

Newsletter

Nr. 123 / Mai 2019

Pensimo Gruppe	RegimoApp: Direkter Draht zwischen Bewirtschaftung und Mieter Seit Dezember 2018 lanciert die Pensimo Gruppe schrittweise eine digitale Mieter-Applikation in allen Regimo-Gesellschaften. Die App bietet viele nützliche Funktionen, um die Kommunikation zwischen Mieter und Bewirtschafter direkter und effizienter zu gestalten.	2
Anlagestiftung Pensimo	Ständerat Alex Kuprecht wird neuer Stiftungsratspräsident Am 10. April 2019 hat die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Pensimo Ständerat Alex Kuprecht zum Präsidenten des Stiftungsrats gewählt. Damit konnte die Vakanz beendet werden, die durch den Weggang von Karin Keller-Sutter entstanden war.	3
	Neu erworbene Liegenschaften der Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft («PK Berner») in Bern und Genf Per 1. April 2019 hat die «PK Berner» Liegenschaften im Wert von gut CHF 130 Mio. in die Anlagestiftung Pensimo eingebracht.	3
	Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe Eine per 1. April 2019 erworbene Geschäftsliegenschaft im Wert von rund CHF 16 Mio. stärkt die Vertretung in der Region Lausanne.	4
Anlagestiftung Turidomus	Zukauf von drei grossen Liegenschaften in Winterthur und Zürich Von einer Tochter der Intershop Holding AG konnten per Ende 2018 drei kürzlich sanierte und gut vermietete Bürogebäude an zentralen Lagen in Winterthur und Zürich für die Anlagegruppe «Urban and Mixed-use» erworben werden.	4
	Baubeginn des Um- und Neubauprojekts «Tüfwis» in Winkel (ZH) Im Februar 2019 haben die Bauarbeiten für das Um- und Neubauprojekt «Tüfwis» begonnen. Gegen Ende 2020 können 112 neue Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern, eine grosse Pflegewohnung und eine Kindertagesstätte bezogen werden.	6
	Baubeginn des Ersatzneubauprojekts «Hochstrasse» in Basel-Stadt Die Realisierung des Ersatzneubaus «Hochstrasse» in Basel-Stadt konnte am 1. April 2019 nach einer rund 10 Jahre dauernden Planungsphase gestartet werden. Der Bezug der 44 Wohnungen und einer Gewerbefläche ist für den Frühling 2021 geplant.	7

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

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo
Gruppe

RegimoApp: Direkter Draht zwischen Bewirtschaftung und Mieter

DEF – Die Smartphone-Technologie hat die Kommunikation in den letzten Jahren stark verändert. Immer häufiger werden Informationen mittels SMS oder Chats ausgetauscht, und Firmen bieten eigene Apps an, um mit ihren Kunden einfacher und effizienter in Kontakt zu treten. Diese neuen Kommunikationswege stossen auch auf starkes Interesse bei den Mieterinnen und Mietern in den Liegenschaften der Pensimo Gruppe, wie die Mieterbefragung zeigte, die im Jahr 2017 durchgeführt wurde.

Um die bereits grosse Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnsituation noch zu erhöhen, galt es, dieses Entwicklungspotenzial auszuschöpfen. Deshalb freut es uns ausserordentlich, dass wir in Zusammenarbeit mit dem PropTech-Unternehmen Allthings die RegimoApp einführen konnten. Die Lancierung erfolgt seit Dezember 2018 schrittweise in sämtlichen sieben Regimo-Gesellschaften und wird voraussichtlich im Herbst 2019 abgeschlossen.

Mit der RegimoApp steht den Mieterinnen und Mietern ein zeitgemässer Kommunikationskanal mit zahlreichen nützlichen Funktionen und Informationen zur Verfügung. So können sie schnell und unkompliziert eine Mitteilung an die Bewirtschaftung versenden – beispielsweise eine Schadensmeldung. Der direkte Zugriff auf Kamera und Fotos erlaubt es, der Meldung auch ein Bild anzuhängen. Dank eines Ticketing-Systems kann zudem jederzeit der Status der Bearbeitung eingesehen werden. Gleichzeitig haben die Bewirtschafter die Möglichkeit, gemeldete Vorgänge über eine zentrale Plattform zu bearbeiten.

