Pensimo

Newsletter

Nr. 119 / Oktober 2018

Pensimo Gruppe

Neue Mitglieder in den Anlagekommissionen 3
Die Stiftungsräte der Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora haben Nigel G. Volkart als neues, unabhängiges Mitglied in die Anlagekommission gewählt. Als Vertreter der Pensionskasse Winterthur hat der Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina im September Dr. Mariusz Platek als neues Mitglied der Anlagekommission bestätigt.

Neues Corporate Design für die Pensimo Gruppe 4
Ab dem 1. November tritt die Pensimo Gruppe mit einem neuen Design auf – erster Vorbote ist dieser Newsletter. Die umfassende Markenstruktur der Pensimo sowie das Erscheinungsbild der Regimo Gesellschaften wurden überarbeitet. Neu kommt gruppenweit die erst seit Kurzem erhältliche serifenlose Schrift «Riforma» des Zürcher Grafikateliers NORM zum Einsatz.

Anlagestiftung Turidomus

Akquisition eines Neubauprojekts in Thônex (GE) 5
Mitte Juli wurde in Genf der Kaufvertrag für den Erwerb eines Grundstücks in Thônex unterzeichnet. Gleichzeitig erfolgte die Unterzeichnung eines TU-Vertrags mit der Batima-C2I SA für die Realisierung von zwei Neubauten mit insgesamt 88 Wohnungen im Rahmen einer Grossüberbauung. Der Baustart erfolgte im Oktober.

Akquisition eines Neubauprojekts in Plan-les-Ouates (GE) 7
Der Genfer Projektentwickler m3 Real Estate realisiert derzeit auf einem Grundstück in Plan-les-Ouates einen Büro- und Gewerbekomplex («Stellar 32»), der aus drei Gebäudeteilen besteht. Der Kopf des Gebäudes konnte diesen Sommer durch die Anlagestiftung Turidomus erworben werden.

Projektentwicklung in Kriens und Horw erfolgreich gestartet 8
Ende Januar 2018 erwarb die Anlagestiftung Turidomus im Ziegeleipark-Areal das Baufeld Nord. Auf Basis des Ende Juni jurierten Studienauftrags sind zwei Architekturbüros mit der Projektierung beauftragt.

Baubewilligung für Um- und Neubauprojekt «Tüfwis» in Winkel (ZH) 10
Im August wurden die Baubewilligungen für das Bauprojekt «Tüfwis» sowie für den neuen Kindergarten der Gemeinde erteilt. Da keine einzige Einsprache vorliegt, können die Bauarbeiten wie geplant im Frühling 2019 starten. Insgesamt werden 153 bezahlbare Mietwohnungen in Bestandes- und Neubauten, eine grosse Pflegewohnung, eine neue Kindertagesstätte, der neue Kindergarten mit Hort, rund 200 Parkplätze und 360 Veloabstellplätze entstehen. Dadurch wird auch das Dorfzentrum von Winkel deutlich aufgewertet.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 43 255 21 00
www.pensimo.ch

Anlagestiftung Testina

Kauf einer Büroliegenschaft in Paris 12

Anfang Oktober konnte die Anlagestiftung Testina den Vertrag für den Kauf einer Büroliegenschaft in der Rue Jadin in Paris unterzeichnen. Die Immobilie, erworben für die Anlagegruppe Alpha, umfasst rund 2'000 m² Bürofläche, verteilt auf fünf Stockwerke.

Gerne informieren wir Sie an dieser Stelle über das Erscheinen von Band II unserer Publikation «75 Jahre Pensimo». Darin werden etliche Themen, die an der Jubiläumskonferenz im September 2017 zur Sprache kamen, inhaltlich vertieft.

Während sich Band I schwergewichtig mit unserer Herkunft und der Gegenwart befasste, widmet sich Band II folgerichtig einer Reihe von Zukunftsthemen. Er enthält diverse Beiträge von internen und externen Autoren und bildet den Abschluss unseres Jubiläumsjahrs.

