

**Pensimo**

# Innenentwicklung als Aufgabe der Bau- und Immobilienbranche: Handlungsfelder und Prioritäten

Schweizerischer Städtetag

29.08.2024

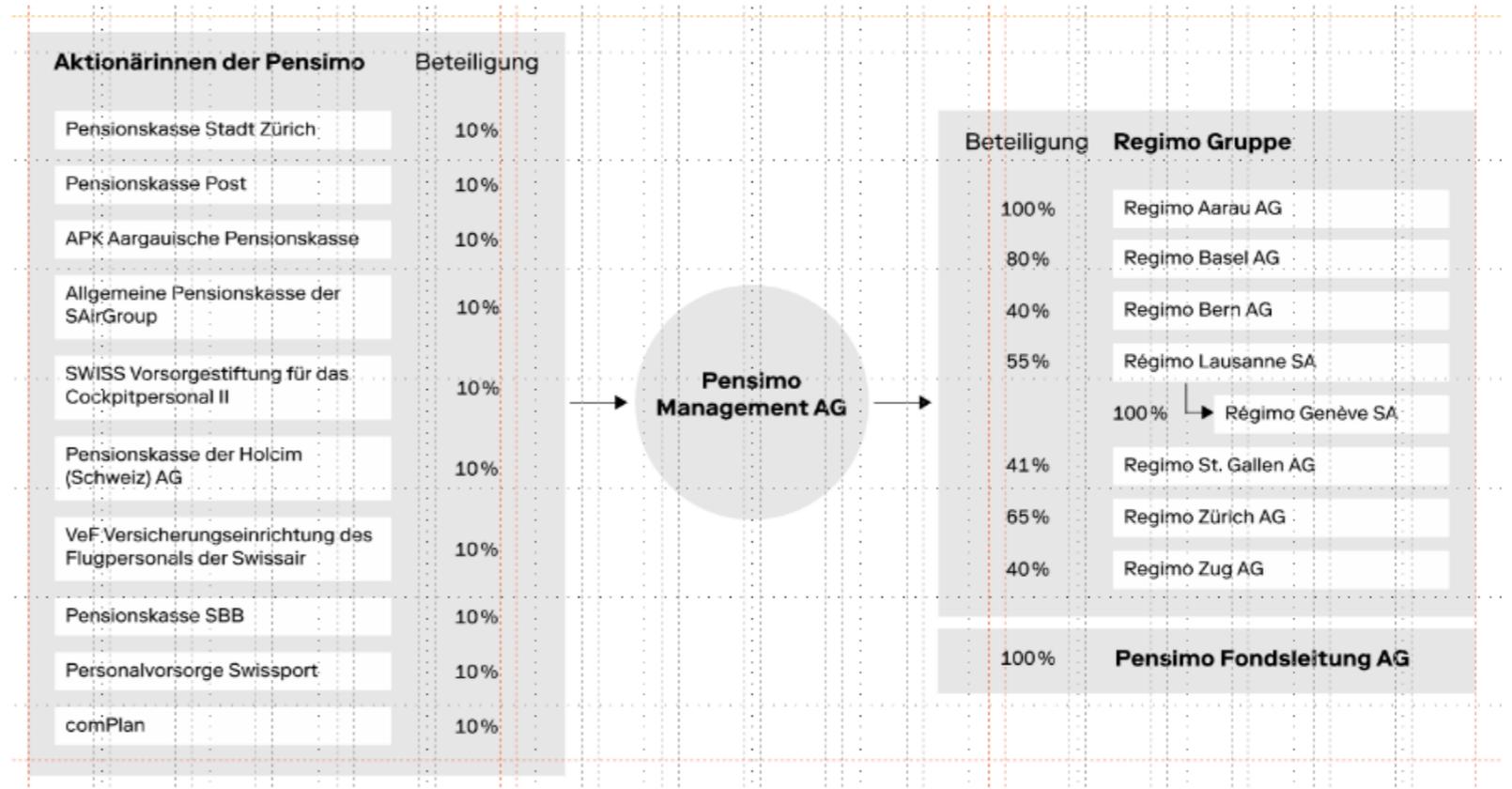
# Agenda

- Pensimo-Gruppe
- Zwei Beispiele aus der Praxis
  - Regensdorf, Stadtsiedlung ZWHATT
  - Lancy, Bachet-de-Pesay
- Erkenntnisse

# Pensimo-Gruppe als Gemeinschaftswerk

Wir investieren als unabhängige Dienstleisterin für unsere Anlagestiftungen in Immobilien – umsichtig und risikobewusst.

