Pensimo

Newsletter Nr. 130 / April 2021 Regimo Gruppe Der neue Geschäftsführer der Regimo St. Gallen heisst Silvan Wick 2 Während 30 Jahren hat Richard Sutter die Regimo St. Gallen AG als Geschäftsführer erfolgreich geleitet. Ab dem 1. April 2021 übernimmt Silvan Wick die Geschäftsleitung. 3 Swissinvest Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen Real Estate Fund Die Kapitalerhöhung des börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest Real Estate Fund konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Dem Fonds fliessen Neugelder in der Höhe von CHF 67.4 Mio. zu. Anlagestiftung Eliane Riner ist neues Mitglied im Stiftungsrat 3 **Turidomus** Am 21. April 2021 hat die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Turidomus Eliane Riner in den Stiftungsrat gewählt. Hans Peter Würsch ist von seinem Amt zurückgetreten. Fertigstellung und Bezug Ersatzneubau «Hochstrasse» in Basel 4 Ende März konnte der Ersatzneubau an der Ecke Pfeffinger-/Hoch-/ Solothurnerstrasse in Basel fertiggestellt und bezogen werden. Das Projekt für die Anlagegruppe Casareal umfasst eine Gewerbefläche und 44 Wohnungen. Es zeichnet sich durch eine grosse räumliche Vielfalt aus. «Stettbach Mitte» in Dübendorf: Fertigstellung Haus Stett 6 Das Haus Stett ist eines von zwei Gebäuden des Projekts «Stettbach Mitte» und umfasst 105 Wohnungen, eine Migros-Filiale sowie zahlreiche weitere Gewerbeflächen. Es wurde per 1. Februar 2021 bezogen. «Stettbach Mitte» ist das erste fertiggestellte Entwicklungsprojekt der Anlagegruppe Urban & Mixed-use im Raum Zürich. Akquisition Stadelhoferstrasse 18-22 in Zürich 7 Die Anlagestiftung Turidomus hat für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use per 1. Februar 2021 die Geschäftsliegenschaften an der Stadelhoferstrasse 18-22 erworben und ergänzt damit ihr Portfolio mit einer prominenten und attraktiven Überbauung an bester Lage. 9 Bezug des Um- und Neubauprojekts «Tüfwis» in Winkel (ZH) Schon bald wird die letzte Etappe des grossen Verdichtungsprojekts in Winkel (ZH) bezogen. Die beiden Häuser C und D wurden per Februar 2021 fertiggestellt, die Häuser B und E folgen im Juni und Juli 2021. Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint vier- bis fünfmal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo Management AG Obstgartenstrasse 19 Postfach 246, 8042 Zürich

Regimo Gruppe

Der neue Geschäftsführer der Regimo St. Gallen heisst Silvan Wick

JOK – Professionalität, Qualität und Verlässlichkeit – diese Werte hat Richard Sutter stets hochgehalten, seit er im November 1991 in die Regimo St. Gallen AG eingetreten war. «Mein Ziel war stets ein qualitatives Wachstum.» Dies ist ihm gelungen: Richard Sutter hat das Unternehmen dreissig Jahre mit Erfolg geführt und in einem spannenden und dynamischen Umfeld stetig ausgebaut. Seinem Nachfolger übergibt er ein in der Stadt und Region St. Gallen bestens etabliertes und vernetztes Immobiliendienstleistungsunternehmen, dem er weiterhin für besondere Aufgaben zur Verfügung stehen wird.

