

Anlagestiftung Adimora

Immobilien Anlagestiftung Adimora

zawonet – Podiumsveranstaltung 20. November 2014

«Zahlbarer Wohnraum - Rezepte»

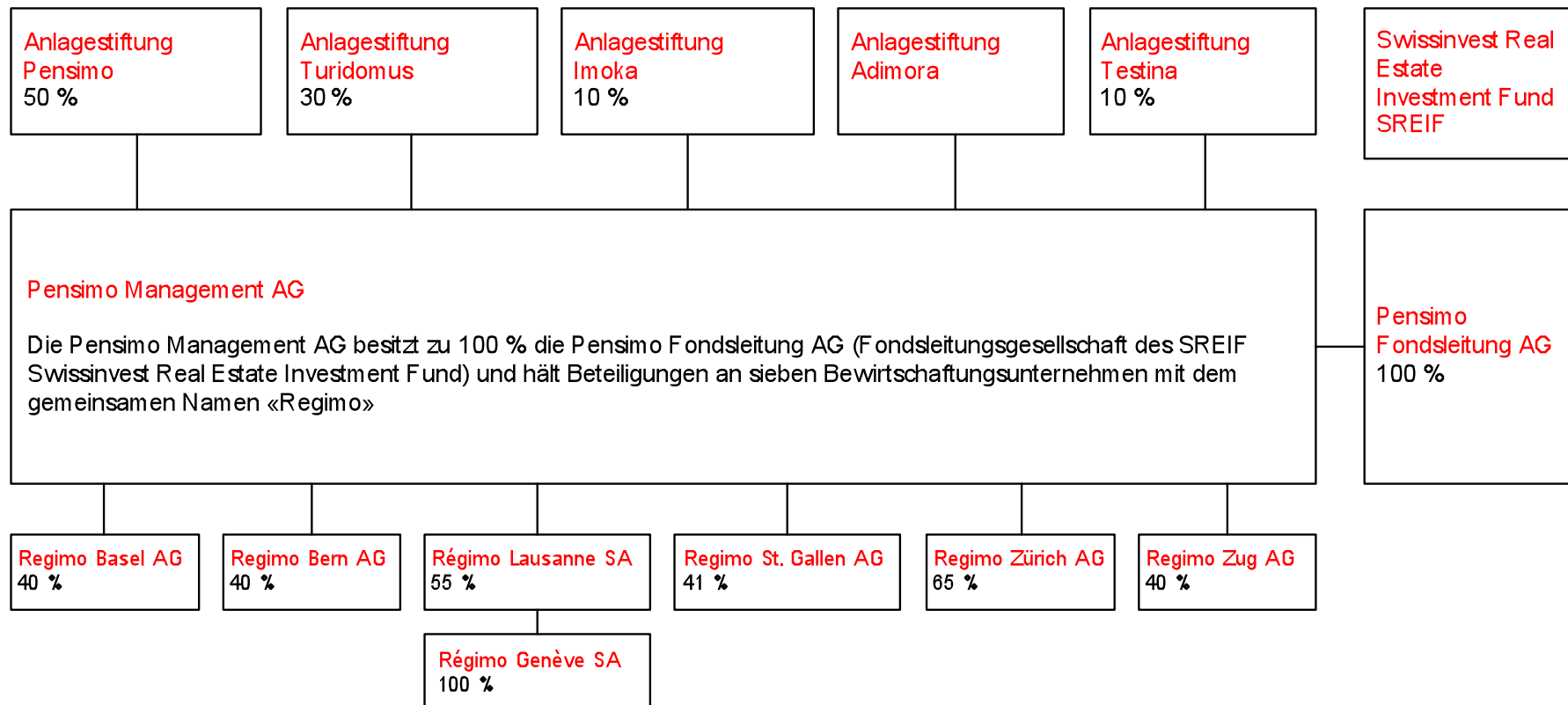
Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Weshalb «preisgünstiger Wohnungsbau»?
3. Die Anlagestiftung Adimora
4. Zielsetzungen und Widersprüche
5. Adimora ist auch ein Labor
6. Portfolio

Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Weshalb «preisgünstiger Wohnungsbau»?
3. Die Anlagestiftung Adimora
4. Zielsetzungen und Widersprüche
5. Adimora ist auch ein Labor
6. Portfolio

Beteiligungsstruktur der Pensimo-Gruppe



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 6.85 Milliarden per 30.9.2014)

Anlagestiftung Pensimo
CHF 1'203'000'000

Anlagestiftung Turidomus
CHF 3'714'000'000

Anlagestiftung Imoka
CHF 494'000'000

Anlagestiftung Adimora
CHF 155'000'000

Anlagestiftung Testina
CHF 538'000'000

Swissinvest
Börsenkotierter Immobilienanlagefonds
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 kotierte indirekte Anlagen im Ausland