Die Pinnwand wiederum ermöglicht es der Bewirtschaftung, die Mieterinnen und Mieter kurzfristig über wichtige Ereignisse und Neuigkeiten in Kenntnis zu setzen. So sind diese stets auf dem aktuellsten Stand in Bezug auf ihr Mietobjekt und ihre Liegenschaft. Auch können die Mieterinnen und Mieter direkt mit ihren Nachbarn in Kontakt treten und diese zum Beispiel über einen gefundenen Schlüsselbund informieren. Allgemeine Informationen und Dokumente zu Mietobjekt und Liegenschaft sowie zur jeweiligen Gemeinde runden das Angebot ab. Dieses kann laufend erweitert und auf siedlungsspezifische Bedürfnisse angepasst werden. Bei Bedarf lassen sich auch externe Partner und Dienste einbinden.



RegimoApp

Alles rund um Ihr Mietobjekt in einer App.

-  Dokumente wie Hausordnung oder Merkblatt zum Wohnungswechsel
-  Nützliche Infos zu Abfallentsorgung, Notfällen im Allgemeinen sowie in Ihrer Liegenschaft etc.
-  Direkter Draht zu Ihrer Verwaltung bei Fragen oder Schadensmeldungen
-  Pinnwand mit Neuigkeiten rund um Ihr Mietobjekt und Ihre Liegenschaft sowie für den Austausch mit Ihren Nachbarn

regimoapp.ch

Registrieren Sie sich noch heute und profitieren Sie von den zahlreichen Vorteilen der App. Den Freischaltcode bzw. die Einladung per E-Mail erhalten Sie persönlich von Ihrer Regimo.



Weiterführende Links:
regimo.ch/mieterbefragung
regimo.ch/regimoapp

Anlagestiftung
Pensimo

Ständerat Alex Kuprecht wird neuer Stiftungsratspräsident

JOK – Es war das Ziel des Verwaltungsrats der Pensimo Management AG, das Präsidium der Anlagestiftung Pensimo erneut mit einem eidgenössischen Parlamentarier zu besetzen, nachdem Karin Keller-Sutter als neu gewählte Bundesrätin von ihrem Amt zurücktrat. Mit der Wahl von Ständerat Alex Kuprecht konnte dieses Ziel erreicht und die Vakanz beendet werden. Als Mitglied der Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit (SGK), die für die Anliegen der beruflichen Vorsorge äusserst wichtig ist, verfügt er über ein grosses fachliches Wissen und einen vertieften Einblick in die aktuellen politischen Diskussionen.

Alex Kuprecht (Jahrgang 1957) begann seine politische Karriere 1990 als Kantonsrat des Kantons Schwyz. 2003 wurde er in den Ständerat gewählt. Seit 2003 ist er in der Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit, von 2009 bis 2011 leitete er sie als Präsident. Ebenfalls seit 2003 ist Kuprecht Mitglied der Sicherheitspolitischen Kommission (Präsident 2013–2015) und der Geschäftsprüfungskommission. Seit 2007 gehört er zudem der Geschäftsprüfungsdelegation an (Präsident 2015–2017) und seit 2016 ist er Mitglied des Büros des Ständerats. Aktuell hat er das Amt des zweiten Vizepräsidenten des Ständerats inne.

Sein beruflicher Werdegang begann mit einer kaufmännischen Lehre in der Versicherungswirtschaft, wo er sich zum eidg. dipl. Versicherungsfachmann weiterbildete. Später bekleidete er verschiedene Funktionen und Führungspositionen bei der Basler Versicherungsgesellschaft. Von 1982 bis 1992 war er zudem Experte an den eidgenössischen Diplomprüfungen für Versicherungsfachleute.

Wir gratulieren Alex Kuprecht herzlich zu seiner Wahl und freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit.

Neu erworbene Liegenschaften der «PK Berner» in Bern und Genf

DAS – Um die Liquidität sowie eine Risikodiversifizierung langfristig sicherstellen zu können, prüfte die Verwaltung der «PK Berner» die Möglichkeit, einen Teil ihrer Immobilien-Direktanlagen in indirekte Anlagen zu wandeln. Nach der Evaluation unter mehreren Anlagestiftungen fiel der Entscheid, fünf Wohnliegenschaften im Wert von rund CHF 78 Millionen und zwei Geschäftliegenschaften im Wert von CHF 53 Millionen per 1. April 2019 in die Anlagestiftung Pensimo einzubringen. Als Gegenwert dazu hat die «PK Berner» Ansprüche der Anlagegruppen Casareal und Proreal erhalten.

