falls es nicht gelingt, die 2,5 Prozent Zins zu sichern, müssten die Gelder der im Berufsleben stehenden Versicherten angestampt werden. Dies würde aber zu einer unerwünschten Umverteilung zwischen den Generationen führen.

Die verschiedenen Schweizer Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften sind in den letzten Jahren stark gewachsen und haben heute Milliarden investiert. Trotz des grossen Gewichts dieser Player gibt es kaum wissenschaftlich fundierte Analysen zur Frage, was das jeweilige Management antreibt. Ist es die Aussicht auf hohe Saläre und Boni? Verspricht man sich Renommee für gutes Bauen und Prestige dank Verantwortungsbewusstsein? Die meisten Beobachter werden auf Ersteres tippen, denn die Anreize in der Finanzwelt sind klar: Das Management kann dann reichlich ernten, wenn das Volumen der verwalteten Vermögen stetig wächst, wenn möglichst viele Projekte akquiriert und Umsätze generiert werden.

Langfristige Ziele

Die von Pensimo betreuten Stiftungen pflegen ein etwas anderes Selbstverständnis und müssen sich von ihrer Geschichte her keine Nähe zu Banken und Finanzkonzernen vorhalten lassen. Im Gegenteil: Die Pensimo-Geschichte reicht bis ins Jahr 1942 zurück, als Zementfirmen ihre ersten eigenen Vorsorgeeinrichtungen gründeten. Es war ein Akt der Selbsthilfe: Sie wollten Pensionskassengelder langfristig in Liegenschaften investieren.

Diese Kultur findet ihren Niederschlag darin, dass sich die Anreize von anderen Immobilieninvestoren unterscheiden. Die «Management Fees» entsprechen bei Pensimo den tatsächlichen Kosten für Portfoliomanagement. Verwaltung und Geschäftsleitung sind nicht volumengetrieben. Es geht also nicht um ein Wachstum um jeden Preis und auch nicht darum, Tag für Tag an Quartalsabschlüssen zu denken. Mit einer eigenen «Corporate Responsibility Policy» gibt Pensimo Management Gegensteuer und bekennt sich zu übergeordneten und ethischen Zielen. Im Papier finden sich Stichworte wie Sozialverträglichkeit, Verantwortung für Quartier- und Stadtentwicklung und Rücksicht auf Energie- und Ressourcenverbrauch.

Die Stiftungen von Pensimo investieren jährlich 60 bis 80 Millionen Franken in die Erneuerung der Bauten. Hinzu kommen – je nach Projektstand – Neubauten im Wert von 40 bis 150 Millionen Franken pro Jahr. Für alle Siedlungen mit total 15 000 Mietwohnungen streben die Verantwortlichen eine gute Durchmischung verschiedener Haushalte an. Erreicht wird diese mit unterschiedlichen Angeboten.

Bei Sanierungen kommen bei Pensimo unterschiedliche Vorgehensweisen in Betracht. Während rein kommerziell orientierte Investoren am liebsten die Liegenschaften leerkündigen und einen Totalumbau so planen, dass möglichst maximale Marktmieten erzielt werden, sind hier Alternativen möglich: «Wann immer möglich sanieren wir in bewohntem Zustand», versichert Jörg Koch, CEO von Pensimo. Für die Mieterinnen und Mieter hat dies den Vorteil, dass sie sich auf den bestehenden Mietvertrag stützen können und die Mietzinsaufschläge deutlich geringer bleiben als bei vollständigen Neuvermietungen.

Pensimo Gruppe

Die Industriellen Max und Ernst Schmidheiny gründeten die Pensimo AG 1942. Aktionäre waren Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen von Zementfabriken, von der Eternit, der Gips-Union und der Kalkfabrik Netstal. Der Zweck von Pensimo war die Anlage und die Verwaltung der ihr anvertrauten Gelder im Sinne der Personalvorsorge als Kapitalanlagen im Immobiliensektor.

Als ihre Rechtsnachfolgerin gründete die Anlagestiftung Pensimo 1993 eine eigene Gesellschaft für die Geschäftsführung: Pensimo Management AG. Diese versteht sich als Kompetenzzentrum für

Immobilienanlagen schweizerischer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Sie ist nach unternehmerischen Grundsätzen geführt und agiert langfristig und eigenständig. Pensimo Management gehört heute zu hundert Prozent den Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Imoka, Testina und handelt ausschliesslich im Interesse der angeschlossenen Pensionskassen und ihrer Versicherten. Die sieben Regimo-Gesellschaften in Basel, Bern, Genf, Lausanne, St. Gallen, Zürich und Zug, an denen Pensimo Management beteiligt ist, sind für die Bewirtschaftung der Portfolios verantwortlich. www.pensimo.ch

Pensimo zählt auch zu den grössten Partnern bei der gemeinnützigen Stiftung Domicil, die im Raum Zürich Wohnungen für sozial benachteiligte Menschen vermittelt. Konkretes Resultat dieser Politik ist unter anderem die Gründung der Stiftung Adimora im Jahr 2010, die sich dank gewisser Abstriche bei den Wohnflächen und Standards im preisgünstigen Bereich positioniert. Wohnungen in Neubauten dieser Stiftung kommen rund 15 bis 20 Prozent günstiger auf den Markt als vergleichbare Angebote (siehe Seiten 8, 12 und 14).