Anlagegruppe Proreal
Geschäftsimmobilien Schweiz

Anlagegruppe Proreal
Geschäftsimmobilien Schweiz

Anlagegruppe Alpha
Nicht kotierte indirekte Anlagen im Ausland

Anlagegruppe B
Nicht kotierte indirekte Anlagen im Ausland

Anlagegruppe D1
Indirekte Private Equity Anlagen Ausland

Regimo Basel

Regimo Bern

Régimo Lausanne

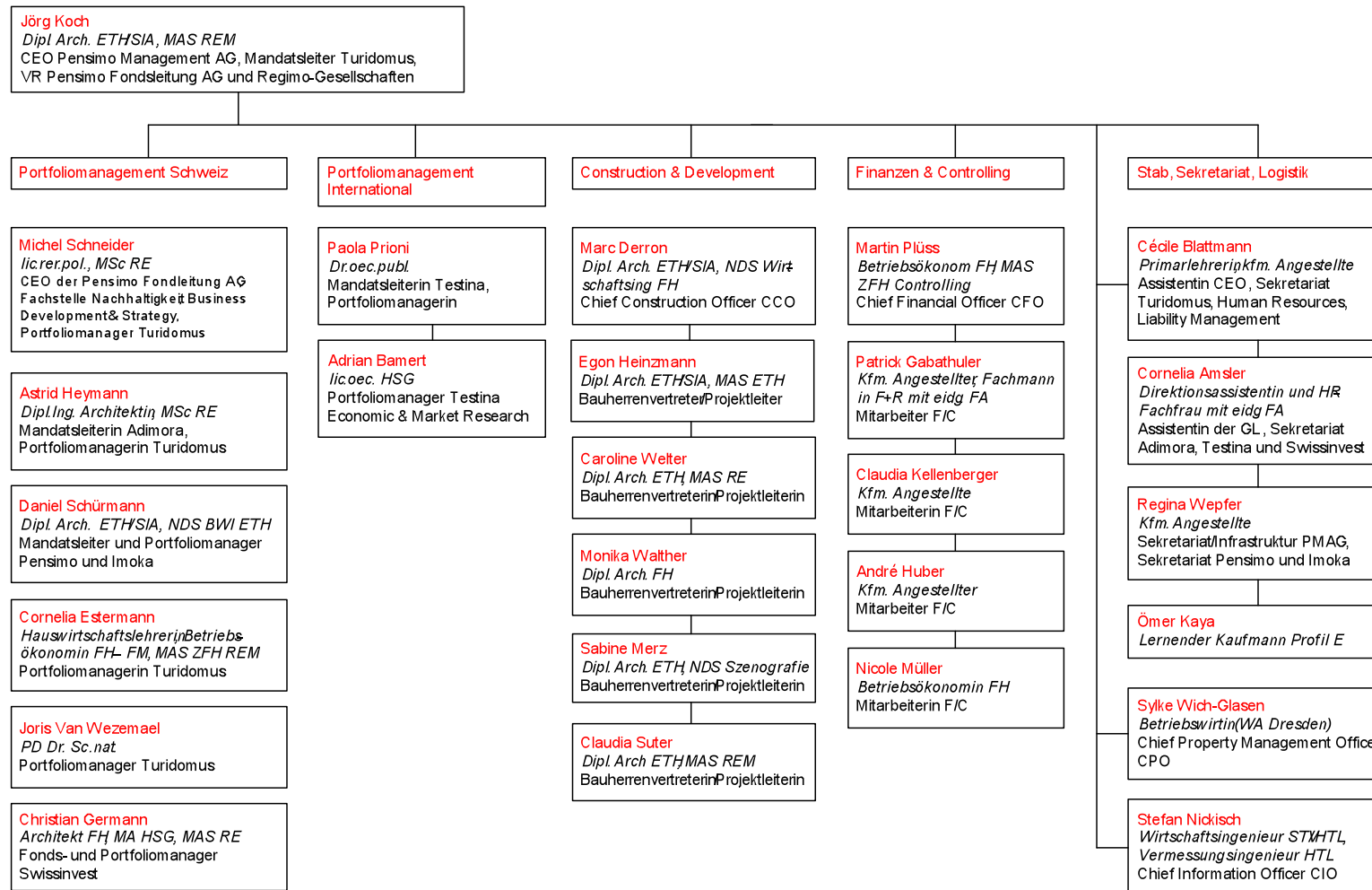
Régimo Genève

Regimo St. Gallen

Regimo Zürich

Regimo Zug

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Pensimo Management AG

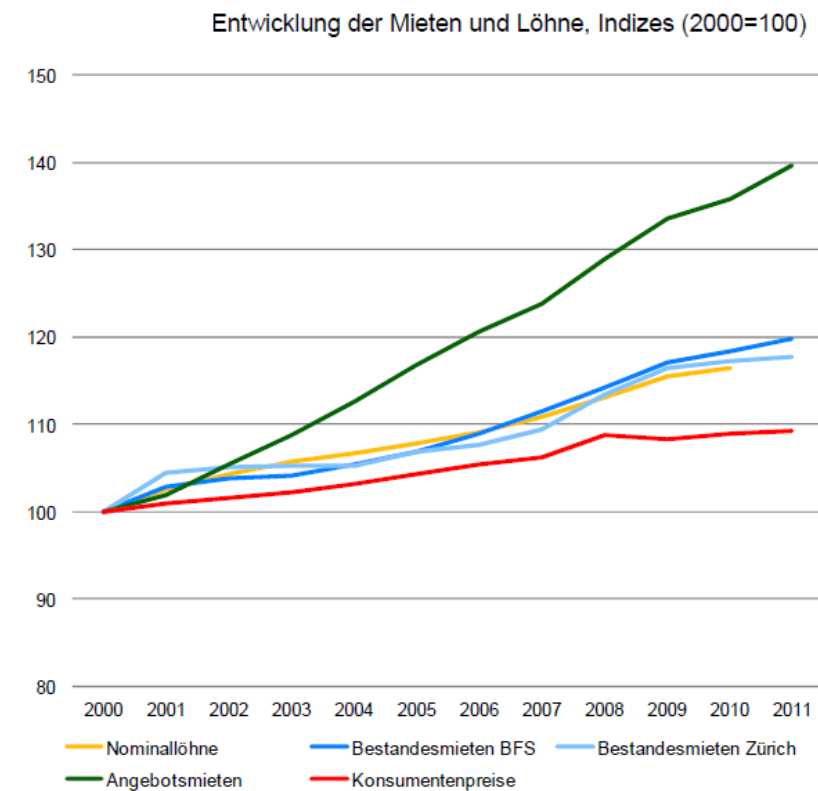


Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Weshalb «preisgünstiger Wohnungsbau»?
3. Die Anlagestiftung Adimora
4. Zielsetzungen und Widersprüche
5. Adimora ist auch ein Labor
6. Portfolio

Freie Einkommen vs. Mietwohnungspreise (1)

