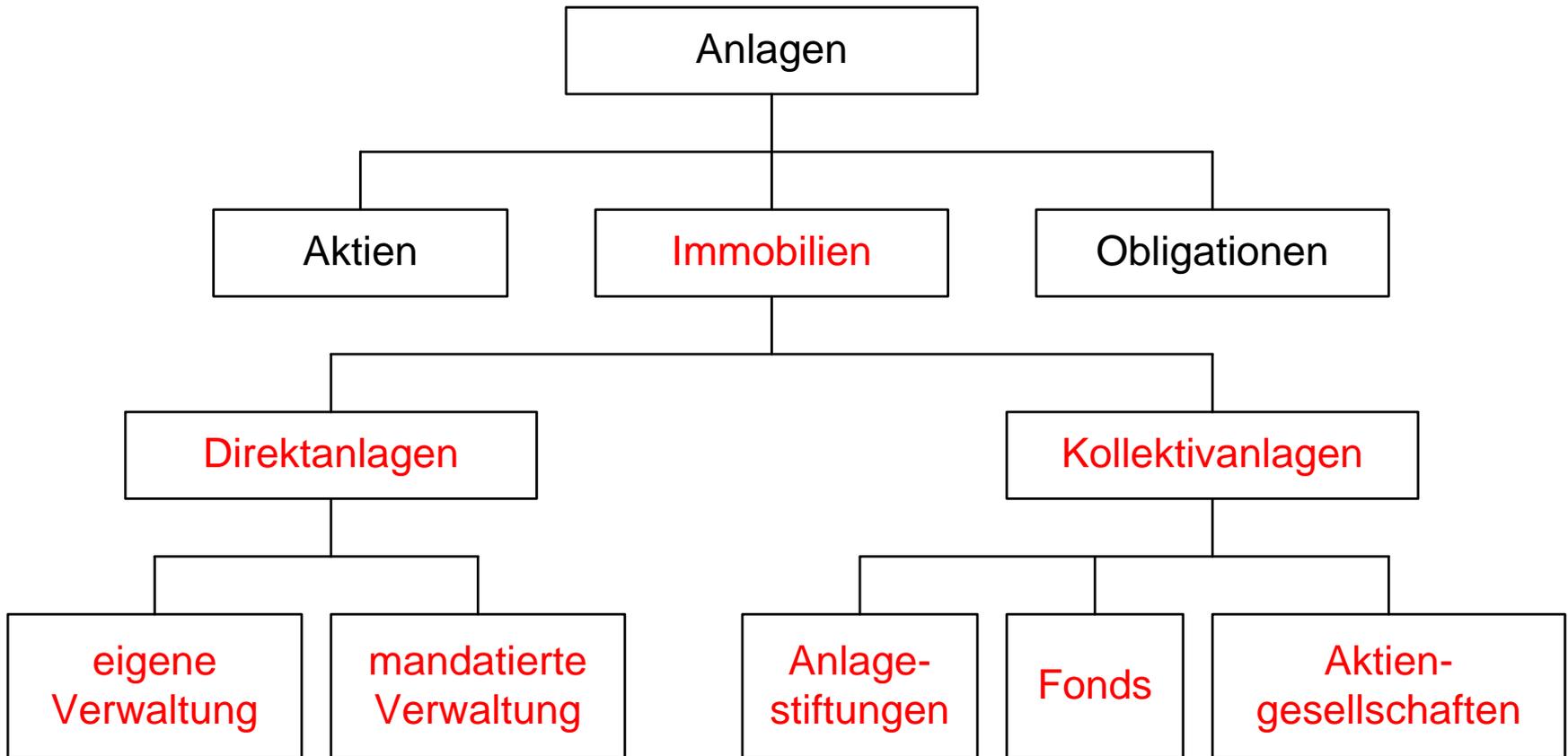


Sanieren bei einem Liegenschafts-Portfolio

Agenda

- Pensimo Gruppe
- Liegenschaftsportfolio «Casareal» der Anlagestiftung Pensimo
 - Portfolio, Zusammensetzung
 - Sanierungsgrundsätze
- 3 Sanierungsbeispiele
 - Basel, Davidsbodenstrasse 5
 - Allschwil, Baselmattweg 211-221
 - Le Lignon, Avenue du Lignon
- Fazit

Klassische Immobilienanlagearten



Assets under Management Pensimo Gruppe

Anlagestiftung Pensimo
Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen für Pensionskassen mit Anlagebedarf ab ca. 20 Mio. CHF

Gründung: 1942/1983

Anlagestiftung Turidomus
Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen für Pensionskassen mit Anlagebedarf ab ca. 200 Mio. CHF

Gründung: 2002

Anlagestiftung Imoka
Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen für Pensionskassen mit Anlagebedarf ab ca. 5 Mio. CHF

Gründung: 1963/2000

Anlagestiftung Adimora
Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen für Pensionskassen im Segment «Affordable Housing»