Wir freuen uns, wiederum einen breiten Adressatenkreis mit dem Buch beliefern zu dürfen. Weitere Interessierte können sich ebenfalls gerne mit Bestellwünschen bei uns melden. Senden Sie uns eine E-Mail an kontakt@pensimo.ch.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo Gruppe

Neue Mitglieder in den Anlagekommissionen

JK – *Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora:* Mit Beschlüssen im Juli und August haben die Stiftungsräte der Immobilien-Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora Nigel G. Volkart als neues, unabhängiges Mitglied in die Anlagekommission gewählt.

Nigel G. Volkart, Jahrgang 1955, verfügt über eine fundierte und umfassende technische und betriebswirtschaftliche Ausbildung sowie grosse Kenntnisse und Erfahrung im Bereich des Immobilienwesens. Nach seiner Ausbildung zum Hochbauzeichner besuchte er in Zürich eine Handelsschule und bildete sich berufsbegleitend zum Dipl. Technischen Kaufmann weiter. Später, mit erworbener Praxis und Erfahrung, absolvierte er erfolgreich die Ausbildung zum Dipl. Immobilien-Treuhänder SVIT sowie die Ausbildung zum Kaufmann KFS an der KV Business School in Zürich. Zu weiteren Ausbildungen gehören der Diplomlehrgang zum Mediator FHA und die Ausbildung zum Dipl. Swiss Fund Officer FA/IAF an der Fund Academy in Zürich.

Erste berufliche Station nach der Lehre in einem Architekturbüro war die Schweizerische Kreditanstalt in Zürich, wo Nigel G. Volkart die bankspezifische Ausbildung sowie erste Praxisjahre absolvierte. Danach führten ihn verschiedene berufliche Stationen von einer Generalunternehmung über ein Architekturbüro in Zürich zu schweizweit tätigen Bau- und Immobiliengesellschaften. Beim Zürcher Hauseigentümerverband leitete er ab 1988 die Abteilung Liegenschaftenschätzungen, bis er 1995 in die Credit Suisse Group eintrat und als Abteilungsleiter im Bereich Bau und Immobilien unter anderem für die Immobilien der Pensionskasse der Credit Suisse zuständig war. Nach dem Zusammenschluss des Real-Estate-Bereichs der Credit Suisse Financial Services und der Winterthur Versicherungen war Nigel G. Volkart weiterhin in leitenden Funktionen als Direktionsmitglied im Immobilienportfolio- und Asset Management tätig. In der Nachfolgeorganisation AXA Investment Managers Schweiz AG wurde ihm die Funktion des Local Head Asset Management übertragen. Als Mitglied des Senior Managements, im Range eines Directors, übte er diese Funktion bis zu seinem Austritt im April 2018 aus.

Nigel G. Volkart engagiert sich ferner als Experte für die Schweizer Berghilfe und ist Verwaltungsrat in der Volkart + Partner AG in Zürich.

Anlagestiftung Testina: Der Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina hat am 3. September 2018 Dr. Mariusz Platek als Vertreter der Pensionskasse Winterthur in die Anlagekommission der Testina gewählt.

Dr. Mariusz Platek, Jahrgang 1971, leitet seit März 2015 die Abteilung Vermögensanlagen bei der Pensionskasse der Stadt Winterthur. Zuvor war er zwischen 2012 und 2015 für die Pensionskasse Basel-Stadt tätig, wo er die Wertschriftenanlagen betreute. Vor der Tätigkeit in Basel arbeitete Mariusz Platek während zehn Jahren als Risk Manager und Head of Hedge Funds für die Swiss Life in Zürich. Von 1996 bis 2000 war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Wegelin & Co. in St. Gallen beschäftigt. Mariusz Platek hatte 1995 sein Studium als Magister in Finanzen und Bankwesen an der Wirtschaftsuniversität in Krakau abgeschlossen. Anschliessend studierte er an

der Universität St. Gallen und promovierte dort 2002 in Wirtschaftswissenschaften.

Wir gratulieren Nigel G. Volkart und Dr. Mariusz Platek herzlich zur Wahl und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Neues Corporate Design für die Pensimo Gruppe

MS – Der visuelle Auftritt der Pensimo Gruppe ist in die Jahre gekommen. Im Zusammenhang mit unserem Jubiläum («75 Jahre Pensimo») haben wir uns entschieden, eine Auffrischung in die Wege zu leiten. Mit diesem Newsletter halten Sie das erste Produkt im neuen Corporate Design in den Händen.