- Zunehmender Konkurrenzdruck auf dem Arbeitsmarkt durch Globalisierung
- Tendenz zu eher stagnierenden Löhnen und Altersrenten
- Kostensteigerungen in den Bereichen:
 - Gesundheit
 - Mobilität
 - Energie



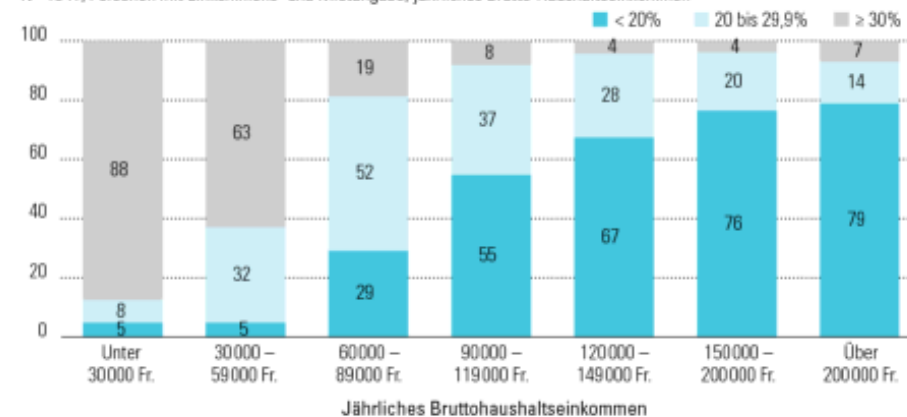
Quelle: BFS, Wüest & Partner.

Freie Einkommen vs. Mietwohnungspreise (2)

- Bevölkerungszuwachs bis 2050 je nach Prognose auf 9 – 10 Mio. oder 70' - 100'000 Bewohner p.a.
- Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative innert 3 Jahren
- Steigende Bodenpreise durch Verknappung und anhaltenden Anlagedruck
- Mietzinsbelastung der unteren Einkommensklassen wächst
- Zunehmende Nachfrage für preisgünstigen Wohnraum

Mietbelastung nach Einkommensklassen

N= 1841, Personen mit Einkommens- und Mietangabe, jährliches Brutto-Haushaltseinkommen