Vier Wohnliegenschaften an guten Mikrolagen in Bern, Köniz und Ittigen stärken den bislang untervertretenen Portfolioanteil der Marktregion Bern um mehrere Prozentpunkte. Die fünfte Wohnliegenschaft befindet sich in Dietikon (ZH) in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Bei den zwei Geschäftliegenschaften handelt es sich um den ehemaligen Hauptsitz der Berner Versicherung in der Stadt Bern sowie um ein kleineres Geschäftshaus im Genfer Quartier Petit-Saconnex.

Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe

DAS – Die Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe brachte per 1. April 2019 ihre Geschäftsliegenschaft Lausanne, Rue du Grand-Pré 4, in die Anlagegruppe Proreal ein. Mit dieser Sacheinlage und den Rückgabemöglichkeiten der Beteiligung stellt sie die Liquidität für die Finanzierung von mittelfristig geplanten Sanierungsprojekten im Bestand sicher. Die Transaktion im Wert von rund CHF 16 Millionen stärkt die Vertretung in der Region Lausanne und bietet mittelfristig Zeichnungsmöglichkeiten für die bestehenden Anleger.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Prilly-Malley und wurde 1990 erstellt. Die rund 3'200 m² Büro- und Gewerbeflächen sind im mittleren Preissegment vermietet. 80 Parkplätze in der Einstellhalle sind ein weiterer Vorteil dieser auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossenen Liegenschaft.

Anlagestiftung Turidomus

Zukauf von drei grossen Liegenschaften in Winterthur und Zürich

FIS – Die Anlagestiftung Turidomus hat in den letzten Wochen des Jahres 2018 eine ungewöhnlich grosse Transaktion abgeschlossen. In einem Verfahren der Jones Lang LaSalle AG konnte ein Portfolio bestehend aus drei Bürogebäuden in Winterthur und Zürich von einer Tochter der Intershop Holding AG erworben werden. Alle drei Gebäude sind denkmalgeschützt und wurden in den letzten Jahren mit grosser Sorgfalt entwickelt, total saniert und zum Teil erweitert. Sie sind gut und langfristig vermietet an verlässliche Mieter. Die zentralen Mikrolagen an aufstrebenden Geschäftsstandorten zeigen zudem Potenzial für die Zukunft.

Das grosse Bürohaus «Edenstrasse 20» liegt in Zürich gut erschlossen in der Nachbarschaft des Geschäftszentrums Sihcity. Es bietet über 9'000 m² vielfältig nutzbare Büroflächen auf fünf Geschossen. Das Gebäude wurde



Edenstrasse 20 in Zürich, Foto: Michael Husarik

1957/58 als Hauptsitz der Philips Schweiz erstellt und 2015/16 aufwendig generalsaniert. Heute erfüllt es – als erstes Bestandsgebäude der Schweiz – mit der LEED-Platinum-Zertifizierung die international höchsten Ansprüche einer messbar nachhaltigen Bauweise. Vermietet ist die Liegenschaft an zwei Non-Profit-Organisationen und ein etabliertes Schweizer Fin-Tech-Unternehmen.

Bei den beiden Liegenschaften in Winterthur handelt es sich um auffällige Industriegebäude im Sulzer-Areal. Der Hauptbahnhof ist in nur fünf Gehminuten erreichbar. Das Gebäude «Zürcherstrasse 7» aus dem Jahr 1918 wurde 2002/04 totalsaniert, um zwei Geschosse aufgestockt und durch einen Anbau ergänzt. Heute bietet es als modernes Geschäftshaus rund 8'000 m² Schul- und Büroflächen auf fünf Geschossen. Hauptmieter ist der Kanton Zürich mit zwei Berufsschulen, ergänzt durch eine führende Schweizer Softwarefirma, eine grosse Verkaufsfläche und ein Café.

Das Gebäude «Zürcherstrasse 15–21» von 1906 wurde 1998 als eines der ersten Gebäude im Sulzer-Areal umgenutzt. Seitdem dient die original



Zürcherstrasse 15–21 (oben) und Zürcherstrasse 7 (unten) in Winterthur, Fotos: Michael Husarik

erhaltene Maschinenhalle der Büro Schoch AG als «Werkhaus». Als grösster Mieter tritt aber auch hier der Kanton Zürich auf. Kürzlich wurde eine umfassende Revitalisierung der rund 6'000 m² Verkaufs- und Büroflächen auf vier Geschossen abgeschlossen.

