

# Nachhaltig investieren, ohne dabei auf die Performance zu verzichten: Das Modell PRISMA Previous RRRE angesichts der Herausforderungen 2050

In einem sich tiefgreifend wandelnden Markt, in dem der regulatorische Druck, die gesellschaftlichen Erwartungen und die klimatischen Zwänge die Prioritäten der Investoren neu definieren, verwaltet die GEFISWISS SA im Auftrag der PRISMA Anlagestiftung die Anlagegruppe PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (nachfolgend PRISMA Previous RRRE), die sich durch einen grundsätzlich integrierten Ansatz auszeichnet, die ökologische Anforderungen, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und sozialen Nutzen miteinander verbindet. Während allein für die Immobilienanlagevehikel Investitionen in Höhe von 28 Milliarden Franken notwendig sein werden, um die Klimaziele 2050<sup>1</sup> zu erreichen, bestätigt das von GEFISWISS SA verwaltete Teilvermögen die Relevanz seiner differenzierten Positionierung.

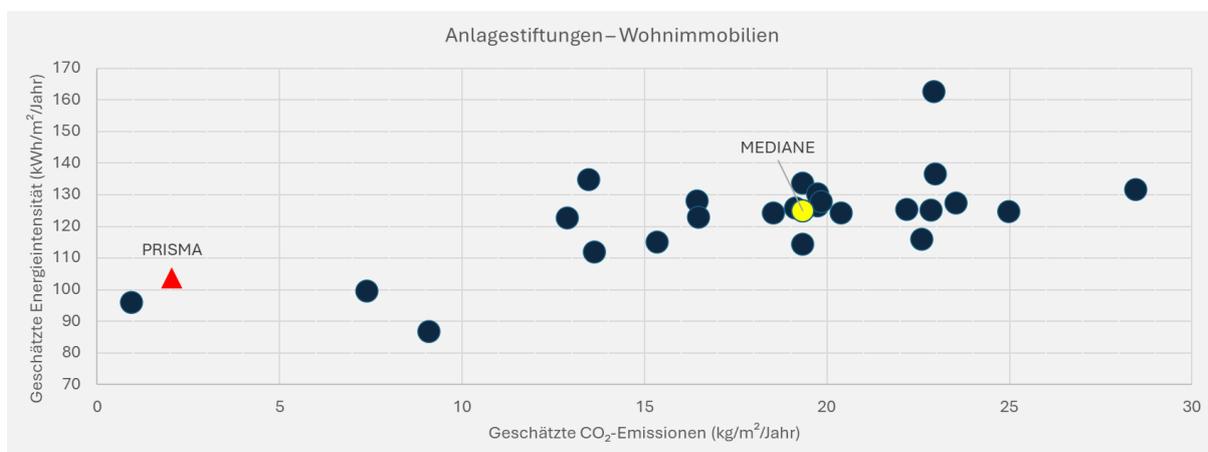
Auf dem Schweizer Immobilienmarkt, der sich in einer tiefgreifenden Energiewende befindet, weisen heute nur wenige Produkte einen so deutlichen Vorsprung auf wie PRISMA Previous RRRE.

Die von GEFISWISS SA verwaltete Anlagegruppe zeigt, dass eine im Vorfeld rigoros durchdachte Strategie es ermöglicht, nicht nur die klimatischen Anforderungen von 2050 zu erfüllen, sondern auch die von den institutionellen Anlegern erwartete Performance zu erhalten oder sogar zu optimieren.

Alle dargestellten Daten basieren auf einer vergleichenden Analyse, die von Quanthome in Zusammenarbeit mit dem «Center for Risk Management», Lausanne (CRML, HEC Lausanne) durchgeführt wurde.

## Energiekennzahlen, die besser abschneiden als die Standards des Wohnungsmarktes

Die von Quanthome durchgeführte konsolidierte Portfolioanalyse fällt eindeutig aus<sup>2</sup>. Über seine gesamten Vermögenswerte hinweg verzeichnet PRISMA Previous RRRE eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Performance, die deutlich unter dem Durchschnitt der Portfolios von Schweizer Anlagestiftungen liegen. Sowohl die Energieintensität pro Quadratmeter als auch die standardisierten CO<sub>2</sub>-Emissionen platzieren den Fonds im ersten Quartil des Marktes.