Unsere Mission sind langfristig stabile Renditen, Wertsteigerung und ein klimaangepasstes Portfolio.



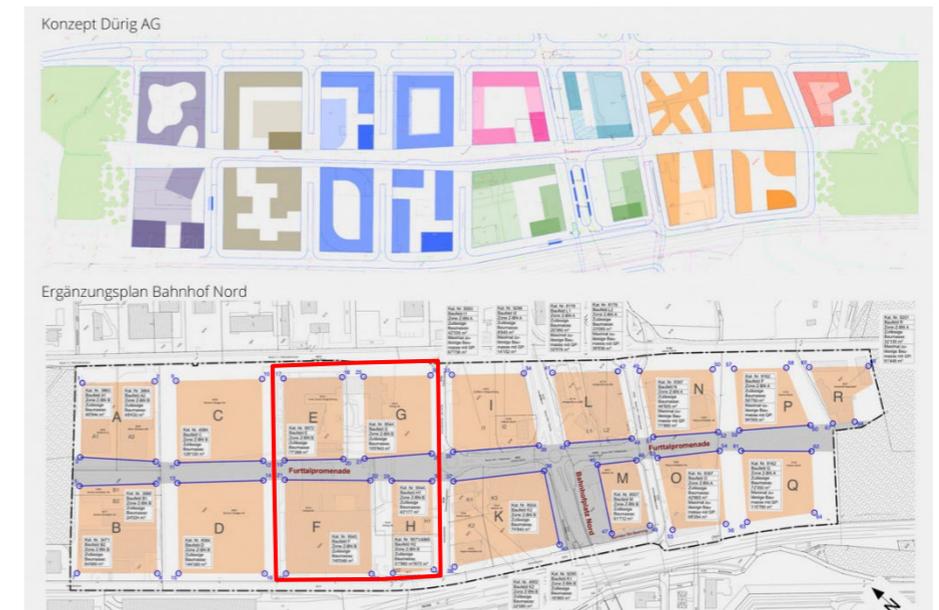
- 580 Immobilien
- 18'550 Wohnungen
- 320'000 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbeflächen
- ≈ CHF 515 Mio. Mietertrag

# Übersicht Anlagegruppen / Produktpalette

<p><b>Anlagestiftung Turidomus</b> Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 200 Mio. Gründung: 2002</p>	<p><b>Anlagestiftung Pensimo</b> Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 20 Mio. Gründung: 1942/1983</p>	<p><b>Anlagestiftung Adimora</b> Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen im Segment «Affordable Housing» Gründung: 2010</p>	<p><b>Anlagestiftung Testina</b> Gemeinsame Immobilienanlagen Ausland für grosse Pensionskassen Gründung: 2005</p>	<p><b>Swissinvest Real Estate Fund</b> Börsenkotierter Immobilienanlegefonds mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 20 Mio.</p>
<p><b>Assets under Management Pensimo Gruppe: zirka CHF 14.0 Mia. per Januar 2024 (Vorjahr: CHF 13.7 Mia.)</b></p>				
<p><b>CHF 8'312 Mio.</b></p>	<p><b>CHF 3'239 Mio.</b></p>	<p><b>CHF 479 Mio.</b></p>	<p><b>CHF 754 Mio.</b></p>	<p><b>CHF 1'235 Mio.</b></p>
<p><b>Anlagegruppe Casareal</b> (Wohnen) CHF 4'805 Mio.</p>	<p><b>Anlagegruppe Casareal</b> (Wohnen) CHF 2'622 Mio.</p>	<p><b>Anlagegruppe Omega</b> (Wohnen)</p>	<p><b>Anlagegruppe Alpha</b> (Nicht kotierte indirekte Core-Immobilienanlagen) CHF 688 Mio.</p>	<p><b>Swissinvest</b> (Gemischt)</p>
<p><b>Anlagegruppe Proreal</b> (Geschäft) CHF 1'846 Mio.</p>	<p><b>Anlagegruppe Proreal</b> (Geschäft) CHF 617 Mio.</p>		<p><b>Anlagegruppe D1</b> (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 7 Mio.</p>	
<p><b>Anlagegruppe Urban &amp; Mixed Use</b> (Gemischt) CHF 1'661 Mio.</p>			<p><b>Anlagegruppe D2</b> (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 54 Mio.</p>	
			<p><b>Anlagegruppe D3</b> (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 5 Mio.</p>	