Was Ressourcen und Energie betrifft, ist Pensimo zwar nicht unbedingt an der Spitze des technischen Fortschritts. Dafür investiert man hier umso mehr in seriöse Grundlagenarbeit. So existiert eine detaillierte Erhebung für sämtliche Liegenschaften auf Grundlage des Gebäudeausweises der Kantone (Geak). Dieses Projekt nahm drei Jahre in Anspruch und konnte Anfang 2016 abgeschlossen werden. Eine weitere umfangreiche Arbeit befasst sich mit dem Primärenergieverbrauch und dem CO₂-Ausstoss der Bauten. Laut Michel Schneider, Portfoliomanager und stellvertretender CEO, sollen mit diesen Grundlagen der CO₂-Absenkpfad und Zielgrössen für den CO₂-Ausstoss pro Quadratmeter Nutzfläche festgelegt werden. →

→ Bei all diesen Arbeiten lässt sich Pensimo nicht von aktuellen Trends leiten, eines der Öko-Labels vorweisen zu können. Vielmehr gehe es um das Gebot der Langfristigkeit: «Wir haben auch den Mut, gute Gebäude ohne Labels zu bauen», betont Schneider. Gradmesser bleibt dann die Frage, ob sich die Gebäude im Betrieb in allen Dimensionen bewähren oder nicht. Wer konsequent langfristig denkt und handelt, wird im ökonomischen, ökologischen wie auch im sozialen Kontext eine gewisse Wertschöpfung erkennen. So reduzieren sich scheinbare Zielkonflikte zwischen Rendite und Nachhaltigkeit. Zum Ausdruck kommt diese Haltung bei Pensimo bei der Projektentwicklung: Den Vorphasen mit Denkarbeit und Abklärungen zwischen zahlreichen Beteiligten und der Qualität der Planungsarbeit wird viel Zeit eingeräumt. Anders sind Projekte der Innenverdichtung siehe Seiten 20 und 24 auch nicht voranzutreiben.

Geschäftsleitung und Team

Die Pensimo Management AG führt unter der Leitung von Jörg Koch die Geschäfte der fünf Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo, Imoka, Adimora und Testina und zudem durch ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG unter der Leitung von Michel Scheider den börsenkotierten Fonds Swissinvest. Das Team der beiden Gesellschaften besteht aus 26 Mitarbeitenden.
Cornelia Amsler, Adrian Bamert, Cécile Blattmann, Christian German, Claudia Kellenberger, Marc Derron, Cornelia Estermann, Patrick Gabathuler, Egon Heinzmann, Astrid Heymann, André Huber, Jörg Koch, Martin Plüss, Sabine Merz, Michel Schneider, Nicole Müller, Stefan Nickisch, Paola Prioni, Daniel Schürmann, Claudia Suter, Joris Ernest Van Wezemael, Monika Walther, Caroline Welter, Regina Wepfer, Sylke Wich-Glasen

Anlagegefässe

- Turidomus: Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz, Fr. 4,1 Mia.
- Pensimo: Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz, Fr. 1,4 Mia.
- Imoka: Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz, Fr. 560 Mio.
- Adimora: Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz (affordable Housing), Fr. 190 Mio.
- Testina: Immobilien-Kollektivanlagen im Ausland, Fr. 520 Mio.
- Swissinvest Real Estate Investment Fund: Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz, Fr. 790 Mio.
- Total Fr. CHF 7,6 Mia.

Angaben zu den Personen und ihren Funktionen sowie Details zu den Anlagegefässen und der ganzen Gruppe: www.pensimo.ch

Bei Haustechnik und Energie ist Pensimo bereit, neue Ansätze auszuprobieren und Erfahrungen zu sammeln. In Chiasso ist beispielsweise im November 2015 für rund 40 Millionen Franken ein wegweisender Neubau mit gemischter Nutzung fertiggestellt worden. Dank Grundwasser-Wärmepumpen, Solarthermie und Photovoltaik wird das Wohngebäude zum Plusenergiehaus, das mehr Energie produziert, als es braucht. Diese Technik entspricht dem neuen Minergie-A-Label. Ein anderes Beispiel ist eine Sanierung in Oberhasli, die dem Prinzip «Zero Emission» verpflichtet ist: Wärmepumpen und eine neue zentrale Energieversorgung bringen eine vollständige Umstellung auf erneuerbare Energien. «Mit der Erfassung des Primärenergieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses wollen wir herausfinden, wo mit vergleichsweise wenig Aufwand bereits vorhandene Möglichkeiten für erneuerbare Energie besser genutzt werden können», sagt Jörg Koch.