Gründung: 2010

Anlagestiftung Testina
Gemeinsame kollektive Immobilienanlagen im Ausland für Pensionskassen mit Anlagebedarf ab CHF 25 Mio.
Gründung: 2005

Portfolios / Assets under Management (Total Pensimo Gruppe: CHF 7.14 Milliarden per 1.1.2015)

Anlagestiftung Pensimo
CHF 1'318'000'000

Anlagestiftung Turidomus
CHF 3'929'000'000

Anlagestiftung Imoka
CHF 494'000'000

Anlagestiftung Adimora
CHF 155'000'000

Anlagestiftung Testina
CHF 500'000'000

Swissinvest
Börsenkotierter Immobilienanlagfonds
CHF 745'000'000

Anlagegruppe Casareal
Wohnimmobilien Schweiz

Anlagegruppe Casareal
Wohnimmobilien Schweiz

Imoka
Wohn- und Geschäftsimmobilien Schweiz, Schwergewicht Wohnen

Anlagegruppe Omega
Wohnimmobilien Schweiz im Marktsegment preisgünstige Mietwohnungen

Anlagegruppe A
Nicht kотиerte indirekte Anlagen im Ausland

Anlagegruppe Proreal
Geschäftsimmobilien Schweiz

Anlagegruppe Proreal
Geschäftsimmobilien Schweiz

Anlagegruppe Alpha
Nicht kottierte indirekte Anlagen im Ausland

Anlagegruppe B
Nicht kottierte indirekte Anlagen im Ausland

Anlagegruppe D1
Indirekte Private Equity Anlagen Ausland

Regimo Basel

Regimo Bern

Régimo Lausanne

Régimo Genève

Regimo St. Gallen

Regimo Zürich

Regimo Zug

Portfolio Anlagegruppe Casareal per Ende 2014

- 82 Liegenschaften
- Marktwert per 31.12.2014: CHF 1'020 Mio.
- Mietzinsenertrag: CHF 50 Mio./Jahr
- Netto-Ertrag: CHF 35 Mio./Jahr = Ausschüttung an Anleger

Zielsetzung:

- Netto-Ertrag wird grundsätzlich vollständig ausgeschüttet
 - Möglichst stabile Ausschüttung
 - Bewusst keine Thesaurierung

Zusammensetzung des Portfolios

- Bestandes-Liegenschaften
 - Projektentwicklungen/Neubauten
 - Zukäufe
 - Sacheinlagen
- Heterogene Ausgangslage