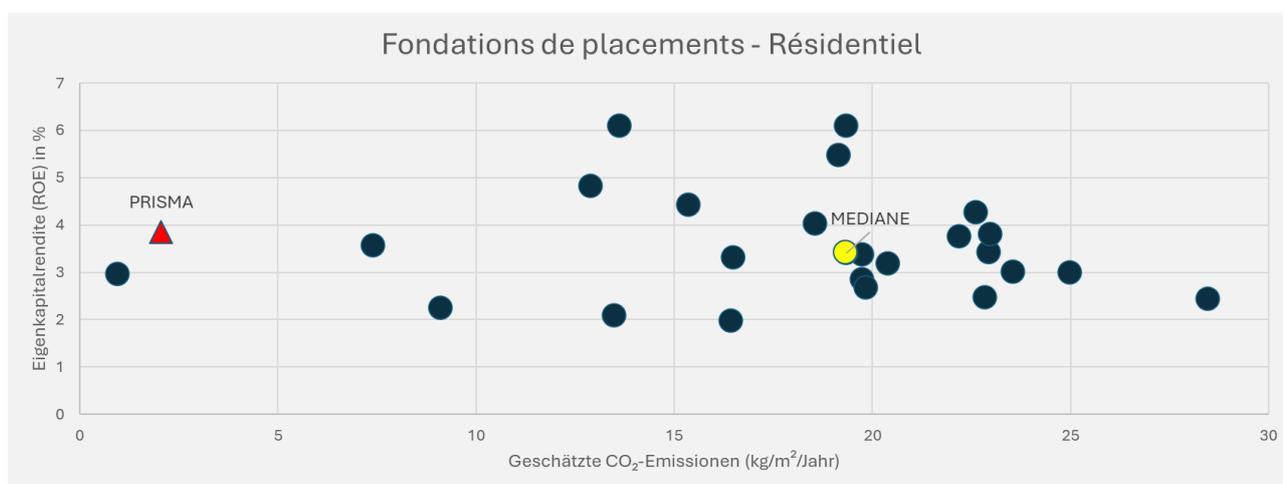


Die Anlagegruppe PRISMA PREVIOUS RRRE weist CO<sub>2</sub>-Emissionen von 2,06 kg/m<sup>2</sup> auf; die CO<sub>2</sub>-Zielvorgaben des Bundes bis 2050 liegen bei weniger als 3 kg/m<sup>2</sup>.

Vor allem aber bleibt der verbleibende Bedarf an Renovierungsarbeiten zur Erreichung von Net Zero marginal. Im Gegensatz zu einem grossen Teil des Sektors wird die Anlagegruppe keine hohen Investitionen tätigen müssen, um die bundesweiten Klimaanforderungen bis 2050 zu erfüllen. Die Quanthome-Analyse schätzt den Renovierungsbedarf von PRISMA Previous RRRE auf 3,95 % des Nettovermögenswerts (NAV), gegenüber einem Median von 75,9 %, der bei den Schweizer Anlagestiftungen für Wohnimmobilien beobachtet wird. Dieser Vorsprung ist das direkte Ergebnis einer qualitativen Wachstumsstrategie, die ausschliesslich auf neuen oder vollständig renovierten Gebäuden basiert, die in den meisten Fällen nach Minergie® und SNBS zertifiziert sind.

## Eine Pionierposition in einem sich wandelnden Markt

Das «Center for Risk Management», Lausanne (CRML, HEC Lausanne) schätzt das Investitionsvolumen, das notwendig ist, um den Immobilienbestand der Immobilieninvestmentvehikel an die Klimaziele für 2050 anzupassen, auf fast 28 Milliarden Schweizer Franken. Viele Vehikel werden bis 2050 jährlich zwischen 1 % und 4 % ihres NAV in schwere energetische Renovierungsprogramme investieren müssen, was zu steigenden Belastungen bei den Ausschüttungen führen kann.



**Das Anlagevehikel PRISMA Previous RRRE muss bis 2050 lediglich 3,95 % seines Nettoinventarwerts (NAV) einsetzen, um Netto-Null zu erreichen – das entspricht 0,16 % pro Jahr.**

Gemäss Medianwert müssten die Wohnimmobilienportfolios der Anlagestiftungen hingegen **74,58 % ihres NAV** dafür aufwenden, um das Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Indem PRISMA Previous RRRE diese Umwelanforderungen von Anfang an in seine Ankaufstrategie einbezieht, wird dieses Risiko einer Verwässerung der künftigen Performance strukturell beseitigt. Die mit der Energiewende verbundenen Korrekturbelastungen wurden bereits im Vorfeld absorbiert, wodurch eine langfristige Stabilität und eine erhöhte Sichtbarkeit für die Vorsorgeeinrichtungen gewährleistet werden.

## Ein Portfolio mit kontrolliertem Wachstum

Derzeit *bewirtschaftet* die Anlagegruppe bereits mehr als 210 Wohnungen, die sich auf fertiggestellten Standorte in Froideville, Saxon, Lausanne und Estavayer-le-Lac verteilen. Die Wachstumsdynamik wird durch eine solide Pipeline unterstützt: Mehr als 500 zusätzliche Wohnungen befinden sich in der

<sup>1</sup> «Les fonds devront investir 28 milliards pour atteindre les objectifs climatiques 2050», <https://immoday.ch/actualite/les-fonds-devront-investir-28-milliards-pour-atteindre-les-objectifs-climatiques-2050>

<sup>2</sup> Die vorliegende Vergleichsanalyse basiert auf Daten von Quanthome in Zusammenarbeit mit dem Center for Risk Management Lausanne (CRML, HEC Lausanne) und bezieht sich auf das Universum der Schweizer Anlagestiftungen im Bereich Wohnimmobilien.

