

PRISMA PREVIOUS
RESPONSIBLE
RESIDENTIAL REAL
ESTATE



Unser Ansatz zur Nachhaltigkeit

2024



Inhalt

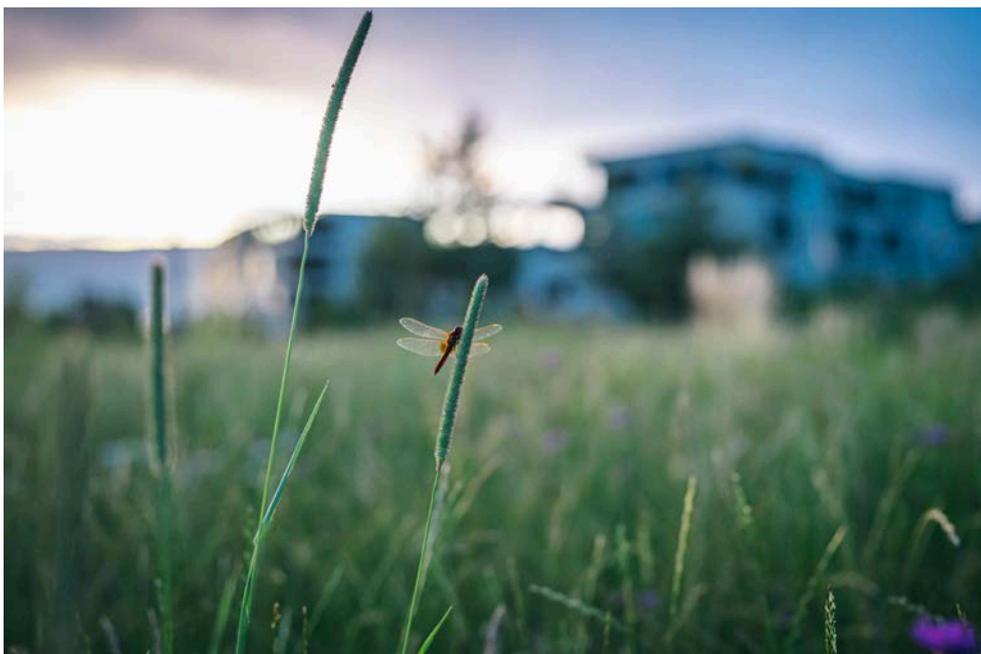
- 1** Mitteilung der Geschäftsleitung und des Vermögensverwalters
- 2** Porträt
- 3** Nachhaltigkeitsstrategie
- 4** Der Ansatz von GEFISWISS
- 5** Beispiele für konkrete Initiativen und Massnahmen



Wort der Geschäftsleitung

Als die Anlagegruppe ins Leben gerufen wurde, waren unsere Ambitionen bereits hoch: Wir strebten den Bau von Mehrgenerationen-Wohnvierteln an, aber nicht nur das. Von Anfang an war es dem Stiftungsrat ein Anliegen, energieeffiziente Gebäude zu errichten, und das zu einem Zeitpunkt, als die Energiestrategie 2050 des Bundes noch in den Kinderschuhen steckte. Heute haben die Pensionskassen verstanden, dass sie ihr Immobilienportfolio genau analysieren und mögliche «Energieverschwender» identifizieren müssen. Angesichts der steigenden Kosten in diesem Bereich und des geplanten Wegfalls der Subventionen wird ihre zukünftige Rentabilität immer zweifelhafter.

Robert Seiler, Stellvertretender Geschäftsleiter
PRISMA Fondation





Das Wort des Vermögensverwalters

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (PRISMA Previous RRRE) verkörpert unsere Vision von nachhaltigen Immobilien im Dienste der Anleger. Es ist unser Ziel, ein Portfolio aus hochwertigen Immobilien aufzubauen, bei dem Nachhaltigkeit sowie soziale und generationenübergreifende Mischung von der Entwicklungsphase bis zum Betrieb integriert sind. Auf diese Weise vermeiden wir insbesondere kostspielige energetische Nachrüstungen der Gebäude und sichern so die langfristige Rentabilität der Immobilien.