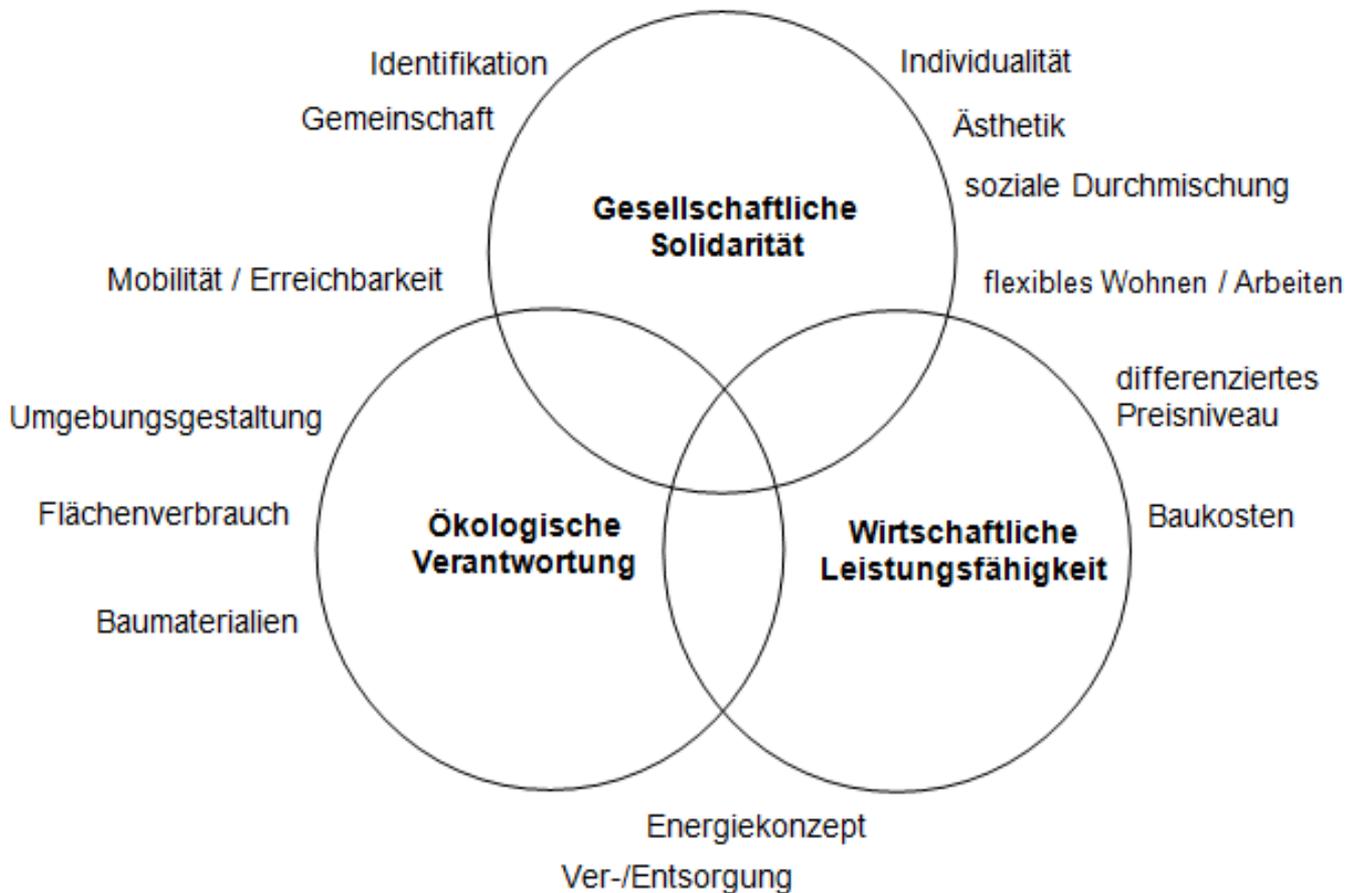
Grundsätze bauliche Erneuerung

- Erneuerung zum richtigen Zeitpunkt
- Sanieren für den nächsten Zyklus
- Standarderhöhungen mit Mass
- Respektvoller Umgang mit dem Bestand
- Einfache Gebäudetechnik
- Personensicherheit im Vordergrund

Instrumente/Umsetzung

- 10 Jahres-Planung (pro Liegenschaft)
- 3 Jahres-Planung (Projektierung)
- Budget

Drei-Dimensionen-Konzept Nachhaltigkeit im Immobilienbereich



Basel, Davidsbodenstrasse 5

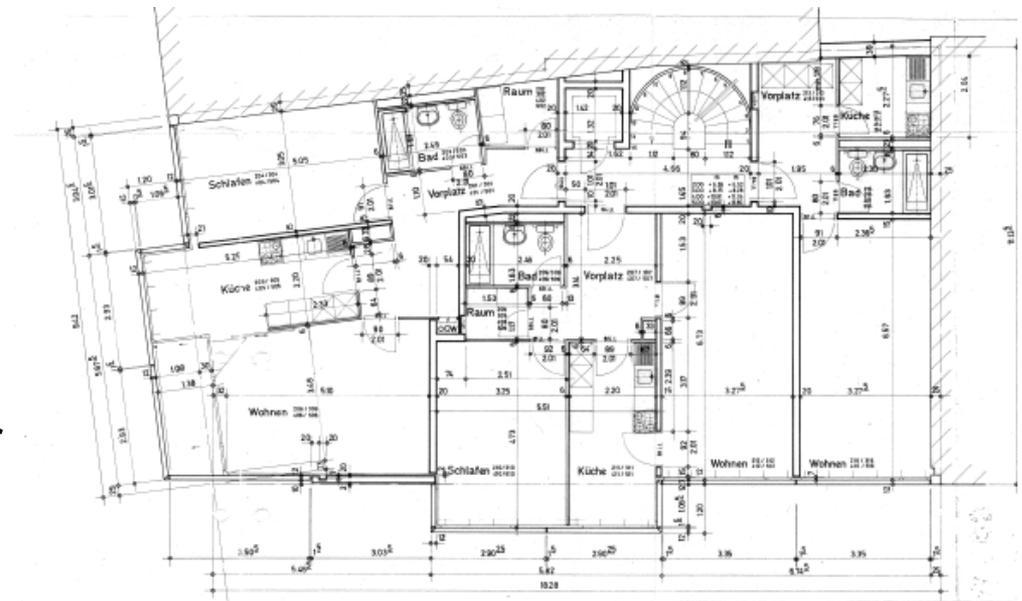
- Baujahr 1973
- Eckbau
- 15 Kleinwohnungen
- Gewerberaum im EG
- Projektierungsstart 2011
- ursprünglicher Zustand