Die Herausforderung des neuen Erscheinungsbildes besteht im Wesentlichen darin, einerseits eine geeignete «Klammerfunktion» und Identität für die gesamte Gruppe zu definieren und anderseits den Spagat in Richtung jüngere Zielgruppen zu schaffen. Die Altersgruppe der 20- bis 45-Jährigen weist in der Schweiz die höchste Umzugshäufigkeit auf. Marketing und Kommunikation der Regimo Gesellschaften – insbesondere für die Vermarktung von Wohnraum – orientieren sich folglich idealerweise am «Geschmack» und den stilistischen Präferenzen dieser Generation.

Das neue Corporate Design für die gesamte Gruppe sollte insgesamt frischer und jünger werden, aber nicht weniger klar und konzentriert. Deshalb steht nach wie vor ein typografisch verankerter Lösungsansatz im Vordergrund. Dies verbunden mit dem Anspruch, dem «Zeitgeist» zu entsprechen und gleichzeitig das Potenzial zu haben, auch in 10 Jahren noch nicht überholt zu wirken.

Die bisher angewendeten Schriften Walbaum sowie Helvetica (beziehungsweise Arial) werden durch die serifenlose Schrift Riforma ersetzt (vgl. Darstellung auf der nächsten Seite). Sowohl die Wortmarke für die Pensimo Management AG wie auch die Wortmarken für die Anlagestiftungen und den Immobilienfonds Swissinvest bestehen neu aus dieser Schrift, ebenso diejenigen der sieben Regimo Gesellschaften. Als gruppenweit eingesetzte Hausschrift kommt die Riforma künftig auch bei der Gestaltung aller Dokumente und Kommunikationsinstrumente zum Einsatz, wie beispielsweise Geschäftsberichte, Newsletter, Flyers oder die Internet-Auftritte von pensimo.ch und regimo.ch.

Den Auftrag für die Überarbeitung und Modernisierung unseres Corporate Designs erhielt das Zürcher Grafikatelier NORM, das seit fast zwei Jahrzehnten durch eigenwillig gestaltete Bücher auffällt, so etwa mit Ausstellungskatalogen für die Tate Modern in London, das Kunsthaus Zürich und das Museum für Gestaltung Zürich sowie mit Büchern und Katalogen für Künstler wie Peter Fischli/David Weiss, Christian Marclay oder Simon Starling. Bekannt wurde das Gestaltertrio – bestehend aus Dimitri Bruni, Manuel Krebs und Ludovic Varone – vor allem aufgrund selbst entworfener Schriften (u. a. Riforma). 2005 gewann NORM den Ideenwettbewerb für die neue Bank-

notenserie, allerdings mit einem Entwurf, der (leider) nicht zur Ausführung kam; 2011 folgte die renommierte Auszeichnung «Grand Prix Design» der Eidgenossenschaft. Was die drei Partner auszeichnet ist ihre Kombination aus Kreativität, Professionalität und einem subtilen Sinn für Ironie.

Riforma Regular

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
0123456789 — .,:; !? „“” «»

Riforma Medium

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
0123456789 — .,:; !? „“” «»

Riforma Bold

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
0123456789 — .,:; !? „“” «»