Unser Managementteam verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung von nachhaltigen Quartieren, deren Realisierung sowie deren Verwaltung. Dadurch ist die Anlagegruppe PRISMA Previous RRRE ideal positioniert, um die aktuellen Herausforderungen des Immobilienmarktes zu meistern, indem sie finanzielle Performance, positiven Einfluss und Lebensqualität für die Bewohner miteinander verbindet.

Angetrieben von den drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung bieten wir somit ein Investitionsvehikel an, das unserer Vision von Immobilien in Partnerschaft mit zukünftigen Generationen entspricht.

Mit diesem Factsheet können Sie sich ein Bild von den zahlreichen Massnahmen machen, die am Immobilienbestand von PRISMA Previous RRRE umgesetzt werden. Bei der Konstruktion legen wir neben der Einhaltung der üblichen Labels Wert auf die Qualität der Ausführung mit vertretbaren Kosten, mit Energieeffizienz und lokale Energieerzeugung sowie die Wahl der dafür geeigneten Materialien. Besondere Sorgfalt gilt den Seniorenwohnungen sowie den Aussenanlagen, bei denen die Biodiversität bewahrt wird. In der Betriebsphase liegt der Schwerpunkt auf der Betreuung und Sensibilisierung der Mieter für nachhaltige Entwicklung, Energiemonitoring sowie der Einführung von «Best Practice» bei der Nutzung der Gebäude. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf Senior-Mietern, insbesondere durch die Einführung eines, noch in der Testphase befindlichen spezifischen Betreuungspakets, das langfristig auf weitere Gebäude des Immobilienbestands ausgeweitet werden könnte.

Yann Patthey, Partner
GEFISWISS SA

Porträt

PRISMA Anlagestiftung

Die PRISMA Anlagestiftung ist eine nicht gewinnorientierte Stiftung, die sich ausschliesslich an professionelle Vorsorgespezialisten richtet. PRISMA ist eine der wenigen Institutionen in der Schweiz, die von Vorsorgefachleuten für Vorsorgefachleute geleitet wird.

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (nachfolgend PRISMA Previous RRRE) ist eine Immobilienanlagegruppe, die im Auftrag der PRISMA Anlagestiftung, einer gemeinnützigen Anlagestiftung im Sinne von Art. 53g ff. BVG, verwaltet wird.

Das Ziel der Anlagegruppe ist die Entwicklung von nachhaltigen Quartieren mit einer sozialen und generationenübergreifenden Komponente, die systematisch mindestens 20% seniorengerechte Wohnungen integriert. Um dies zu erreichen, wurde in Zusammenarbeit mit sozialmedizinischen Einrichtungen eine spezifische Beschreibung, die über die SIA-Norm 500 hinausgeht, entwickelt und als Grundlage für die Realisierung der Wohnungen dient. Seit 2024 wird auch ein, noch im Aufbau befindliches, Betreuungspaket für Senioren angeboten.

Anlagekomitee von PRISMA Previous RRRE

Um sicherzustellen, dass ihre Ziele erreicht werden, hat die PRISMA Anlagestiftung einen Anlageausschuss eingerichtet. Dieser Ausschuss ist für die Einhaltung der ESG-Kriterien bei Investitionsentscheidungen, die Performance und die Einhaltung von Vorschriften (auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit) verantwortlich.

Der Ausschuss besteht aus sechs Personen, die über die notwendigen Kompetenzen verfügen, um die vorgelegten Projekte zu bewerten und zu überprüfen.

Investment Manager - GEFISWISS SA

Für die Verwaltung der Anlagegruppe PRISMA Previous RRRE hat die PRISMA Anlagestiftung den Vermögensverwalter GEFISWISS SA ausgewählt, da sie über das nötige Fachwissen und den Ansatz für die Verwaltung von grossen und nachhaltigen Immobilienprojekten verfügt.