Basel, Davidsbodenstrasse 5

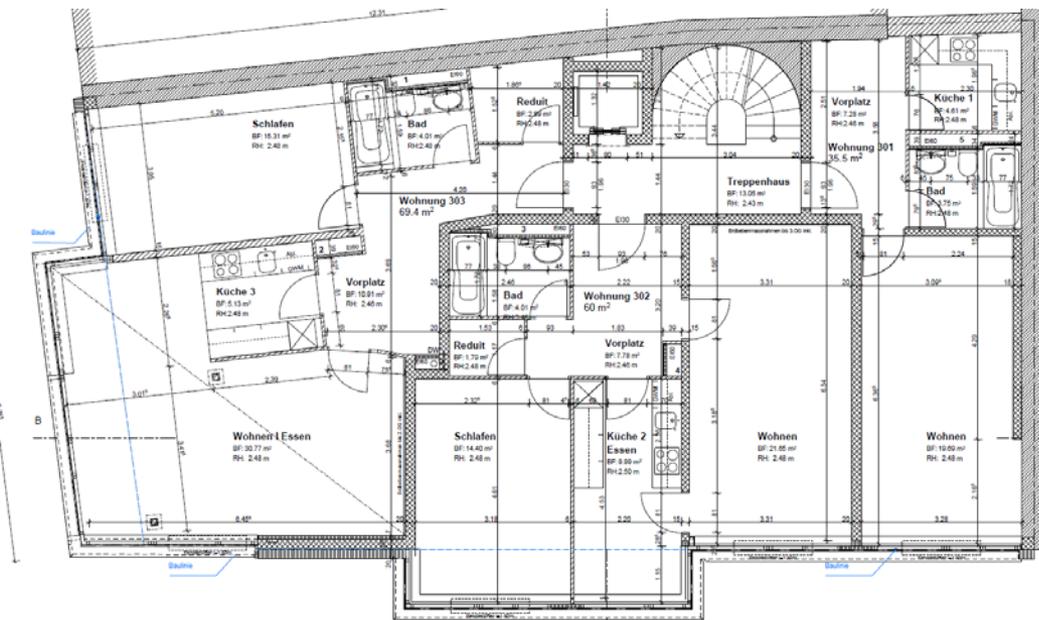
Eingriffstiefe:

- Totalsanierung
 - Gebäudehülle
 - Küchen, Bad, Steigzonen
 - Elektroinstallationen
 - Lift, Treppenhaus
- Erdbebenertüchtigung
- Im unbewohnten Zustand
- Flubacher-Nyfelner + Partner
Architekten AG, Basel



Basel, Davidsbodenstrasse 5

- Einbezug der Balkons zur Wohnfläche
- Durchgehender Dämmperimeter
- Minegie-Label
- Fernwärme, 2 Brandmauern, neue Gebäudehülle, Rahmenlüfter
- Doppelte Abluft mit Wärmerückgewinnung für WW-Aufbereitung