Silvan Wick, wohnhaft in Sonnental bei Oberbüren (SG), bringt mit seiner Ausbildung zum MAS Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich nicht nur das theoretische Rüstzeug mit, sondern auch eine grosse praktische Erfahrung. Er kennt die Regimo St. Gallen bestens, arbeitete er doch schon von 2005 bis 2011 für sie. Danach war er für verschiedene Bewirtschaftungsunternehmen tätig, bevor er im März 2018 zur Regimo Zürich AG wechselte, wo er als Teamleiter Wohnliegenschaften tätig war. Im April 2020 kehrte er wieder zur Regimo St. Gallen zurück, wo er ein grosses Immobilienportfolio betreute und sich bei der Einführung des neuen Informatiksystems engagierte. «Ich freue mich, eine gut positionierte Firma übernehmen und weiterentwickeln zu können. Dabei sind für mich der professionelle Umgang mit den Liegenschaftenbesitzer*innen, der langfristige Werterhalt der betreuten Liegenschaften, der faire Umgang mit den Mieter*innen, das konstruktive und vertrauensvolle Miteinander in unserem rund 15-köpfigen Regimo-Team und somit die Attraktivität als Arbeitgeber zentral.»

Der Verwaltungsrat der Regimo St. Gallen AG und die Pensimo Management AG danken «Richi» Sutter für die hervorragende Arbeit in den vergangenen drei Jahrzehnten. Auf die Zusammenarbeit mit Silvan Wick freuen wir uns sehr und wünschen ihm viel Erfolg in seiner neuen Funktion.

Entstehung der Regimo Gruppe

1993 beteiligte sich die Pensimo Management AG an der Regimo St. Gallen, um das Bewirtschaftungsgeschäft stärker in die Wertschöpfungskette des Real Estate Investment Managements integrieren zu können. Damit war der Grundstein der heutigen Regimo Gruppe gelegt. Zwischen 1993 und 2007 folgte der Aufbau eines schweizweiten Netzes mit sieben Gesellschaften unter dem gemeinsamen Namen Regimo, an welchem sich die Pensimo mehr- oder minderheitlich beteiligt.

Swissinvest Real Estate Fund

Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen

DOS – Die Kapitalerhöhung des börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest Real Estate Fund konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Emission wurde kommissionsweise («best-effort»-Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Der offizielle Bezugsrechtshandel fand vom 12. bis 21. April 2021 an der SIX Swiss Exchange statt. Jedem bisherigen Anteil wurde 1 (ein) Bezugsrecht zugeteilt. 11 (elf) Bezugsrechte berechtigten zum Bezug von 1 (einem) neuen Anteil. Insgesamt wurden 440 494 neue Anteile zum Ausgabepreis von CHF 153.00 netto ausgegeben, was einer Zeichnungsquote von 100 Prozent entspricht. Damit fliessen dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 67.4 Mio. zu.

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 30. April 2021. Sie sind für das Geschäftsjahr 2020/21 voll ausschüttungsberechtigt. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile beträgt neu 5285 932.

Der Erlös der Kapitalerhöhung wird zur Finanzierung von Projekten und Sanierungen im Bestand, zur Akquisition von neuen Opportunitäten und zur Rückzahlung fremder Mittel verwendet.

Anlagestiftung Turidomus

Eliane Riner ist neues Mitglied im Stiftungsrat

MIS – Die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Turidomus hat am 21. April 2021 Eliane Riner als neues Mitglied in den Stiftungsrat gewählt. Sie löst Hans Peter Würsch als Geschäftsführerin der Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair ab und vertritt künftig deren Interessen im Stiftungsrat.

Eliane Riner hat einen Bachelor-Abschluss in Betriebswirtschaft der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) und ist überdies diplomierte Finanzanalytikerin und Vermögensverwalterin (AZEK). In ihrem vielfältigen beruflichen Werdegang war sie im Asset Management der Credit Suisse in Zürich und Hong Kong sowie in verschiedenen Funktionen bei GCM Grosvenor, Fontavis und Mercer tätig. Wir begrüssen Eliane Riner ganz herzlich und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Hans Peter Würsch hat seine Mitgliedschaft im Stiftungsrat nach einer Amtszeit von fünf Jahren abgegeben. Für seinen engagierten und konstruktiven Einsatz zur Weiterentwicklung der Anlagestiftung Turidomus bedanken wir uns ganz herzlich und wünschen ihm alles Gute für die Zukunft.