Um Projekte zu ermöglichen, die in die jeweiligen Regionen integriert und von deren Bewohnern wertgeschätzt werden zielt GEFISWISS SA darauf ab, praxisnahe Initiativen zu berücksichtigen, die alle drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung umfassen.

Nachhaltigkeitsstrategie

Seit der Lancierung der Anlagegruppe hat sich die Strategie auf die Entwicklung nachhaltiger Immobilienprojekte konzentriert und nicht auf den Erwerb bestehender Immobilien. Auf diese Weise konnten im Laufe der Zeit immer bessere Nachhaltigkeitsmassnahmen implementiert werden.

Die Strategie zielt darauf ab, konkrete Massnahmen in den drei Bereichen der nachhaltigen Entwicklung umzusetzen.

● Sozialer Bereich

- Eine echte Durchmischung fördern, indem mindestens 20 % Wohnungen geschaffen werden, die an die Bedürfnisse von Senioren oder Personen mit eingeschränkter Mobilität angepasst werden können. Wenn möglich, Eigentumswohnungen einbeziehen, um die soziale Mischung und die Rentabilität der Projekte zu verbessern;
- Einführung eines Betreuungspakets für Senior-Mieter sowie dessen Überwachung und fortlaufende Verbesserung;
- Errichtung von Gebäuden, die den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen ihrer Bewohner entsprechen (Typologien, Dienstleistungen, Zugänglichkeit, generationsübergreifende und soziale Mischung, Gemeinschaftsräume usw.);
- Entwicklung einer Produktbeschreibung für Seniorenwohnungen, die über die SIA-Norm 500 hinausgeht, sowie einer Implementierungsmethode.

● Umwelt Bereich

- Aufbau eines Portfolios, das ausschliesslich aus neuen oder umfassend renovierten Objekten besteht, deren CO₂- Emissionen bei der Mehrheit der Gebäude unter 5kg/CO₂/m² liegen;
- Zusätzlich zur Verwendung von Gütezeichen, ein besonderes Augenmerk auf die Biodiversität legen sowie ökologische Belastungen bei der Realisierungen mit konkreten Massnahmen bei der Projektentwicklung reduzieren.