Basel, Davidsbodenstrasse 5



Basel, Davidsbodenstrasse 5

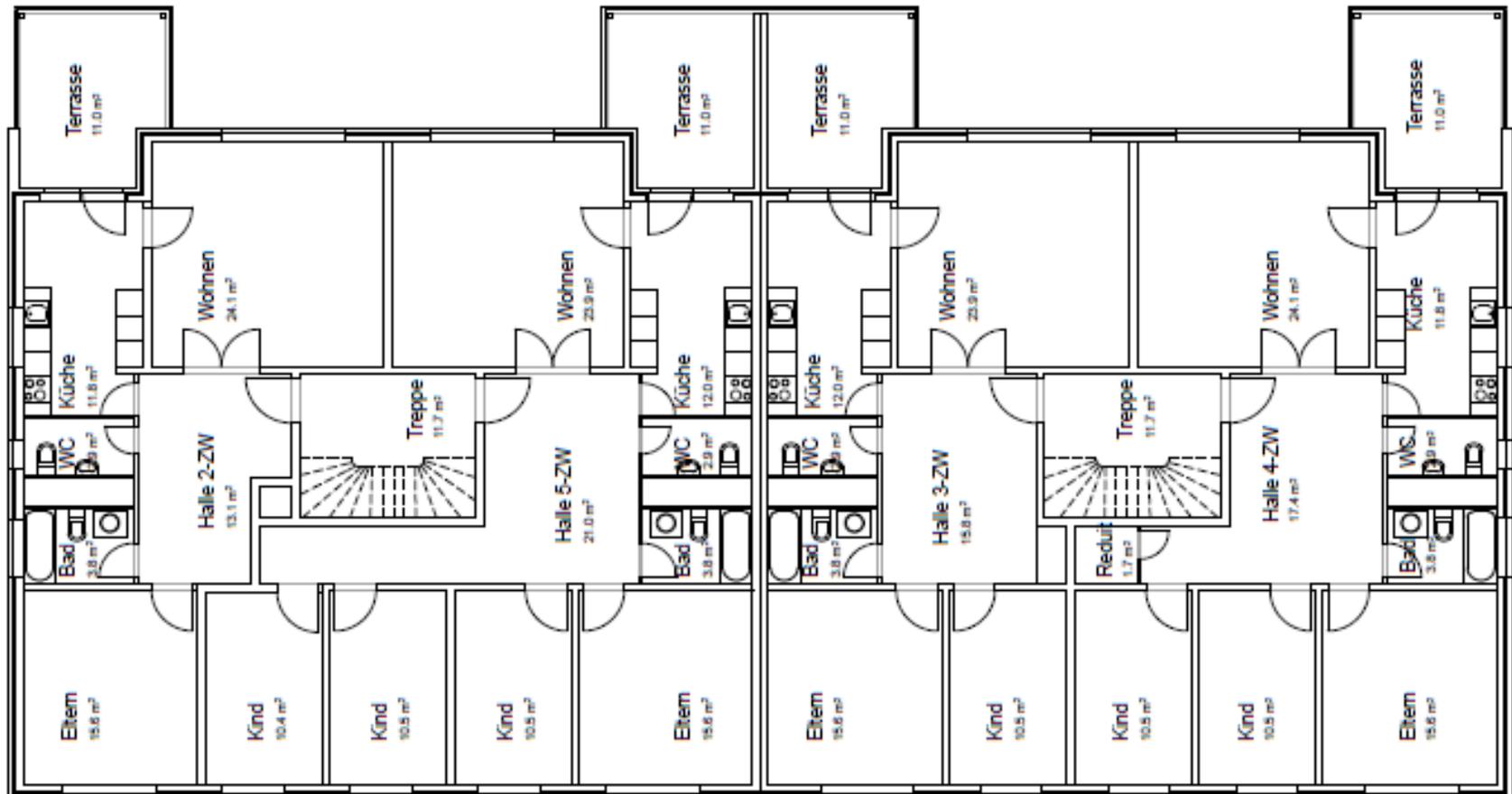


Allschwil, Baselmattweg 211-221

- Baujahr 1978-83 in 3 Etappen
- 90 Wohnungen (mit 2.5 bis 5.5 Zimmern)



Allschwil, Baselmattweg 211-221



Allschwil, Baselmattweg 211-221

- ursprünglicher Zustand
- undichte Fenster
- Behaglichkeitsprobleme (Kältestrahlung)
- Gesamtanierung angedacht



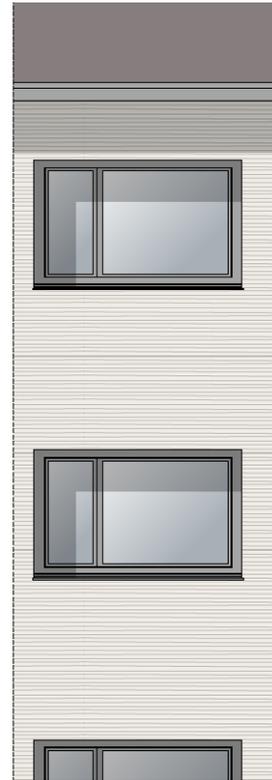
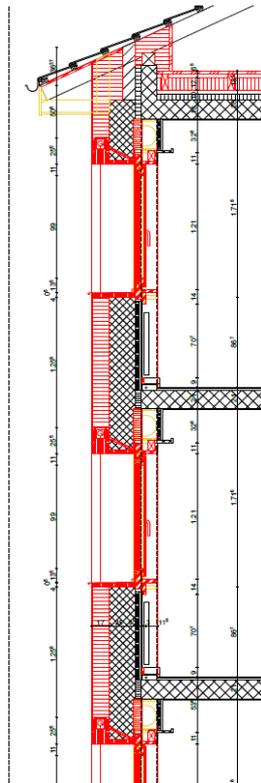
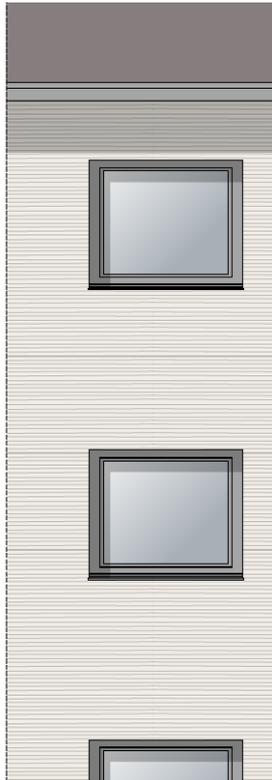
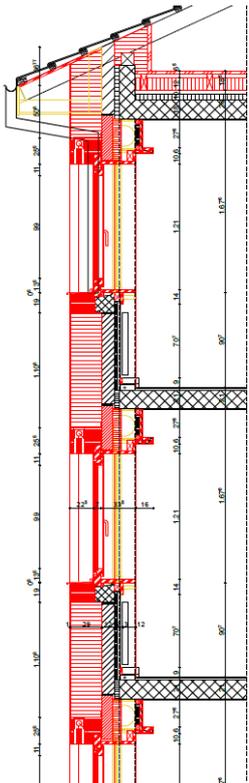
Allschwil, Baselmattweg 211-221