# Regensdorf: «Bahnhof Nord - Gretag - Zwhatt» (Beispiel 1)

- Entstehung Industriegebiet in den 60-Jahren
- Furttal als Entwicklungsschwerpunkt im Wirtschaftsraum Zürich mit Regensdorf als Zentrum
- 2008 Testplanung städtebauliches Konzept Entwicklungsgebiet Bahnhof-Nord
- Leitlinien städtebauliches Konzept, Furttalpromenade als städtebauliches Bindeglied
- Entwicklungsvertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde als Basis für Gestaltungspläne



# Regensdorf: Entwicklung Gretag-Areal

- Grundeigentümerin Gretag organisierte Studienauftrag für städtebauliches Richtprojekt als Grundlage für Gestaltungsplan
- Kauf des Areals durch Pensimo zum Zeitpunkt des vorgeprüften, jedoch noch nicht genehmigten Gestaltungsplanes
- Aufwendige und schwierige Verhandlungen mit kantonalen Behörden und Kommunen
- Umfangreiche Nachlieferung von diversen Konzepten (z.B. Aussenraum-Richtkonzept) notwendig für Rechtskraft Gestaltungsplan



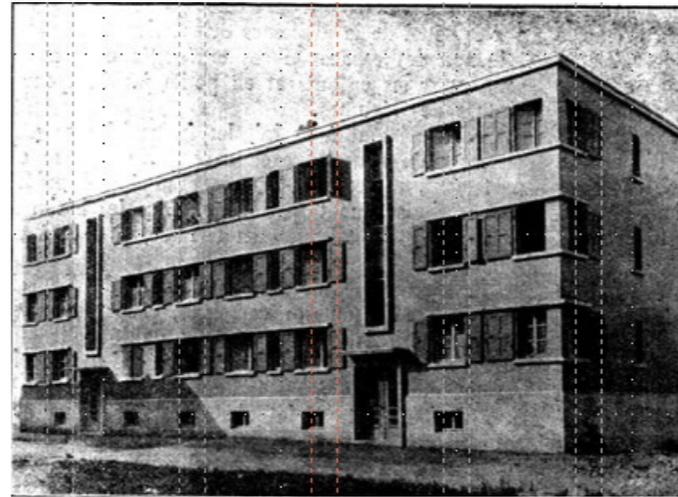
# Regensdorf: Von Gretag zu Zwhatt

- 2008 Beginn Entwicklungsplanung «Bahnhof Nord»
  - 2015 Teilrevision BZO  
Entwicklungsvertrag/Leitlinien zwischen  
Grundeigentümer und Gemeinde  
Start Gestaltungsplan Gretag-Areal
  - 2015 Kauf Gretag-Areal durch Pensimo
  - 2018 Gestaltungsplan rechtskräftig  
Entwicklung Masterplan Gesamtareal  
Umbenennung zu Zwhatt-Areal
  - ab 2019 etappierte Planung/Realisierung Bauprojekte
  - bis 2030 600 – 700 Wohnungen,  
20'000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen realisiert
- *Von der ersten Testplanung bis zur Fertigstellung dauert der Prozess mehr als 20 Jahre*