Drei Schriftschnitte der «Riforma», Quelle: NORM

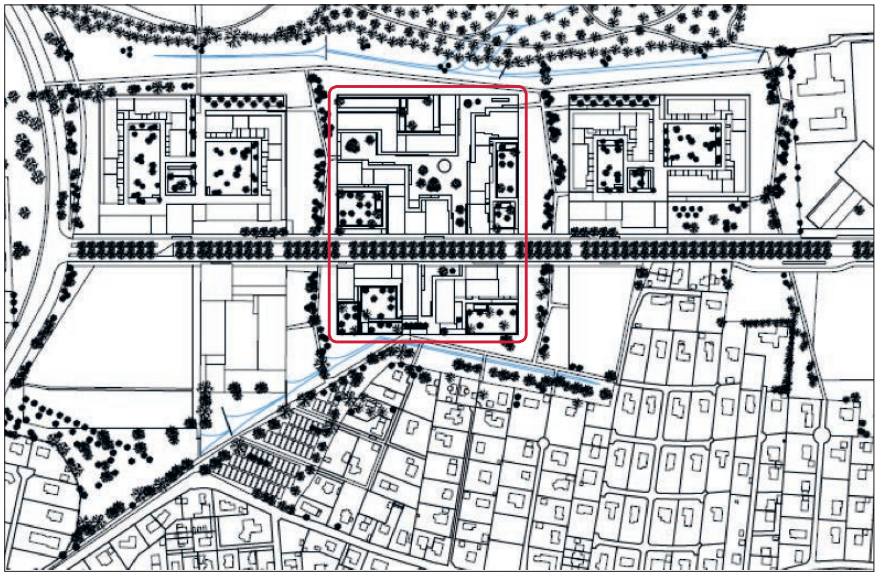
Anlagestiftung Turidomus

Akquisition eines Neubauprojekts in Thônex (GE)

MS – Das Entwicklungsgebiet «Les Communaux d'Ambilly» liegt im Nordosten von Thônex. Die bis vor kurzem für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Grünflächen befinden sich in einer sogenannten «Zone de développement». Die angrenzenden Quartiere bestehen mehrheitlich aus Einfamilienhäusern und kleineren Überbauungen. Im Norden grenzen ein Wald und der grosszügige Campus des «Hôpital des Trois-Chêne» an das Gebiet.

Im Juli 2011 genehmigte der Genfer Regierungsrat den Quartierplan («Plan localisé de quartier», PLQ) für das 36 Hektaren grosse Entwicklungsgebiet. Basierend auf einem städtebaulichen Konzept von Urbaplan (Lausanne) sind in der Folge mehrere Architekturwettbewerbe für verschiedene Baufelder/Etappen durchgeführt worden.

In der ersten Etappe dieses «Grand projet» (rote Markierung in der Abbildung auf der folgenden Seite) soll ein Angebot in der Grössenordnung von etwas mehr als 650 Wohnungen entstehen, in der zweiten Etappe werden rund 700



Situationsplan: Städtebauliches Konzept für das Entwicklungsgebiet «Les Communaux d'Ambilly», Quelle: Batima-C2I SA

weitere Wohnungen folgen und in der dritten Etappe (bis 2030) noch einmal zirka 1'200 Einheiten. Gesamthaft wird sich ein städtisches Wohnquartier mit gegen 3'000 Einwohnern bilden, das durch den Bau der erforderlichen Infrastrukturen (Umfahrungsstrasse, öffentlicher Verkehr, Nahversorgung sowie Schulangebot) initiiert wird.

Im südöstlich gelegenen Zentrum von Thônex ist ein vielfältiges Infrastrukturangebot mit Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten vorhanden. Im Zuge der geplanten Arealentwicklung wird dieses vor Ort mit entsprechenden Angeboten komplettiert (u. a. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und medizinische Dienstleistungen). Zwei Busverbindungen mit Anschlüssen an die Tramlinie 12 stellen den Anschluss in Richtung Stadtzentrum von Genf sicher.

Künftig wird der Standort durch eine weitere Buslinie erschlossen, die die Verbindung zu den CEVA-Haltestellen Eaux-Vives und Chêne-Bourg herstellt. Die neue CEVA-Linie zwischen Cornavin (Hauptbahnhof Genf) und Annemasse (F) wird ab 2020 die letzte grosse Lücke in den Bahnnetzen der Schweiz und Frankreich schliessen. Die im Osten des Kantons Genf gelegenen Gemeinden (u. a. Thônex) werden dadurch deutlich besser an das Zentrum angeschlossen.

Mit der Beteiligung am Projekt «Les Communaux d'Ambilly» kann die Anlagestiftung Turidomus (Anlagegruppe Urban & Mixed-use) ihr erstes Neubauprojekt im Kanton Genf realisieren. Geplant ist die Erstellung von knapp 90 Wohnungen sowie zwei Gewerbeflächen von 310 m² bzw. 425 m². Der Entwurf für die zwei Wohngebäude stammt vom Büro Bassi Carella Marello Architectes (Genf). Fertigstellung und Bezug sind auf Sommer 2021 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 66 Mio.