- Etappierte Sanierung
 - Energetische Sanierung 2015/16
 - Küchen/Bad/Elektro ca. 2020

- Projektierung abgeschlossen
- Submission in Arbeit

- sabarchitekten SIA BSA, Basel

Allschwil, Baselmattweg 211-221



Le Lignon, Cité du Lignon

- 2'780 Wohnungen, 75 Hauseingänge (12 bis 18 Etagen), 2 Türme
- Längstes Gebäude Europas, 1065 Meter



Le Lignon, Cité du Lignon

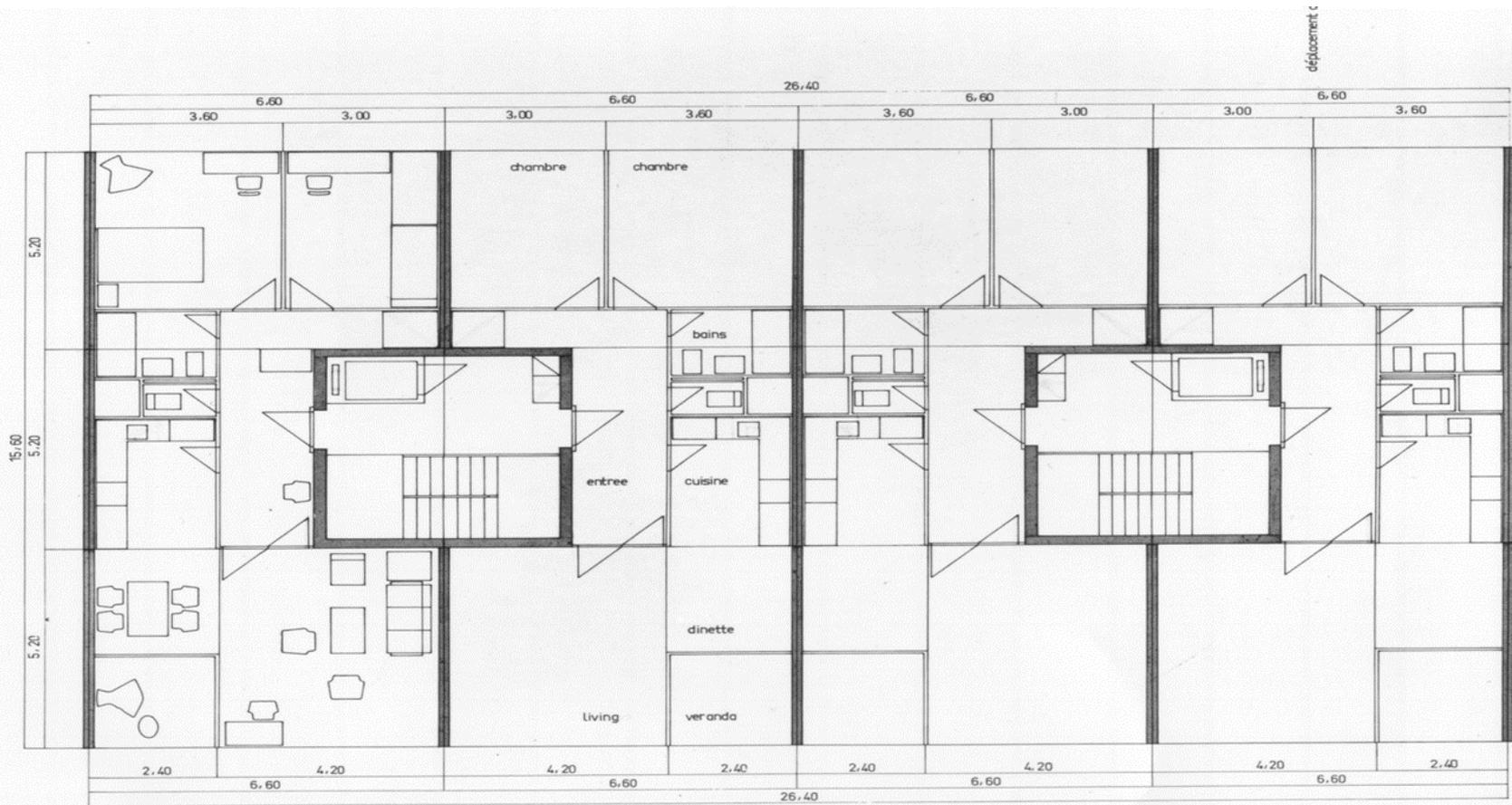
Architectes : Addor, Julliard, Bolliger, Payot

Baujahr 1963-71

Ursprünglich für 10'000 Bewohner, heute ca. 6'500



Le Lignon, Cité du Lignon



Le Lignon, Cité du Lignon



Le Lignon, Cité du Lignon

Wenn aus Schandflecken Denkmäler werden

Von Philippe Zweifel. Aktualisiert um 15:04 Uhr [17 Kommentare](#)

Der längste Wohnblock Europas steht in Genf. Nun wurde der 60er-Jahre-Bau Le Lignon unter Denkmalschutz gestellt. Tagesanzeiger.ch/Newsnetz stellt weitere einheimische Grossüberbaungen zur Diskussion.