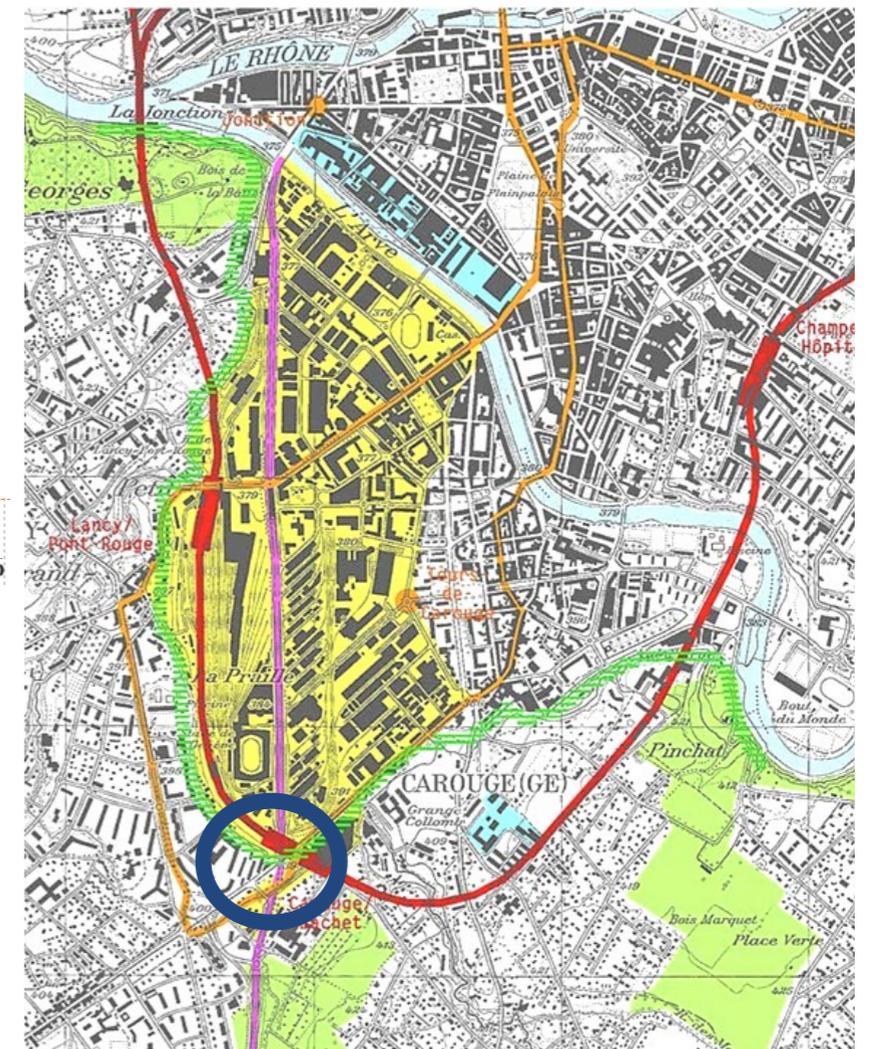


## Grand-Lancy: Bachet-de-Pesay (Beispiel 2)

- Siedlung aus den 1930-er Jahren
- In Inventar Denkmalpflege verzeichnet
- Baulich stark verändert, bauphysikalisch problematisch
- Sehr knapp geschnittene Wohnungen
- Einführung der CEVA-Linie (S-Bahn) verbesserte ÖV-Erschliessung entscheidend
- Strassenparzelle im Eigentum der Stadt Lancy



**Logements économiques à Genève.**  
**La Cité-Jardin du Bachet-de-Pesay.** (P. Perrin, arch. & Dosse, Ing.)



# Grand-Lancy: Bachet-de-Pesay

- 2010 Erste Studien Entwicklungsmöglichkeiten mit Gemeinde und Kanton: Entlassung aus Inventar in Aussicht gestellt sofern offener, anonymer SIA-Wettbewerb
- 2014 – 2017 Vorbereitung und Durchführung Wettbewerb mit Beteiligung Kanton und Stadt
- 2018 Vereinbarung mit Stadt Lancy (Abtretung Strassen an Stiftung, Landumlegung, gemeinsame Entwicklung und Realisierung)
- 2018 Information Mieter, umfangreiche Unterstützungsmaßnahmen für Ersatzwohnungen
- 2020 Baubewilligung ohne Rekurse
- 2023/24 Fertigstellung und Bezug



## Grand-Lancy: Bachet-de-Pesay

- Total 229 2½ - 5½-Zimmer-Wohnungen, neun Studentenwohnungen, Wohnfläche verdreifacht
- 163 Wohnungen für Anlagestiftung Turidomus
- 66 preiswerte Wohnungen (LUP) für FCIL
- Neubau auf hohem Nachhaltigkeits-Niveau



