Pensimo Management AG Obstgartenstrasse 19 Postfach 246 CH-8042 Zürich Tel. +41 43 255 21 00 kontakt@pensimo.ch www.pensimo.ch

Pensimo

Newsletter

Nr. 118 | Juli 2018

Pensimo Fondsleitung AG Anlagestiftung Adimora Pensimo Management AG

Diverse personelle Veränderungen

Othmar Stöckli wurde an der Generalversammlung der Pensimo Fondsleitung AG zum Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Gleichzeitig ist Jörg Koch aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden. Per 4. Juli 2018 löst Bruno Fritschi Dr. Joris Van Wezemael als Mandatsleiter für die Anlagestiftung Adimora ab. Das Portfoliomanagement-Team wird neu mit Fiona Scherkamp und Denise Fries ergänzt. Cécile Blattmann, Assistentin CEO, wurde Ende Mai 2018 in den Ruhestand verabschiedet. Ihre Nachfolgerin ist Gabriela Estermann.

Pensimo Gruppe

Ergebnisse Mieterbefragung 2017

Um die Wohnungsbestände langfristig attraktiv zu gestalten, sind profunde Kenntnisse der individuellen Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter unerlässlich. Wie zufrieden sie mit ihrer Wohnsituation sind, hat eine gross angelegte Mieterbefragung gezeigt.

Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo

Dübendorf: Baustart Projekt «Stettbach Mitte»

Die Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo realisieren direkt am Bahnhof Stettbach zwei Neubauten mit insgesamt 297 Wohnungen und rund 9'100 m² Geschäftsflächen. Am 13. April 2018 wurden die dafür erforderlichen Baubewilligungen rechtskräftig. Der Bezug der beiden Häuser ist zwischen Frühjahr 2021 und Herbst 2022 geplant.

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint vier- bis fünfmal jährlich.

Seit Kurzem sind die neuen Datenschutzregeln der EU in Kraft. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass Ihre Daten für den Versand des Newsletters nicht an Dritte weitergegeben und nicht für Werbezwecke verwendet werden. Gerne möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass Sie unseren Newsletter auf unserer Website auch als PDF per E-Mail abonnieren können (Anmeldeformular unter Rubrik «News»).

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

2

3

5

Pensimo Fondsleitung AG Anlagestiftung Adimora Pensimo Management AG

Diverse personelle Veränderungen

JK-An der Generalversammlung vom 22. Juni 2018 wurde (wie bereits im Newsletter 116/März 2018 angekündigt) Othmar Stöckli als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der Pensimo Fondsleitung AG gewählt. Gleichzeitig ist Jörg Koch aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden.

Im Dezember 2017 wurde der Mandatsleiter der Anlagestiftung Adimora, Dr. Joris Van Wezemael, zum neuen Geschäftsführer des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) gewählt. Per Ende Juni 2018 hat er daher unser Unternehmen verlassen. Wir danken Joris herzlich für die langjährige Zusammenarbeit. Sein Engagement und seine wertvollen kreativen und fachlich fundierten Beiträge haben viel zur erfolgreichen Entwicklung der ihm anvertrauten Projekte beigetragen. Für die Meisterung der neuen Herausforderung beim SIA wünschen wir ihm alles Gute und viel Erfolg.

Am 12. Juni 2018 hat der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG Bruno Fritschi zum neuen Mandatsleiter der Anlagestiftung Adimora ernannt. Der Stiftungsrat der Anlagestiftung hat seiner Ernennung am 4. Juli 2018 zugestimmt. Wir gratulieren Bruno herzlich zu seiner Wahl und wünschen ihm für die neue und verantwortungsvolle Aufgabe viel Erfolg.

Mitte Mai und Mitte Juni hat das Team des Portfoliomanagements Verstärkung erhalten. Mit Fiona Scherkamp haben wir eine versierte ETH-Architektin gewinnen können, die während der letzten sechs Jahre als Senior Consultant für Wüest Partner AG in Zürich in verschiedenen Funktionen tätig war. Zuvor arbeitete sie sechs Jahre in renommierten Architekturbüros in Zürich und Mailand. Denise Fries hat ihr Ökonomiestudium an der Universität St. Gallen mit einem Master in Quantitative Economics und Finance abgeschlossen und danach ihr Immobilienfachwissen mit einem MAS in Real Estate (CUREM) an der Universität Zürich ergänzt. Denise arbeitete während sieben Jahren als Ökonomin im Immobilienresearch der Credit Suisse Zürich, zuletzt war sie bei pom+ in Zürich als Senior Consultant tätig.