Fertigstellung und Bezug Ersatzneubau «Hochstrasse» in Basel

DEF – Die Ende März 2021 für die Anlagegruppe Casareal fertiggestellte und frisch bezogene Wohnliegenschaft «Hochstrasse» befindet sich im lebendigen und kulturell vielfältigen Gundeldinger Quartier, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Basel SBB. Die durch den Abbruch der ursprünglichen Liegenschaft entstandene Lücke zwischen der Pfeffinger- und Solothurnerstrasse wurde mit einem attraktiven, einzigartigen Neubau – entworfen vom Zürcher Büro Zita Cotti Architekten AG – geschlossen. Attraktiv und





Oben: Aussenansicht Ecke Hochstrasse/Pfeffingerstrasse; unten: 2.5-Zimmer-Wohnung mit Höhenversprung, Hochstrasse 8 / \otimes Roman Keller, Zürich

einzigartig, weil die 44 Wohnungen der Blockrandbebauung 36 individuelle Grundrisse sowie unterschiedliche Raumhöhen aufweisen. Grund hierfür ist der Höhenunterschied zwischen der Solothurner- und Pfeffingerstrasse, den Zita Cotti Architekten mit mehreren Abstufungen im Schnitt und in der Fassade aufgenommen haben. So verfügen elf Wohnungen über Höhensprünge im Boden, die über Treppenstufen vermittelt werden. Sieben Wohnungen weisen Räume mit unterschiedlich hohen Decken auf und weitere fünf haben eine durchgehende Raumhöhe von 3.05 m.

Das Raumprogramm der Wohnungen beinhaltet 20 Wohnungen mit 2 oder 2.5 Zimmern, 17 Wohnungen mit 3 oder 3.5 Zimmern sowie 7 Wohnungen mit 4.5 Zimmern. Die kleinste Wohnung weist eine Fläche von $52\,\mathrm{m}^2$ auf, die grösste Wohnung hat eine Fläche von $109\,\mathrm{m}^2$. Die fünfgeschossige Liegenschaft umfasst ausserdem eine kleine Gewerbefläche von knapp $60\,\mathrm{m}^2$. Der Innenhof, der von den Erdgeschosswohnungen direkt über die Loggia zugänglich ist, stellt im Kontrast zur urbanen Lage direkt neben dem Bahnhof eine kleine grüne Oase dar, mit Sitzmöglichkeiten und einem Wasserspiel. Die Tiefgarage mit 18 Einstellplätzen und Anschluss für Elektrofahrzeuge sowie vier Veloräume runden das Angebot ab.

hochstrasse-basel.ch

Kurzer Rückblick auf eine 10-jährige Planungsphase

Die Planungsphase des Projekts dauerte ein ganzes Jahrzehnt. 2009 wurde für den Ersatzneubau der ehemals als Jugendherberge genutzten Liegenschaft ein Studienauftrag mit acht Architekturbüros durchgeführt. Als Siegerin ging das Architekturbüro Zita Cotti Architekten AG hervor. Aufgrund von Einsprachen seitens der SBB wurde das Baubewilligungsverfahren 2010 sistiert. In der Folge kam es zu einem Testplanungsverfahren für das Gebiet Hochstrasse. Nach dessen Abschluss konnte das Baubewilligungsverfahren 2015 wieder aufgenommen werden, und nach geringfügigen Anpassungen am Projekt folgte im Herbst 2016 der positive Bauentscheid.

Aufgrund eines Kompromisses mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Basel wurden die Mietverhältnisse bis Ende März 2019 verlängert, obschon von Beginn weg allen Mieter*innen offen kommuniziert wurde, dass sie ein Gebäude in Zwischennutzung bewohnen. Anfang April 2019 konnte dann mit dem Rückbau der Liegenschaft gestartet werden.

Dass die Fertigstellung der Liegenschaft nun endlich erfolgen und die Mieter*innen fristgerecht und ohne Verzögerungen ihre Wohnungen beziehen konnten, erfreut angesichts der langen Planungsphase und den vielen Verzögerungen umso mehr.