Le Lignon, Cité du Lignon

Etude EPFL–TSAM F. Graf./G. Marino
– Unterhaltsstrategien

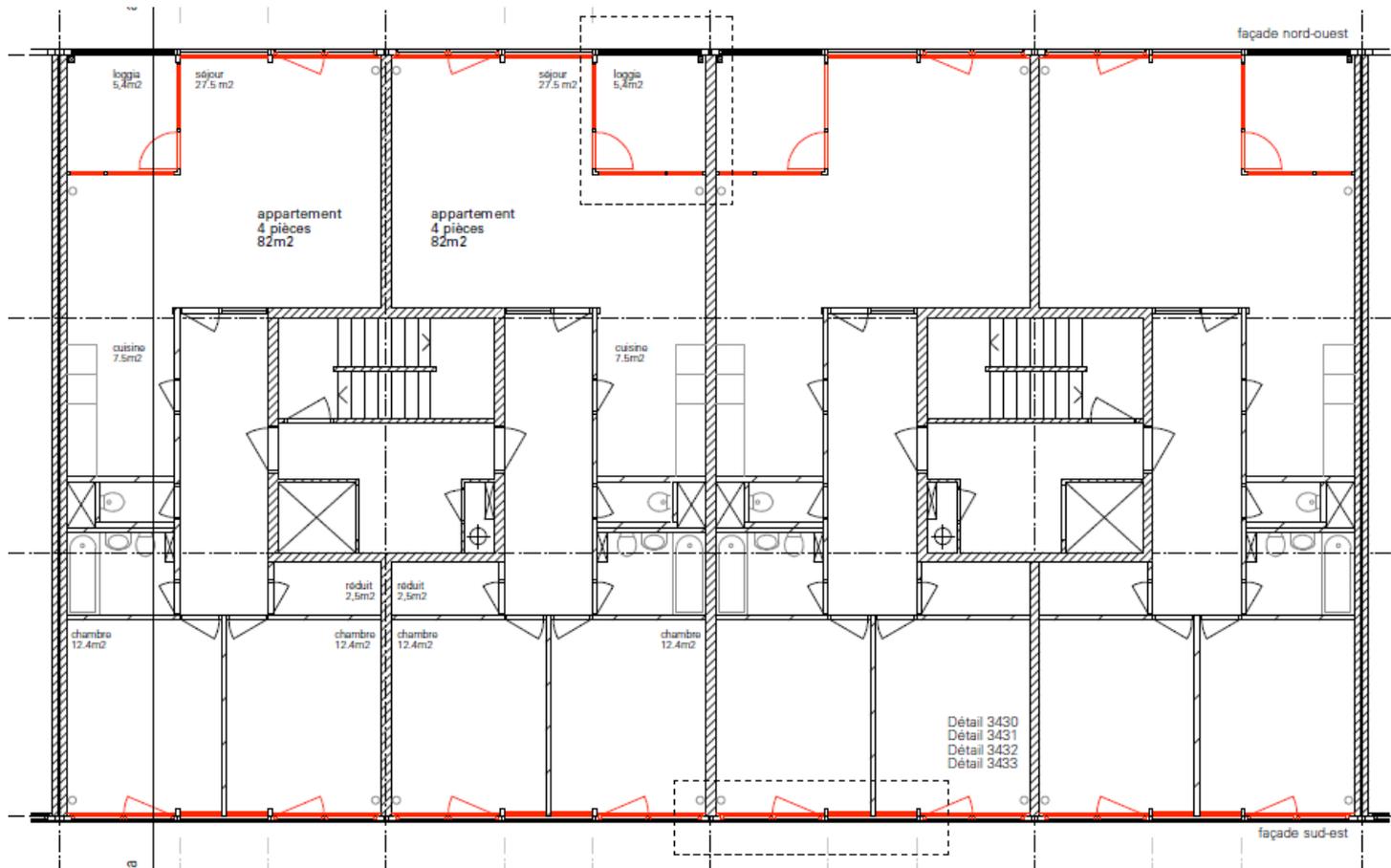


Le Ligon, Avenue du Lignon 10-13, 16-19

Anlagestiftung Pensimo, Casareal: 8 Hauseingänge, 250 Wohnungen:

- Sanierungskonzept:
 - Gebäudehülle (Variante 2) inkl. Laubengänge und Erdgeschoss (energetische Gesamterneuerung)
 - Erschliessungskern (Leitungsschacht)
 - Treppenhaus
- Ausführung 2015 bis 2016
- Erneuerung Küchen und Bad bei Mieterwechseln
- Offene Fragen:
 - Neuer Verteilschlüssel für die Heizkostenabrechnung
 - Überwälzung auf Mieten