Ende Mai 2018 haben wir Cécile Blattmann nach fast 33 Jahren bei der Pensimo in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. In ihrer ausserordentlich langen Zeit bei uns hat sie die vielfältigsten und unterschiedlichsten Aufgaben wahrgenommen und einen grossen Beitrag zur Unternehmensentwicklung geleistet. Wir danken Cécile an dieser Stelle herzlich für die

ausserordentliche Leistung und wünschen ihr für den neuen Lebensabschnitt das Allerbeste. Neue Assistentin des CEO ist seit dem 1. Juni 2018 Gabriela Estermann. Gabriela ist schon im Januar zu unserem Team dazugestossen. Nach Abschluss der Verkehrsschule war sie lange Zeit in verschiedenen Funktionen für die Swissair und SAirGroup tätig, bevor sie in die Finanzbranche wechselte. Zuletzt war sie in einer Zuger Fondsverwaltung verantwortlich für die Bereiche Operations sowie Risk & Compliance.

Pensimo Gruppe

Ergebnisse Mieterbefragung 2017

SW – Wohnen ist ein wichtiger Lebensbereich für alle Menschen. Um unsere Wohnungsbestände langfristig attraktiv zu gestalten, sind profunde Kenntnisse der individuellen Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter unerlässlich. Aus diesem Grund haben wir im Herbst 2017 eine Mieterbefragung initiiert. Neben der Wohnzufriedenheit wurden unsere Mieter zu ihren allgemeinen Qualitätsansprüchen an Bauweise und Ausstattung einer Wohnliegenschaft und – vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung – nach ihrem Interesse für neuartige Infrastrukturangebote und Dienstleistungen rund ums Wohnen befragt.

Für die Durchführung haben wir ImmoQ beauftragt, ein aus der ETH Zürich entstandenes Unternehmen, das auf Mieterbefragungen spezialisiert ist. Unterstützt wurde ImmoQ durch die Regimo Gesellschaften, die für die Bewirtschaftung des Pensimo Portfolios zuständig sind.

Teilnahme von rund 2'200 Haushalten

Schweizweit betreuen die sieben Regimo Gesellschaften für die Pensimo Gruppe über 15'000 Wohnungen. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von rund 4'400 Haushalten gezogen und zur Teilnahme an der Umfrage eingeladen. Mehr als die Hälfte aller angeschriebenen Haushalte hat sich an der Mieterbefragung beteiligt. Diese für Umfragen ausserordentlich hohe Rücklaufquote zeigt, wie stark das Thema Wohnen die Menschen bewegt.

Insgesamt hohe Zufriedenheit mit Wohnung, Gebäude und Aussenraum

Die Befragten sind mit Wohnung, Gebäude und Aussenraum überwiegend sehr zufrieden. Allerdings gibt es zwischen den verschiedenen Liegenschaften grosse Unterschiede: Jede Liegenschaft hat ihre eigenen Qualitäten und Schwachpunkte, die in der Umfrage auch sichtbar wurden. Über den gesamten Bestand aller Liegenschaften gesehen, sind es aber nur wenige Eigenschaften und Merkmale, die häufiger negativ bewertet werden. Bei den Wohnungseigenschaften wird die «Schallisolation zwischen benachbarten Wohnungen» mit Abstand am schlechtesten beurteilt. Die Einschätzung von Wohnung, Gebäude und Aussenraum ist auch stark vom Alter und Zustand der Liegenschaft abhängig. So werden viele Aspekte und Merkmale von Bauten, die nach dem Jahr 2000 erstellt wurden, deutlich besser beurteilt als von älteren Bauten.

Positive Beurteilung der Bewirtschaftung und Hauswartung

Die Beurteilung der Bewirtschaftungsdienstleistung und die Ausführung der Hauswarts- und Reinigungsarbeiten fällt ebenfalls sehr gut aus. Am besten werden die Kompetenz und Freundlichkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Bewirtschaftung beurteilt. 93 Prozent der Befragten geben dazu eine positive Einschätzung ab. Am meisten Kritik gibt es über alle Liegenschaften hinweg gesehen für die Instandhaltung von Gebäude und Wohnungen. Doch auch dieser Aspekt wurde immer noch von 83 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter als gut beurteilt. Ebenfalls überwiegend gelobt wird die Freundlichkeit des Hauswarts.