Visualisierung: Neubauprojekt (Kopf des Gebäudes in der Mitte des Bildes), Quelle: Batima-C2I SA

Über 60 % des Wohnungsangebots sind aufgrund der Zimmerzahl und Wohnungsgrösse primär für Kleinhaushalte konzipiert. Während der Grossteil des Wohnungsangebots in Bezug auf die Flächen und Grundrisse eher knapp (für Genfer Verhältnisse: normal) geschnitten sind, besteht ein kleines Angebot an Grosswohnungen. Die Mietpreisgestaltung in einer «Zone de développement» ist nicht frei, sondern wird staatlich reguliert. Im vorliegenden Fall beträgt die Plafonierung CHF 6'800 pro Zimmer/Jahr.

Weitere Informationen:
www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/communaux-ambilly
www.lescommunauxdambilly.ch

Akquisition eines Neubauprojekts in Plan-les-Ouates (GE)

MS – Die Industrie- und Gewerbezone von Plan-les-Ouates ist für schweizerische Verhältnisse einmalig, da sich dort die Crème de la Crème der Schweizer Uhrenhersteller in einem Cluster angesiedelt hat (u.a. Patek Philippe, Rolex und Vacheron Constantin). In den letzten Jahren wurden in Plan-les-Ouates etliche moderne Büro- und Gewerbegebäude erstellt. Der von Turidomus für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use erworbene Bau, welcher im November 2019 fertiggestellt wird, befindet sich an der Ecke Route de Base und Route de la Galaise, vis-à-vis dem geplanten Neubauquartier «Cherpines», wo dereinst 4'000 Wohnungen entstehen werden.

Das sich im Bau befindliche Projekt (Architektur: Richter Dahl Rocha & Associés Architectes, Lausanne) liegt in einer sogenannten «Zone de développement industriel et artisanal», wo die angebotenen Nutzflächen im Wesentlichen für Unternehmen aus dem Sekundärsektor vorbehalten sind (Industrie, Technologie oder Handwerk). Die «Fondation pour les Terrains industriels de Genève» kontrolliert die Einhaltung der entsprechenden

Visualisierung: Der geplante Neubau weist insgesamt 30'000 m² vermietbare Fläche auf. Turidomus übernimmt den Gebäudeteil rechts im Bild. Quelle: m3 Real Estate

gesetzlichen Bestimmungen und erteilt im Bedarfsfall auch Ausnahmebewilligungen.

Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Der Flughafen und die Stadt Genf sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar; in unmittelbarer Nähe befindet sich der Autobahnanschluss A1. Nach der Inbetriebnahme der CEVA beziehungsweise der Tramlinie 15 (mit einer Haltestelle vor dem Haus) wird sich überdies auch die Reisezeit mit dem ÖV in Richtung Stadtzentrum Genf deutlich verkürzen.