«Stettbach Mitte» in Dübendorf: Fertigstellung Haus Stett

BRF – Seit Anfang Jahr pulsiert das Leben in «Stettbach Mitte», der neuen Zentrumsüberbauung am Bahnhof Stettbach. Das erste von zwei Gebäuden, das Haus Stett mit 105 Wohnungen, einer Migros-Filiale sowie weiteren Verkaufsnutzungen und Dienstleistungsflächen, wurde per 1. Februar 2021 bezogen. Damit hat die Anlagestiftung Turidomus für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use ihre erste Projektentwicklung im Raum Zürich in Betrieb genommen.





Oben: Visualisierung Projekt «Stettbach Mitte» / © Nightnurse Images AG, Zürich Unten: Die Wohnungen im Haus Stett sind loftähnlich geschnitten.

Die Mietwohnungen, die sich im 3. bis 7. Obergeschoss befinden, waren alle bereits per Bezugstermin vermietet. Es handelt sich um moderne Wohnungen mit offenen Grundrissen und urbanem Loftcharakter. Sie richten sich nach der Wohnform der Zukunft: komfortables Leben auf konzentriertem Raum mit funktional-ästhetischer Ausstattung. Die Wohnungsgrössen liegen zwischen 43 und 104 m².

Im Erdgeschoss befindet sich ein attraktiver Migros-Supermarkt mit Produkten für den täglichen Bedarf und einem grossen Take-away – ein wichtiges Angebot für das stark wachsende Hochbord-Quartier. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Bahnhofsapotheke Stettbach, ein Nagelstudio sowie eine Geschäftsstelle der Zürcher Kantonalbank, die hier ein innovatives Filialkonzept mit neuartigem Dienstleistungs- und Coffeeto-go-Angebot testet.

Im 1. und 2. Obergeschoss hat sich ein medizinisches Cluster eingerichtet. Dazu gehören ein Kompetenzzentrum für Zahnmedizin, eine Praxis für Gynäkologie und Geburtshilfe, eine Kinderarztpraxis sowie ein multidisziplinäres Gesundheitszentrum inklusive einer Praxis für ästhetische Medizin. Ergänzt wird das Gesundheitsangebot mit einem Physiozentrum sowie einem rund 1100 m² grossen Fitnesscenter, das im September 2021 eröffnen wird.

In der Parkgarage stehen neben dem Parking für die Geschäftskunden auch 95 Parkplätze in einer P+R-Anlage bereit. Diese ersetzen die Plätze, die vor dem Bauprojekt auf dem Areal zur Verfügung standen.

Das zweite Gebäude der Überbauung, das Haus Bach mit weiteren Mietwohnungen und Dienstleistungsflächen, wird in vier Etappen vom 1. Juni bis am 1. Dezember 2021 bezogen. Neben den 187 Wohnungen mit klassischen, familienfreundlichen Grundrissen werden weitere Gastronomieangebote, ein Co-Working-Space sowie ein Doppelkindergarten mit Tagesstrukturen in Betrieb genommen. Das Haus Bach wird von den Anlagestiftungen Turidomus Casareal und Pensimo Casareal realisiert.

stettbach-mitte.ch

Akquisition Stadelhoferstrasse 18-22 in Zürich

BRF – Für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use hat die Anlagestiftung Turidomus per 1. Februar 2021 die Geschäftsliegenschaft an der Stadelhoferstrasse 18–22 erworben. Bei der prominenten Liegenschaft am Bahnhof Stadelhofen handelt es sich um einen Teil einer Gesamtüberbauung der Architekten Ernst Gisel und Martin Spühler aus dem Jahr 1983. Die kraftvolle Architektur ist geprägt von Beton und Sichtmauerwerk und verleiht dem Ensemble einen unverwechselbaren, skandinavischen Charakter.