Grosses Interesse an nachhaltiger Energieversorgung

Eine nachhaltige Energieversorgung und Strom aus gebäudeeigenen Solaranlagen sind diejenigen Aspekte nachhaltiger Wohnkonzepte, die auf das grösste Interesse stossen. Sie würden bei einem allfälligen Umzug die Wahl der neuen Wohnung bei drei von vier Befragten mitbeeinflussen. Auch intelligente Zähler für Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch für jeden Haushalt erhalten viel Zuspruch.

In der Umfrage gab es zudem die Möglichkeit, sich zu verschiedenen Ausstattungsoptionen zu äussern, die über das übliche Angebot in Mietwohnungen hinausgehen und sich deshalb auch auf die Mietkosten auswirken können. Das grösste Interesse besteht an einem Waschturm in der Wohnung. Wenig Wert wird von den befragten Mieterinnen und Mietern hingegen auf das Vorhandensein von Steamer oder Mikrowelle gelegt.

Wenig gross ist auch das Interesse für innovative Infrastrukturangebote rund ums Wohnen. Am meisten Anklang finden Installationen für intelligentes Wohnen (Smart Home), Ladestationen für Elektroauto und E-Bike sowie zusätzliche Dienstleistungs-

angebote wie zum Beispiel Wäscheservice oder Wohnungsreinigung. Für diese Angebote zeigt jeder Dritte Interesse.

Spezifische Services via Mieter-App werden begrüsst

In der Umfrage wurde schliesslich nach dem Nutzen verschiedener Services einer Mieter-App gefragt, die bereits in einem Pilotprojekt in zwei Liegenschaften der Regimo getestet wird. Im Service «Reparaturen und Wartung» (u. a. Reparaturmeldungen über die App) wird von den Mietern der grösste Nutzen gesehen.

Erkenntnisse und Konsequenzen aus der Umfrage

Wir freuen uns, dass unsere Mieterinnen und Mieter insgesamt mit der Wohnsituation sehr zufrieden sind. Die Umfrage hat wertvolle Hinweise geliefert, die künftig bei Sanierungen und Neubauten berücksichtigt werden sollen. Im gesamten Immobilienportfolio der Pensimo Gruppe suchen wir bereits seit einiger Zeit systematisch nach Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses. Aufgrund der Rückmeldungen zur Mieter-App werden ausserdem neue Kommunikationswege mit der Bewirtschaftung und der Hauswartung umgesetzt. Wir werden unseren Mietern im Verlaufe des nächsten Jahres schweizweit eine Mieter-App zur Verfügung stellen.

Der detaillierte Bericht steht auf unserer Webseite zum Download bereit: http://bit.ly/mieterbefragung_pensimo

Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo

Dübendorf: Baustart Projekt «Stettbach Mitte»

BF – Die Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo realisieren direkt am Bahnhof Stettbach bis 2021 zwei markante Gebäude. Insgesamt sind 297 Wohnungen und rund 9'100 m² Geschäftsflächen geplant. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit der Firma Senn Resources AG entwickelt, nachdem 2012/13 eine öffentliche Ausschreibung der Baurechtsgrundstücke durch die Stadt Dübendorf gewonnen werden konnte. Der anschliessend im Jahr 2014 durchgeführte Studienauftrag konnte das Büro Michael Meier Marius Hug Architekten AG aus Zürich für sich entscheiden. Auf der Basis dieses Siegerprojekts wurde dann der im Jahr 2016 bewilligte private Gestaltungsplan erarbeitet.

Hochbord-Quartier erhält neues Leben

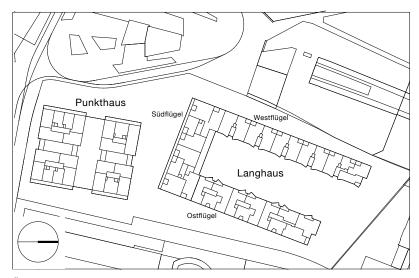
Das Hochbord-Quartier hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt und wird sich mit der Realisierung von mehreren hundert Wohnungen in den nächsten fünf Jahren von einem Industrie- zu einem gemischtgenutzten Quartier transformieren. Mehrere Wohnüberbauungen, das Lycée Français de Zurich