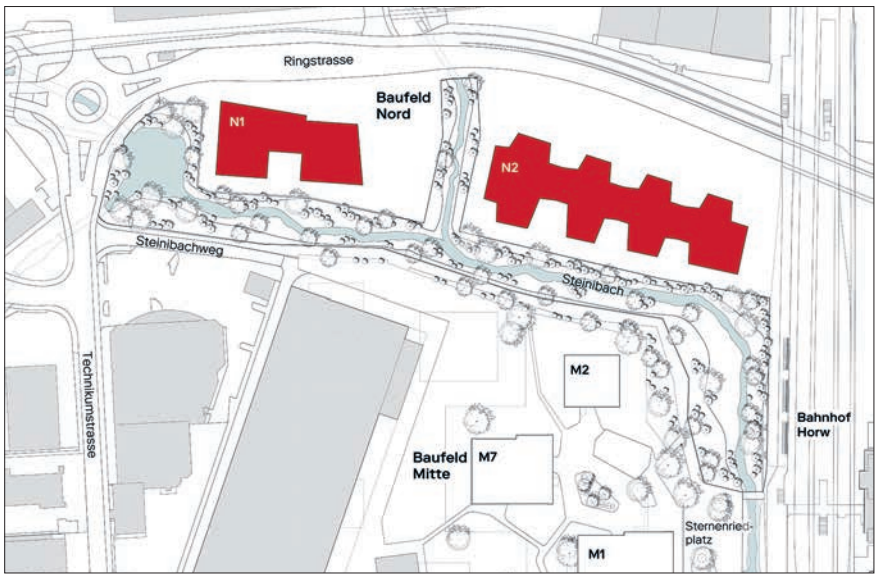
Die Büro- und Gewerbeflächen werden aussenliegend und über Lichthöfe belichtet, sind insgesamt gut unterteilbar und verfügen über gute Raumhöhen. Der aktuelle Vermietungsstand beträgt knapp 70 %. Für die ersten fünf Jahre nach Inbetriebnahme besteht eine «First letting guarantee» (für 100% des Mietertrags). Insgesamt stehen rund 7'800 m² Mietfläche (ohne Lager plus 150 Parkplätze) zur Verfügung. Als Hauptmieter fungiert ein Hotel mit 118 Zimmern und einem Mietvertrag über 15 Jahre. Im Erdgeschoss sind Gastronutzungen sowie ein Fitness-Center vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt etwa CHF 86 Mio.

Projektentwicklung in Kriens und Horw erfolgreich gestartet

BH – Die Anlagestiftung Turidomus unterzeichnete für ihre Anlagegruppe Urban & Mixed-use Ende Januar 2018 mit der AGZ Ziegeleien AG den Kaufvertrag über rund 9'500 m² Bauland, nachdem sie sich in einem mehrstufigen Bieterverfahren durchsetzen konnte. Das sogenannte Baufeld Nord mit den Baubereichen N1 und N2 liegt im Ziegeleipark-Areal und ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets «Zentrum Bahnhof Horw» der Gemeinden Kriens und Horw. Das auch «Horw Mitte» genannte «Jahrhundert-

projekt» der beiden vorgenannten Gemeinden ist wiederum Part des Grossentwicklungsgebiets Luzern Süd.

Das Ziegeleipark-Areal wird ab 2019 in ein hochwertiges Quartier mit Fokus auf Mietwohnungsnutzung transformiert. Investorin ist neben Turidomus die AGZ Ziegeleien AG selbst, die mit ihrem Engagement im Baufeld Mitte ebenfalls für langfristige Qualität bürgt. Für die Anlagestiftung Turidomus ist die partnerschaftliche Entwicklungszusammenarbeit mit der AGZ essenziell: um Synergien zu nutzen, durch Wissenstransfer zu profitieren und sich bezüglich Mietwohnungen und Gewerbenutzung nicht zu konkurrenzieren.



Lageplan Ziegeleipark-Areal

Der Ziegeleipark besticht durch seine verkehrsgünstige Lage direkt am S-Bahnhof Horw und unweit des Autobahnanschlusses Luzern-Horw. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Campus Horw der mittelfristig expandierenden Hochschule Luzern sowie der im Zuge der Transformation geschaffene naturnahe öffentliche «Ziegeleipark» samt Bachläufen steigern die Attraktivität zusätzlich und können als Alleinstellungsmerkmal innerhalb des Perimeters Luzern Süd bezeichnet werden.

Ein Studienauftrag mit 14 namhaften Architekturbüros wurde Anfang 2018 initiiert und Ende Juni juriert: noAarchitecten bvba aus Brüssel und Baumann Roserens Architekten AG aus Zürich wurden von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Realisierungsbeginn ist für Anfang 2020 vorgesehen und als Bezugstermin wird Ende 2021 angestrebt. Neben studentischem Wohnen in Wohngemeinschaften und Studios werden primär preiswerte, effiziente und gut geschnittene 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen geplant. Abgerundet wird das Mietangebot durch nutzungsergänzende Dienstleistungsflächen in den Erdgeschossen sowie oberirdische und Tiefgaragen-Parkplätze.