Die beiden Liegenschaften «Edenstrasse 20» in Zürich und «Zürcherstrasse 7» in Winterthur konnten per Ende Dezember 2018 ins Portfolio der Anlagestiftung Turidomus übertragen werden. Per Ende Januar 2019 folgte das dritte Objekt an der Zürcherstrasse 15–21 in Winterthur. Für die Anlagegruppe «Urban and Mixed-use» ist so ergänzend zu den laufenden Entwicklungsprojekten ein optimaler Ausgleich durch hochwertige Bestandsobjekte mit stabilem Cashflow gelungen.

Baubeginn des Um- und Neubauprojekts «Tüfwis» in Winkel (ZH)

FIS – Im Februar 2019 haben in Winkel (ZH) die Bauarbeiten für das Um- und Neubauprojekt «Tüfwis» der Anlagestiftung Turidomus begonnen. Im Herbst 2019 wird die Totalsanierung der 41 bestehenden Mietwohnungen abgeschlossen sein. Gegen Ende 2020 können zusätzlich 112 neue Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern, eine grosse Pflegewohnung und eine Kindertagesstätte bezogen werden. Angesichts der grossen Freifläche mitten im Dorfzentrum ist das aussenräumliche Potenzial der Siedlung – trotz der baulichen Verdichtung – schon jetzt gut zu erkennen.

Neben dem Bestandsbau werden insgesamt vier Neubauten entstehen, die in einer einzigen Etappe realisiert werden. Dies ist möglich, weil der Kindergarten Winkel im Februar 2019 in ein komfortables Provisorium auf dem Grundstück der Primarschule umgezogen ist. So konnte der Bestandsbau des Kindergartens in der Mitte des Areals lange vor der geplanten Fertigstellung des Neubaus im Süden des Areals geräumt und abgebrochen werden.



Baustelle «Tüfwis» in Winkel, Foto: Sabine Löwenthal, KIBAG

Der Umzug in das Provisorium ist für beide Seiten von Vorteil, weil er bauliche und terminliche Abhängigkeiten minimiert. Während der Kindergarten am neuen Standort von Lärm und Dreck der Baustelle verschont bleibt, spart die Anlagestiftung Turidomus Zeit und Aufwand bei der Abwicklung der Baustelle. Zudem kann die Hälfte der Wohnungen bis zu einem Jahr früher als ursprünglich geplant fertiggestellt und vermietet werden.

Weitere Informationen inkl. Webcam: tuefwis-winkel.ch

Baubeginn des Ersatzneubauprojekts «Hochstrasse» in Basel-Stadt

DEF – Am 1. April 2019 haben die Rückbauarbeiten für die Realisierung eines Ersatzneubaus an der Ecke Pfeffinger-/Hoch-/Solithurnerstrasse in Basel-Stadt begonnen. Die 44 Wohnungen mit 2 bis 4.5 Zimmern wie auch die Geschäftsfläche können voraussichtlich im Frühling 2021 bezogen werden.

Die mit dem Rückbau entstehende Lücke im Blockrand zwischen der Solithurner- und der Pfeffingerstrasse wird mit einem attraktiven Neubau wieder geschlossen. Den Höhenunterschied zwischen den zwei Strassen nimmt das Projekt – entworfen vom Zürcher Büro Zita Cotti Architekten AG – mit mehreren Abstufungen im Schnitt und in der Fassade auf, was zu «Höhenversprüngen» in einer Vielzahl der Wohnungen führt. Damit entstehen an zentraler Lage, wenige Gehminuten vom Bahnhof Basel entfernt, Wohnungen mit attraktiven Raumsituationen.

Für den Ersatzneubau wurde 2009 ein Studienauftrag durchgeführt, den Zita Cotti für sich entschieden hatte. Einsprachen sowie Verlängerungen der Mietverhältnisse haben zu Verzögerungen geführt. Nach dem Auszug aller Mieterinnen und Mieter und dem Baustart konnte nun die rund zehn Jahre dauernde Planungsphase erfolgreich abgeschlossen werden.



Visualisierung Neubauprojekt (Ecke Pfeffingerstrasse/Hochstrasse), Quelle: Zita Cotti Architekten AG