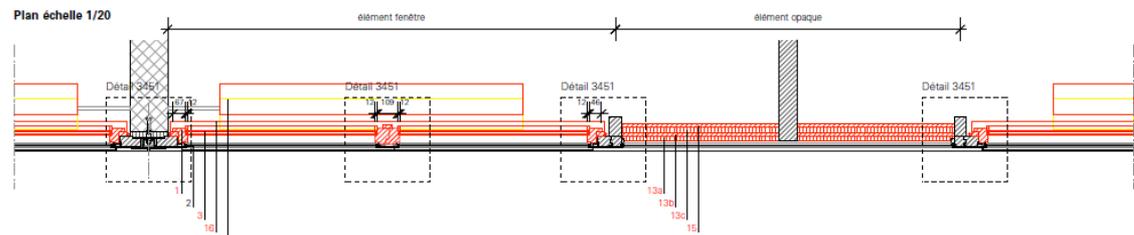
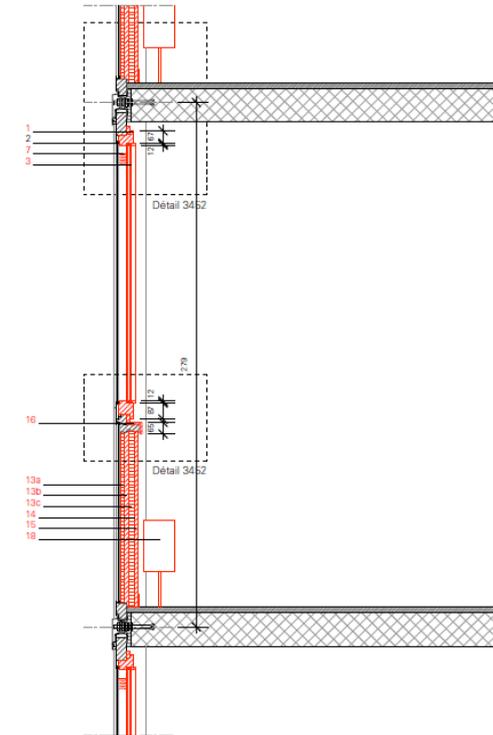
Le Ligon, Avenue du Lignon 10-13, 16-19



Le Ligon, Avenue du Lignon 10-13, 16-19

Variante 2

- 1 Cadre en bois d'épicéa rapporté sur le châssis existant conservé.
Pns dans l'épaisseur des profilés, il est invisible depuis l'extérieur
- 2 Ouvrants existants conservés dans leur couche extérieure en aluminium fixés sur des nouveaux guichets en bois d'épicéa
- 3 Verre simple intérieur d'origine remplacé par un nouveau vitrage isolant 4/20/4, U=1,1W/m²K (vitrage extérieur du verre isolant trempé)
- 4 Intercalaire ACS, I=0,06 W/m²K
- 5 Ferrements du mécanisme d'ouverture oscillo-battant intégrés dans les nouveaux guichets
- 6 Nouveaux joints EPDM. Un joint EPDM supplémentaire est ajouté dans la battue du sur-cadre
- 7 Nouveau store à lamelles posé dans l'interstice de la fenêtre caisson en bande aluminium. Texture solide ou micro-perforée au choix. Couleur blanche d'origine. Largeur max. 16mm.
- 8 Trous de ventilation, percés en biais dans le cadre en bois existant
- 9 Commande manuelle du store par baguettes extérieures selon modèle d'origine
- 10 Poignée avec saillie supérieure à 70mm
- 11 Fixations vissées masticquées, prêtes à peindre
- 13a Panneau en laine de roche rigide, 20mm, I=0,04 W/m²K
- 13b Mousse rigide de polyuréthane, 20mm, I=0,03 W/m²K
- 13c Mousse rigide de polyuréthane, 30mm, I=0,03 W/m²K
- 14 Barrière vapeur
- 15 Panneau en bois aggloméré vissé sur le pré-cadre, 19mm, I=0,17 W/m²K
- 16 Sur-tablette en bois
- 17 Fixations vissées, masticquées, prêtes à peindre.
- 18 Radiateurs existants préalablement déplacés d'environ 10cm



Sanieren bei einem Liegenschafts-Portfolio

Fazit:

- Aus Sicht des Portfoliomanagements spricht vieles für Gesamtsanierung
- Gesamtsanierung wird in der Praxis kaum die Regel sein

Sanieren bei einem Liegenschafts-Portfolio

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Daniel Schürmann

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19

Postfach 246, CH-8042 Zürich

Telefon +41 43 255 21 03

Direkt +41 43 255 21 04

daniel.schuermann@pensimo.ch