Die beiden Gebäude mit insgesamt ca. 200 Wohnungen auf zwei Gemeindegebieten werden sich in ihrem städtebaulichen und typologischen Charakter ausdrücklich unterscheiden und verschiedene Zielgruppen ansprechen. Dies spiegelt sich auch in den Beiträgen der beiden mit der Projektierung betrauten Architekturbüros wider.

Baubewilligung für Um- und Neubauprojekt «Tüfwis» in Winkel (ZH)

FS – Ein substanzieller Teil des Portfolios der Anlagestiftung Turidomus (Casareal) liegt aus historischen Gründen in der Zürcher Flughafen-Region. Die Siedlung «Tüfwis» in Winkel ist ein exemplarisches Beispiel: Sie wurde in den frühen 1970er-Jahren für Swissair-Piloten und ihre Familien erstellt. Mit etlichen anderen Objekten aus der Region hat sie u. a. bei der Gründung der Anlagestiftung Turidomus als Sacheinlage das Casareal-Portfolio massgeblich alimentiert. Heute bieten viele dieser Liegenschaften, die einst als Siedlungen für Swissair-Angestellte konzipiert wurden, mit ihren oft grossvolumigen Baukörpern ein erhebliches Potenzial für bauliche Verdichtungen im Bestand.

Die Gemeinde Winkel ist wegen ihrer erstaunlich ruhigen Lage in Flughafennähe und einem vergleichsweise tiefen Steuersatz ein beliebter Wohnort. Die Siedlung «Tüfwis» zeichnet sich überdies durch eine besondere Mikrolage aus: Sie grenzt einerseits direkt ans Dorfzentrum; anderseits liegt das Naherholungsgebiet unmittelbar vor der Haustüre, wobei die kinderfreundliche Überbauung bereits selbst viele Grünflächen auf mehreren Geländeniveaus aufweist. Allerdings entsprechen die Bausubstanz und der Energieverbrauch nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Um diese Defizite zu beheben sowie (auf Basis der Verdichtung des Grundstücks) neuen, zukunftsfähigen Wohnraum zu konzipieren, musste ein aufwändiges Planungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in die Wege geleitet werden (vgl. dazu den entsprechenden Beitrag in unserem Newsletter von August 2016). Im September 2015 stimmte die Gemeindeversammlung von Winkel einer massgeschneiderten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu. Seit März 2018 liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Der Mehrwert, den die deutliche bauliche Verdichtung generiert, wird gegenüber der Gemeinde u. a. durch einen Landtausch und einen Beitrag zur Finanzierung des Kindergartenneubaus ausgeglichen.

Mit dem Ziel, auch weiterhin einen relativ grossen Anteil an bezahlbaren Mietwohnungen erhalten zu können, wird ein Teil der Siedlung nur «sanft» saniert. Ergänzt wird die Entwicklung durch spezifisch platzierte Neubauten. Das Projekt von Zita Cotti Architekten (Zürich) überzeugte im Rahmen des Studienauftrags von 2016 mit 20 eingeladenen Teams in vielfacher Hinsicht: So schafft beispielsweise der vorgeschlagene städtebauliche Ansatz einen rund 5'000 m^2 grossen Hofraum und bewahrt so die Grundform und den Charakter der Siedlung.

Neben dem zu sanierenden Zeilenbau mit 41 Wohnungen werden in den vier Neubauten 112 alters- und behindertengerechte Wohnungen entstehen, die zwar über kompakte Grundrisse, aber auch über sehr gut nutzbare Räume

Modell-Foto und Visualisierung: Zita Cotti Architekten

und private Balkons verfügen werden. Angestrebt wird überdies eine hochstehende Materialisierung und Farbgebung sowie eine sorgfältige Gestaltung der Gemeinschafts- und Aussenräume. Dank innovativer Materialien und einer durchdachten Haustechnik wird die Siedlung auch ökologisch auf dem neusten Stand sein und kann nahezu CO_2-neutral betrieben werden.

Das neue (und aktuelle) Wohnungsangebot richtet sich an eine breite und durchmischte Mieterschaft (Single- und/oder Paar-Haushalte, kleine und grosse Familien, alle Altersgruppen). Die Realisierung ab Frühling 2019 erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer HRS.