Die Liegenschaft befindet sich an bester Geschäftslage zwischen dem Bahnhof Stadelhofen und dem Bellevue. Sie wird von der Stadelhoferpassage durchquert, die sich an einen Hauptausgang des Bahnhofs anschliesst, wodurch sich ein stetiger Strom von Passant*innen ergibt.





Stadelhoferstrasse 18-22

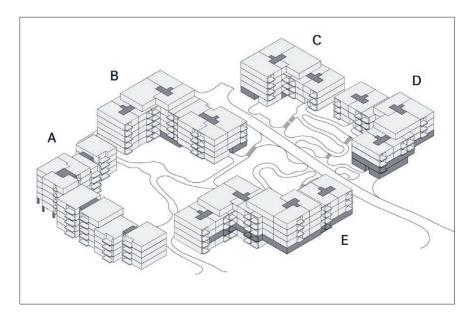
In den unteren Geschossen beleben Läden und Restaurants die bekannte Fussgängerzone, die aus einem Geflecht von Passagen, Gassen und Höfen besteht. Darüber befinden sich Büro- und Dienstleistungsflächen. Die Liegenschaft mit rund 5000 m² Mietfläche weist einen breiten Mietermix mit standortgerechten Nutzungen wie Restaurants, Take-aways oder persönlichen Dienstleistungen auf. Rund 40 Prozent der Erträge werden durch Retail- und Gastronomienutzungen generiert.

Es ist die erste Liegenschaft, die die Anlagestiftung Turidomus Urban & Mixed-use im Kreis 1 der Stadt Zürich erworben hat. Sie ergänzt damit ihr Portfolio durch eine attraktive Geschäftsliegenschaft an bester Lage.

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

FIS – Das grosse Verdichtungsprojekt «Tüfwis» in der Zürcher Gemeinde Winkel steht kurz vor dem Abschluss. Die beiden Neubauten C und D wurden per Februar 2021 fertiggestellt, die Häuser B und E folgen im Juni und Juli 2021. Die insgesamt 153 Wohnungen, die sich im Portfolio der Anlagegruppe Casareal befinden, sind bereits fast alle vermietet.

Die Entwicklung der Überbauung Tüfwis aus dem veralteten Bestand von 1974 wurde 2013 angestossen und führte schliesslich zu einer Verdichtung





Der neue Kindergarten ergänzt das Verdichtungsprojekt Tüfwis. / ${}^{\tiny{\textcircled{\tiny 0}}}$ Marion Nitsch, Zürich

von mehr als 60 Prozent. Der lange Prozess umfasste u.a. eine Umzonung des Areals zur Quartiererhaltungszone (mit Volksabstimmung in der Gemeinde Winkel), mehrere Landumlegungen mit Gemeinde und Schulgemeinde sowie die Finanzierung des Ersatzneubaus für den Kindergarten als Mehrwertausgleich.

Ein Bestandsbau (A) mit 41 Wohnungen wurde erhalten und bis Ende 2019 im bewohnten Zustand umfassend saniert. Weitere Gebäude mit 40 Wohnungen wurden abgerissen und durch vier Neubauten (B–E) mit total 112 Wohnungen ersetzt. Der Wohnungsmix mit 2.5 bis 5.5 Zimmern wird durch eine Pflegewohnung mit 16 Plätzen und eine Kindertagesstätte ergänzt, so dass Bewohner*innen wirklich jeden Alters in der Tüfwis willkommen sind.

Das Projekt von Zita Cotti Architekten überzeugt auf vielen Ebenen. Die Überbauung bietet einen grossen zentralen Park, viele kompakte und komfortable Wohnungstypen, grosse Fenster und Loggien mit schöner Aussicht in die grüne Umgebung, eine hochwertige Klinkerfassade und ein zeitgemässes Farbkonzept. Zudem funktioniert die ganze Siedlung nahezu CO2-neutral, da sie über Erdsonden beheizt und über die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit eigenem Strom versorgt wird.

tuefwis-winkel.ch



Gute Orientierung dank Farbkonzept / ${\small @}$ Marion Nitsch, Zürich