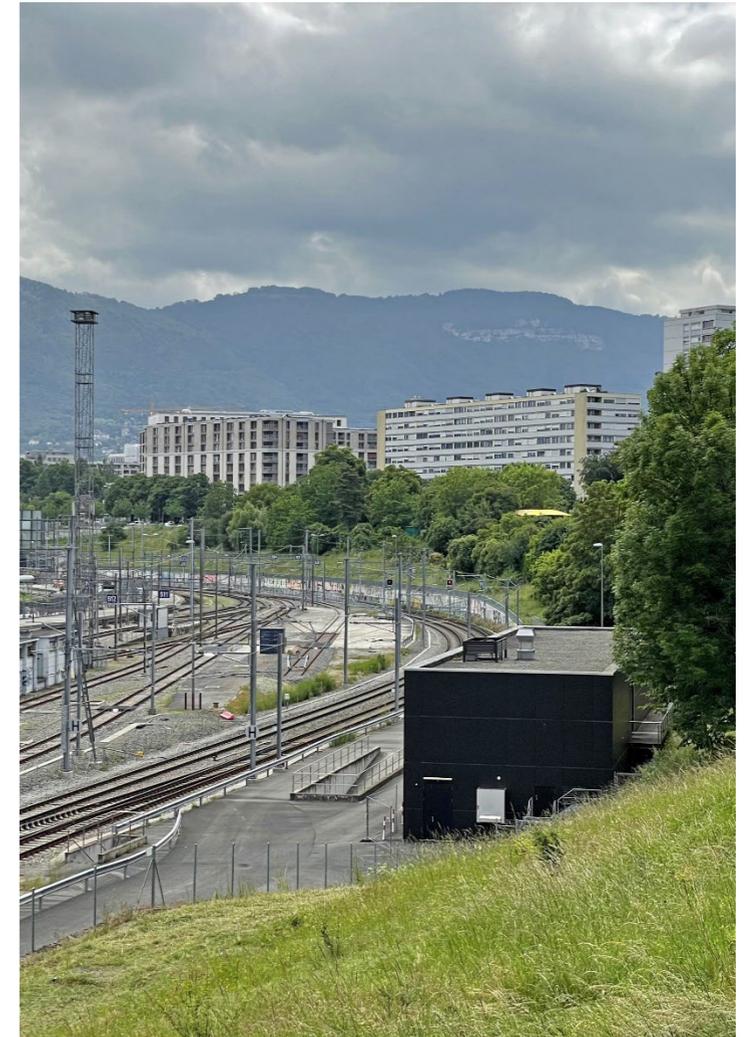
## Unsere Erkenntnisse betreffend Innenentwicklung

- Städte legen mit zukunftsweisenden und mutigen Konzepten das Fundament für die qualitätvolle Entwicklung ihrer Quartiere.
- Raumplanung muss sich auch als Stadtplanung begreifen, die stadträumliche Visionen entwickelt
- Erfolgreiche Projekte berücksichtigen die Interessen der Bauherren und der Gemeinde gleichermaßen
- Die Entwicklung grossflächiger Industrieareale ist vielerorts abgeschlossen, die Verdichtung von (Wohn-) Quartieren mit kleinteiligen Eigentumsverhältnissen braucht neue Instrumente und Regeln.



# Unsere Motivation als Investor an nachhaltiger Innenentwicklung

- Wird von unseren Anlegern (=Pensionskassen) gefordert, es besteht kein Widerspruch zur Rendite-Orientierung
- Betrachten wir als gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmung
- Dient der Stärkung unserer Immobilienportfolios
- Governance, Ökonomie, Ökologie und Soziales müssen ausgewogen berücksichtigt und in eine Balance gebracht werden:
  - Partnerschaftliche Entwicklungen, Stakeholder-Orientierung
  - Resiliente Portfolios, langfristig stabile Erträge
  - Energieeffizienz, Biodiversität, Reduktion CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Mieterzufriedenheit, faire Mietverhältnisse, Baukultur, Abwägung zwischen Ersatz und Erhalt



# Voraussetzungen und Herausforderungen der Innenentwicklung

- Genügend gesicherte rechtliche Rahmenbedingungen für einen absehbaren Projekterfolg in der Innenverdichtung
- Aufgrund der sehr langen Dauer der Entwicklung von Stadtteilen sind flexible und anpassbare Rahmenbedingungen gefragt
- Ein sich stetig vergrößernde Wust von (sich widersprechenden) Detailvorschriften erschweren die Umsetzung der Projekte
- Kooperationswillen und Kompromissbereitschaft aller beteiligten Partner sind eine notwendige Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit



Mit bestem Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Marc Derron  
marc.derron@pensimo.ch  
044 518 02 31