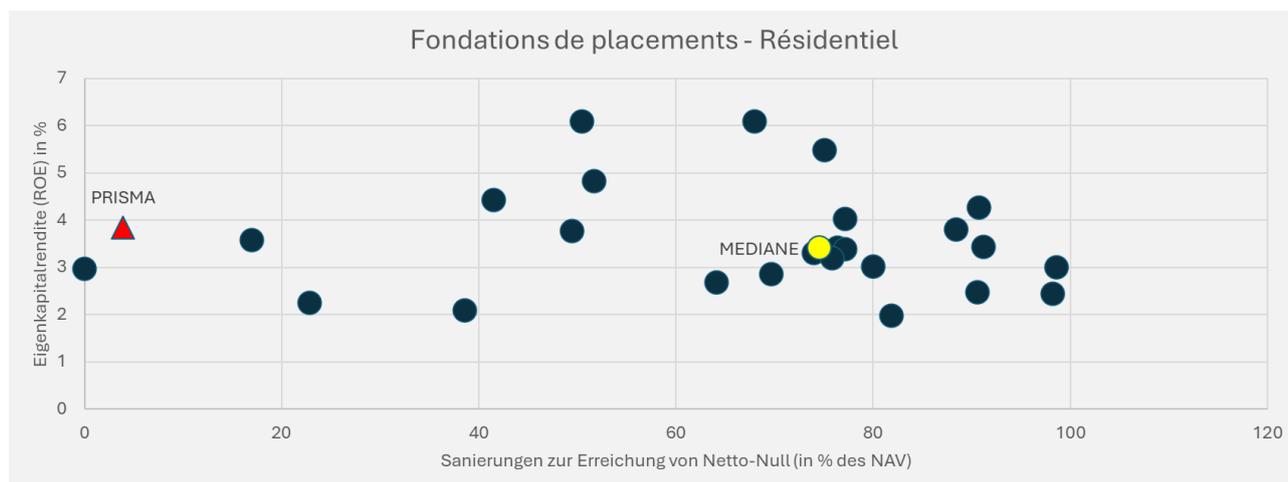
Entwicklung oder im Bau (Saint-Aubin, Pomy, Monthey und Marly), wobei die Übergaben bis 2029 gestaffelt erfolgen sollen.

Mittelfristig dürfte das verwaltete Vermögen 280 Millionen Schweizer Franken übersteigen, mit einer angestrebten Bruttomietrendite von 4,13 %. Diese Leistungen entsprechen den Erwartungen des institutionellen Marktes und bieten gleichzeitig eine erhöhte Visibilität dank der ausschliesslichen Mietströme und einer Null-Exponierung gegenüber Leerstandsrisiken aufgrund energetischer Restrukturierungen.

## Eine angemessene Antwort auf den demografischen Wandel des Schweizer Marktes

Über die reinen Energieaspekte hinaus adressiert PRISMA Previous RRRE auch eine der grossen strukturellen Veränderungen des Schweizer Marktes: die zunehmende Lebenserwartung der Bevölkerung. Die Anlagegruppe integriert systematisch mindestens 20 % seniorengerechte Wohnungen gemäss einem erweiterten Pflichtenheft, das über die Anforderungen der Norm SIA 500 hinausgeht und eine dauerhafte Antwort auf die spezifischen Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung bietet.

## Nachhaltigkeit und Leistung



Die Anlagegruppe PRISMA Previous RRRE weist CO<sub>2</sub>-Emissionen von 2,06 kg/m<sup>2</sup> bei einer Eigenkapitalrendite (ROE) von 3,84% auf.

Der Median der Wohnimmobilienportfolios von Anlagestiftungen liegt bei 19,34 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> bei einer medianen ROE von 3,4 %.

Dieser von GEFISWISS SA realisierte und umgesetzte Ansatz bestätigt, dass Umwelanforderungen und finanzielle Leistung miteinander vereinbart werden können. PRISMA Previous RRRE weist eine beispielhafte Energieperformance auf und erwirtschaftet gleichzeitig eine Eigenkapitalrendite (ROE)<sup>3</sup>, die über den Standards der Schweizer Wohnimmobilienvehikel liegt. Ein konkreter Beweis dafür, dass eine frühzeitige Energiewende heute einen nachhaltigen Hebel zur Wertschöpfung darstellt.

PRISMA Previous RRRE ist derzeit bis zum 10. Juli 2025 für Zeichnungen geöffnet.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

### Distribution

PRISMA Anlagestiftung  
Andreas Vogelsang  
T +41 (0)56 552 52 61

### Asset Manager

GEFISWISS SA  
Sébastien Buchs  
Rue de Bourg 20

<sup>3</sup> Konto befindet sich in der laufenden Revision

1003 Lausanne  
+41 (0) 21 613 80 70