● Wirtschaftlicher Bereich

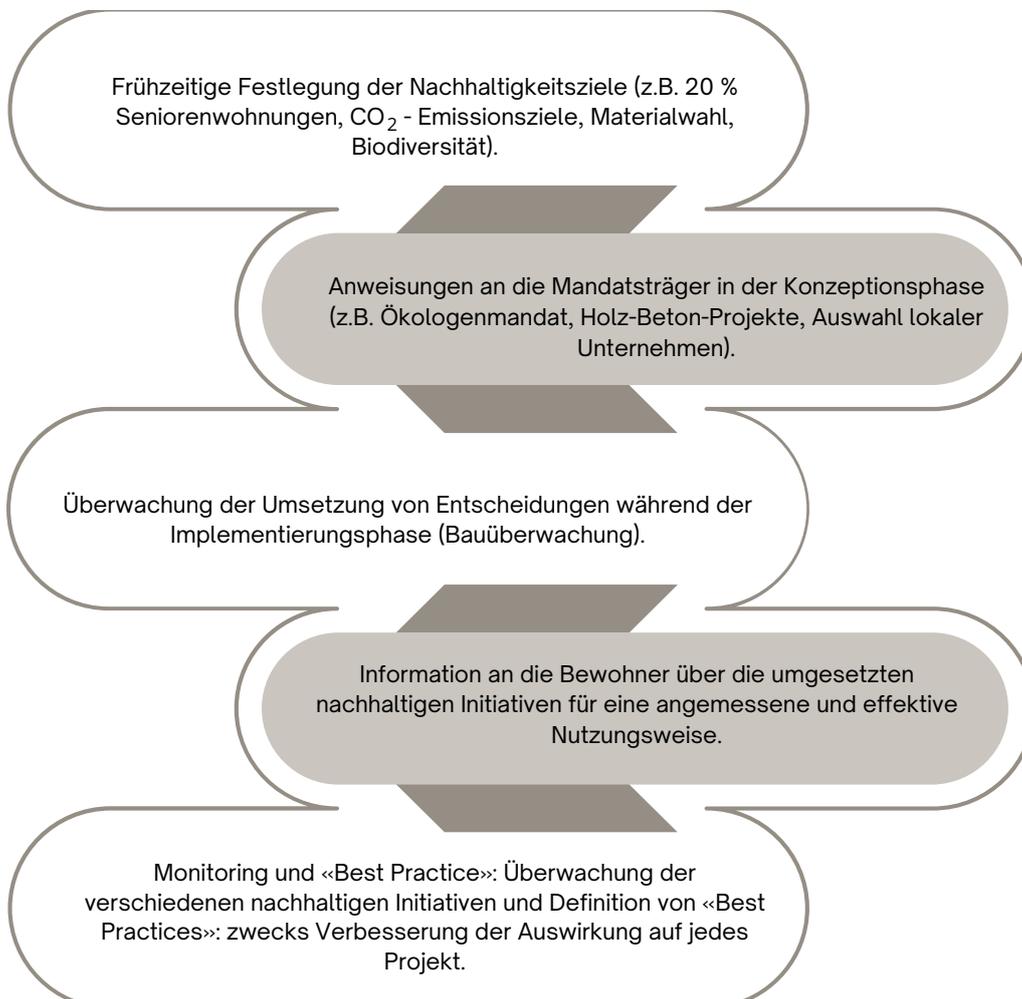
- Den Investoren eine angemessene Rendite bieten, indem sie die Gebäude zum Selbstkostenpreis erwerben können;
- Prioritäten bei der Durchführung in getrennte Lose ohne Generalunternehmer setzen;
- Nach Möglichkeit Energie-Contracting-Verträge sowie Bündelungen im Rahmen des Eigenverbrauchs einrichten.

Der Ansatz von GEFISWISS

Die drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung



Umsetzung



Beispiele für konkrete Initiativen und Massnahmen

Ein Katalog von Initiativen und Massnahmen zur Nachhaltigkeit wurde von GEFISWISS erstellt und unter dem Begriff «Eclosia by GEFISWISS» zusammengefasst.

Ziel ist es, auf «Best Practice» und Erfahrungen aufzubauen, um eine Replikation der diversen Initiativen in verschiedenen Projekten, entsprechend den identifizierten Anforderungen, zu ermöglichen.