Weitere Informationen: www.tuefwis-winkel.ch

Anlagestiftung Testina

Kauf einer Büroliegenschaft in Paris

AB / PP – Die Anlagestiftung Testina konnte Anfang Oktober den Vertrag für den Kauf einer Büroliegenschaft in der Rue Jadin in Paris unterzeichnen. Die Immobilie befindet sich an sehr guter Lage im Stadtzentrum, im 17. Arrondissement. Das Quartier ist geprägt von einem breiten Fächer an Nutzungen wie Büros, Restaurants, Hotels, Wohnungen, Schulen usw. Auch die im Quartier angesiedelten Büronutzer stammen aus unterschiedlichen Branchen. Diese Vielfalt macht den Standort für Büromieter attraktiv. Zudem liegt die Immobilie fussläufig knapp fünf Minuten vom Parc Monceau entfernt. Der Park ist eine sehr beliebte grüne Oase, insbesondere bei Berufstätigen während der Mittagspause und für Familien, die ihn als Ort zum Spielen und Entspannen nutzen.

Die Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel ist hervorragend: Vier Metrostationen befinden sich im Umkreis von 300 bis 400 Metern. Das Gebäude ist «multi-tenant»-fähig und durch die Ecklage verfügt es über eine hohe Visibilität sowie sehr helle Büroräume. Der attraktive Innenhof ist ein weiteres Plus.

Die Flächen im Gebäude sind zurzeit an einen renommierten Immobilien Asset Manager vermietet. Dieser ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen und wird in den kommenden zwei Jahren in ein anderes Gebäude in der Nähe ziehen. Nach dem Auszug des Alleinmieters wird die Immobilie saniert, da die letzte Sanierung über zehn Jahre zurückliegt. Die Eingangshalle wird

Foto: Jean-Marc Lavigne

aufgefrischt und die Fenster sowie die technischen Einrichtungen werden ersetzt. Die entsprechenden Vorbereitungsarbeiten laufen bereits.

Der Büroimmobilienmarkt in Paris ist in sehr guter Verfassung. Paris ist neben London der zweitliquideste Investmentmarkt in Europa. Durch die tiefe Bautätigkeit und die hohe Mieternachfrage sind die Leerstände gesunken und die Mieten gestiegen. Die Leerstände sind aktuell auf einem historisch tiefen Niveau und betragen im Bürosektor rund 2.1% im CBD (gesamte Stadt: rund 5.6%).

Aufgrund der sehr guten Mikrolage, der Gebäudecharakteristika und -exposition sowie der hohen Mieternachfrage im Pariser Immobilienmarkt passt diese Immobilie bestens in das Core-Portfolio der Anlagegruppe Alpha.

Die erworbene Immobilie ist nach der Akquisition der Büroimmobilie in Frankfurt und der gemischt-genutzten Immobilie in Stuttgart die dritte Direktanlage im segregierten Mandat in Europa. Auch diese Liegenschaft in Paris wird im Sinne eines «Buy-and-manage»-Ansatzes langfristig im Portfolio gehalten.

Segregiertes Mandat in Europa

Im Jahr 2016 hat die Anlagegruppe Alpha eine neue Umsetzungsstrategie implementiert und damit den Grundstein für Ankäufe von Immobilien innerhalb eines segregierten Mandats gelegt. Ziel ist es, ein Portfolio von direkten Immobilienanlagen in Kontinentaleuropa mit einem Gesamtvermögen von rund 240 Mio. Euro aufzubauen. Das segregierte Mandat verfolgt eine reine Core-Strategie ohne Einsatz von Fremdkapital. Die Länder Deutschland und Frankreich sollen die grösste Allokation im segregierten Mandat aufweisen. Weiter im Fokus liegen die Benelux-Staaten sowie Italien und Spanien.

Die Anlagestiftung hat umfassende Kontrollrechte und entscheidet über Anlagerichtlinien und Strategie. Die Anlagegruppe Alpha verfügt damit über eine einzigartige Umsetzungsform: Sie basiert einerseits auf der Beteiligung an Immobilienkollektivanlagen, andererseits auf dem Erwerb von Immobilienobjekten.

Mit der Verwaltung des segregierten Mandats wurde LaSalle Investment Management (LaSalle) beauftragt.