und die Samsung Hall für Events und Konzerte mit einer Kapazität von bis zu 5'000 Personen bringen Dynamik und Struktur in die lange Zeit undefinierte Übergangszone zwischen Zürich und Dübendorf. Es entsteht ein eigenständiges Quartier und gleichzeitig ein Portal zur grössten Schweizer Stadt. Bis anhin fehlte dem neuen Quartier ein Zentrum. Diese Lücke schliesst die Überbauung Stettbach dank seiner städtebaulichen Qualität, neuen Läden und Restaurants sowie einer Vielzahl von neuen Nutzern und Bewohnern. Getrieben wird diese Entwicklung durch den Bahnhof Stettbach, der eine wichtige Drehscheibe des Zürcher Verkehrsnetzes darstellt. Die S-Bahn, deren Haltestelle direkt vor der Haustüre liegt, fährt mehrmals pro Stunde in weniger als fünf Minuten nach Zürich-Stadelhofen und in zwölf Minuten nach Winterthur. Die Glattalbahn bringt Passagiere in 24 Minuten ohne Umsteigen an den Flughafen Zürich und mehrere Tram- und Buslinien bedienen die umliegenden Quartiere und Gemeinden.

Gestaltung eines attraktiven Zentrums

Die Überbauung sieht zwei Baukörper vor, die mit ihrer Präsenz, ihrer Höhe und ihrer zentralen Position den Bahnhofplatz neu definieren. Der vom Verkehr dominierte Platz wird durch angenehme Aufenthaltszonen entlang der Neubauten ergänzt und somit selbstverständlicher Bestandteil der neuen städtebaulichen Konstellation. Der konische Durchgang zwischen den Gebäuden schafft eine attraktive Verbindung ins Quartier. Eine Arkade unterstreicht den öffentlichen Charakter dieses Raums und die hochwertige Lage für publikumsorientierte Nutzungen. Unterteilt in ein Punkthaus mit hohem Geschäftsflächenanteil und ein u-förmiges Langhaus mit klarem Wohnfokus und



Übersicht (Quelle: Michael Meier Marius Hug Architekten AG)



Visualisierung (Quelle: nightnurse images GmbH/Michael Meier Marius Hug Architekten AG)

grünem Innenhof, soll die Liegenschaft dazu beitragen, beim Bahnhof Stettbach ein neues, attraktives Zentrum für das sich stark entwickelnde Quartier Hochbord zu schaffen. Die zweigeschossige Unterniveaugarage wird neben den Einstellplätzen für Einwohner, Besucher und Kunden auch ein Park & Ride mit 95 Parkplätzen beherbergen, das die bestehende, oberirdische Anlage ersetzt.

Die Anlagestiftung Turidomus wird den Süd- und Westflügel des Langhauses mit 126 Wohnungen realisieren. Im Kopfbau mit Ausrichtung auf den Durchgang und den Bahnhofsplatz stehen 750 m² für Gastronomie- und Verkaufsnutzung und knapp 1'000 m² Büroflächen für publikumsorientierte Dienstleistungen

zur Verfügung. Die Anlagestiftung Pensimo wird den Ostflügel des Langhauses übernehmen, das 66 Wohnungen und rund 1'100 m² Gewerbeflächen für Quartiernutzungen enthält. Der relativ klassische Wohnungsmix mit 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen spricht ein breites Zielpublikum vom Einzelhaushalt bis zur Familie an.

Im Dezember 2017 konnte mit dem Übertrag des Baurechtsvertrags von der Senn Resources AG auf die Anlagestiftung Turidomus zudem das Punkthaus für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use erworben werden. Die Liegenschaft umfasst rund 2'000 m² Verkaufsfläche, die bereits an die Migros vermietet werden konnte, rund 4'200 m² Büroflächen sowie 105 Kleinwohnungen mit loftartigen Grundrissen für ein urbanes Publikum.

Die Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 17'353 m² wurden im Baurecht mit partnerschaftlichem Vertragsmodell von der Gemeinde Dübendorf übernommen. Am 13. April 2018 wurden die Baubewilligungen für die Liegenschaften rechtskräftig. Der Spatenstich fand am 3. Juli 2018 statt. Bezogen werden die beiden Häuser etappenweise zwischen Juni 2021 und September 2022.

Webseite: www.stettbach.ch