Umwelt



Grünflächen, Fauna & Flora

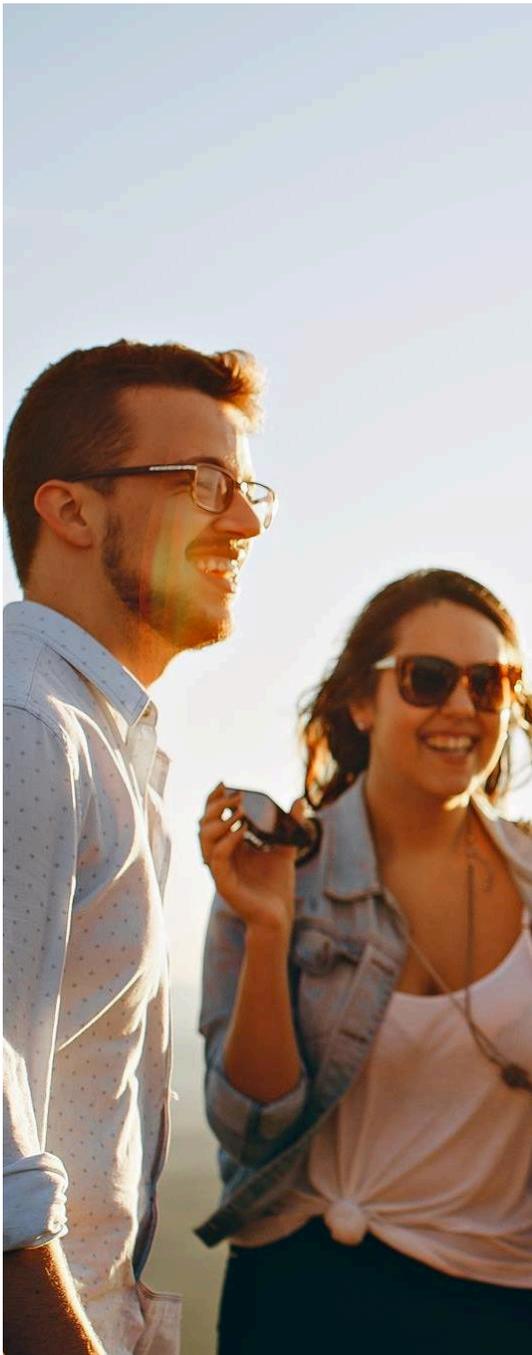
- Einbindung eines Ökologen von Anfang an, insbesondere bei der Gestaltung der Aussenbereiche
- Lehrpfad zur Biodiversität (Fauna und Flora) oder zu anderen Themen im Zusammenhang mit nachhaltiger Entwicklung
- Schutzmassnahmen für Kleintiere (pflanzliche Hecken, die Kleintieren den Durchgang ermöglichen, Unterstände, Nistkästen usw.)
- Gemeinsam genutzte Gemüsegärten

Nachhaltige Bauweise

- Anwendung von Normen für nachhaltiges Bauen (SNBS, Minergie©, SEED)
- Holz-Beton-Realisierungen
- Hausautomatisierungssysteme
- Regenwassersammlung und Bodendurchlässigkeit
- Monitoring des Gebäudebestands nach der Norm SIA 2031
- Energieüberwachungsprozess gemäss ISAE 3000 Typ 2
- CO₂ -neutrales Energiesystem

Beispiele für konkrete Initiativen und Massnahmen

Sozial



Soziale und generationenübergreifende Mischung

- Miet- und Eigentumswohnungen (vom Studio bis zur 5-Zimmer-Wohnung)
- SIA 500-konformes Quartier «Barrierefreie Bauweise» sowie die Mehrheit der Wohnungen
- Seniorenwohnungen nach eigener Baubeschreibung
- Zusammenarbeit mit sozialmedizinischen Einrichtungen
- Seniorenbegleitpaket

ECLOSIA by GEFISWISS

- Integration von Initiativen im Zusammenhang mit nachhaltiger Entwicklung
- Betreuung der Mieter (Bewohnerordner)
- Nudging
- Lebensmittelladen im Quartier
- Quartierverwaltung (Quartierverein)

Betrieb – Nachbarschaftsleben

- Mieten, die im Rahmen der Marktpreise für gleichwertige Objekte liegen.
- Geschäfte, die einen Mehrwert für das Leben in der Nachbarschaft bieten (Kindergarten, Restaurant,
- Gemeinschaftsraum und Erholungsbereiche
- Förderung von Kunst und Kultur

Beispiele für konkrete Initiativen und Massnahmen

Wirtschaft & Governance



Finanz

- Zu Marktpreisen erworbene Immobilien
- Energiecontracting
- Zusammenlegung im Rahmen des Eigenverbrauchs

Governance

- Lokale Baufirmen
- Integration von Geschäften im Quartier
- Bevorzugung von Realisierungen in separaten Losen
- Firmenauswahl nach vorher vom Manager festgelegten Kriterien (Grösse, Standort, Ausbilderin, Zulieferer, usw.)
- Bekämpfung der illegalen Beschäftigung und Schutz der Arbeitnehmer (verschiedene Massnahmen)
- Transparente und offene Einreichungsprozesse

KONTAKT

 www.prisma-fondation.ch

 +41 848 106 106

 Rue du Sablon 2, 1110 Morges

 **PRISMA Previous**
Responsible Residential Real Estate

 [Unsere Website](#)