Sparsamer Ressourcenverbrauch heisst zum Beispiel, bauliche Verdichtung sehr ernst zu nehmen. Das gilt gerade für eine Organisation wie Pensimo und die angeglieder-

ten Stiftungen, die bereits an aussichtsreichen und bevölkerungsstarken Standorten investiert sind, in der Regel Orte mit einem grossen Potenzial an innerer Verdichtung. Derzeit geht es vor allem um Siedlungen aus den 1930er-, 1970er- und 1980er-Jahren.

Qualität beim Bau

Als Eigentümerin von Liegenschaften im Wert von mehreren Milliarden Franken tragen die von Pensimo geführten Stiftungen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. So wird auch punkto Architektur und Städtebau manches etwas anders eingefädelt, als wenn allein bare Rendite zählen würde. Ob die Gebäude von einer guten Gestaltung zeugen und städtebaulich gelungen sind, betrifft schliesslich Nachbarn und das ganze Gemeinwesen. Michel Schneider von Pensimo erkennt darin einen grundsätzlichen Auftrag: «Bauen ist per se immer ein öffentlicher Akt.» Wie aber kommt ein Investor zu guten Bauten? Ob nun ein bestimmter Entwurf das Prädikat «gut» verdient oder nicht, entzieht sich letztlich einer objektiven Beurteilung. Doch Wettbewerbe und Projekte zeigen, dass hier «gute Architektur» gefördert werden will. Bei Neubauten wendet Pensimo grundsätzlich Wettbewerbsverfahren an. In der Regel ist dies ein Studienauftrag, bei grösseren Projekten meist ein zweistufiger Wettbewerb. In den Beurteilungsgremien sitzen in der Regel interne wie externe Juroren. «Das Präsidium übernimmt meist eine externe Fachperson und nicht ein Vertreter von uns», so Michel Schneider. Analoge Prinzipien finden sich auch bei kleineren Projekten bzw. bei Sanierungen und energetischen Anpassungen. Nach Möglichkeit soll die Konkurrenz spielen, und man zeigt sich offen für neue Ideen. Es gibt keine Auftragsvergaben unter einigen handverlesenen Akteuren.

In Gesprächen mit führenden Investoren bei den Pensimo-Stiftungen fallen immer wieder zwei Stichworte: «Selbsthilfe» und «Nachhaltigkeit». Die Stadtzürcher Pensionskasse beispielsweise ist den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. Andi Hoppler, der eingangs zitierte Präsident des Anlageausschusses der Pensionskasse der Stadt Zürich, ortet bei Pensimo ähnliche Denkweisen. Die Pensionskasse der Post führt vor allem Argumente wie Selbsthilfe und Mitwirkung an. Die Organisation von Pensimo ist darauf ausgelegt, eine grösstmögliche Kongruenz zwischen den Interessen der Stiftungen, der Anleger und des Managements sicherzustellen. Die aktive Mitwirkung der Vorsorgeeinrichtungen und Pensionskassen in den Stiftungsräten, im jeweiligen Anlageausschuss und in weiteren Gremien ist ausdrücklich erwünscht.

Die Zeichen der Zeit

In den Augen von Pensimo ist auch dies eine Frage der Zukunftsfähigkeit: Man sieht sich selbst als stetig lernende Organisation, die auf allen Stufen der Wissensvermittlung verpflichtet ist. Um den Herausforderungen gewachsen zu sein, zählen Fähigkeiten wie «Social Responsiveness», d.h. die ausgeprägte Fähigkeit, auf neue Einflüsse und Veränderungen in der Umwelt angemessen zu reagieren. Dazu definiert sich Pensimo als Organisation mit hohen Standards für Weiterbildung, Wissenstransfer und Offenheit. Wer zukunftsfähig sein will, muss die Zeichen der Zeit erkennen. Kürzlich hat der Internet-Konzern Google bekanntgegeben, künftig nur noch erneuerbare Energie für den Betrieb seiner riesigen Datenzentren verwenden zu wollen. Vor einigen Jahren wäre es noch undenkbar gewesen, dass sich heute manche Banken und Finanzkonzerne weigern, Geschäfte zu finanzieren, die als klimaschädlich eingestuft werden müssen. Die Zeichen der Zeit stehen offenbar auf Veränderung. ●



«Schönberg-Ost» siehe Seite 12 ist Teil des Berner Siedlungsteppichs.
Blick vom Hausberg Gurten aus.