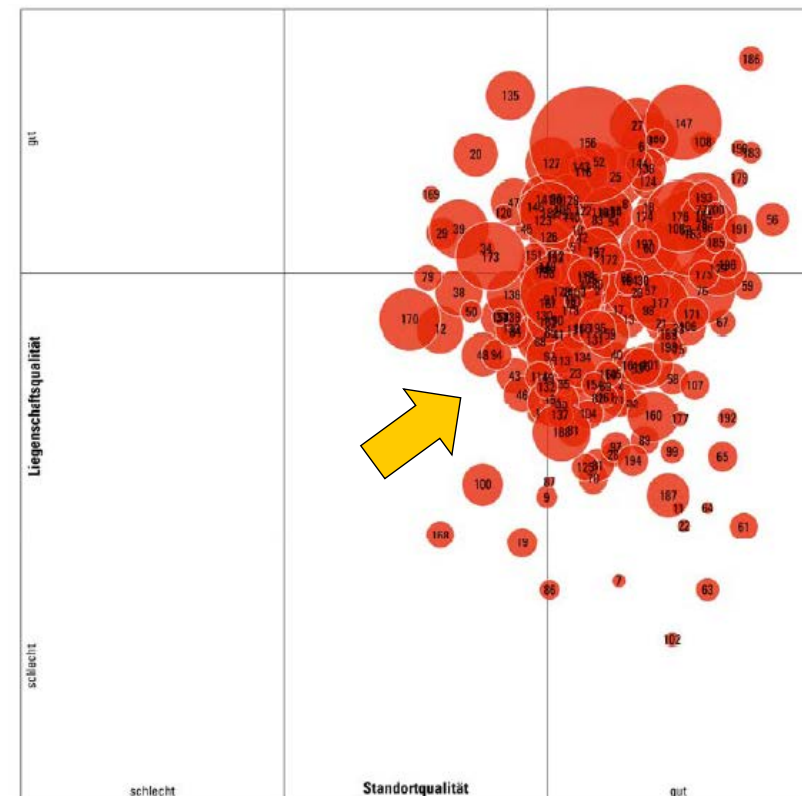


QUELLE: STADTENTWICKLUNG ZÜRICH

NZZ-INFOGRAFIK/d

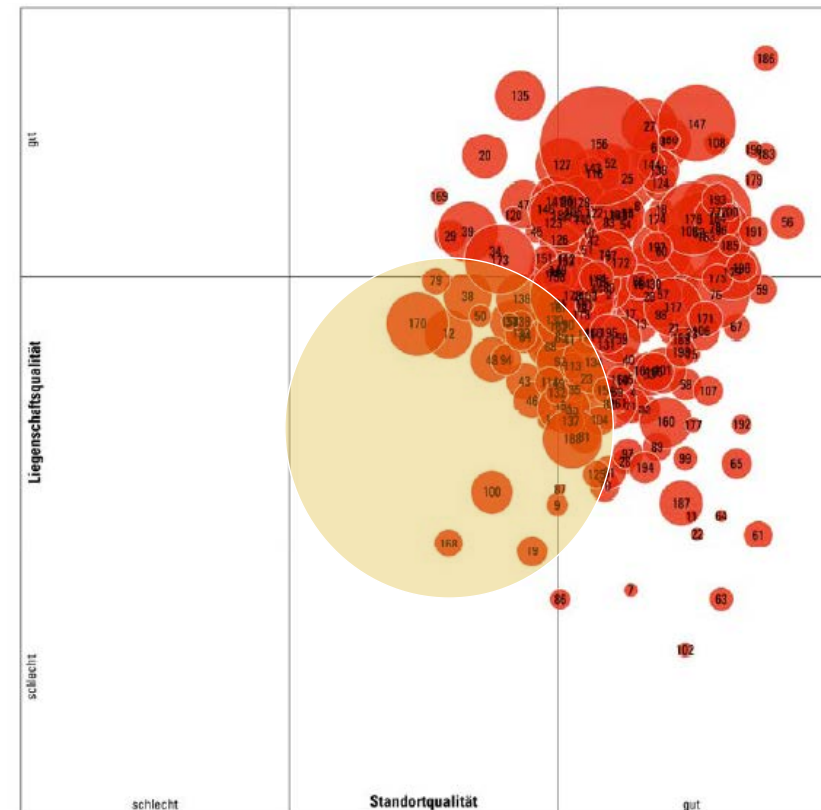
Risikoüberlegung aus Sicht des Anlegers (1)

- Typische Verteilung in einem institutionellen Immobilienportfolio Wohnen Schweiz, Core-Strategie
- Bisheriger Konsens im Umgang mit Bestandesimmobilien
 - Umfassende Erneuerungen
 - bessere Objektqualität
 - höheres Preissegment
- Bewegung nach oben rechts als typische Entwicklung
- Konkurrenz zu Wohneigentum
- kleinere Nachfragergruppen



Risikoüberlegung aus Sicht des Anlegers (2)

- Lücke im Risiko-Renditeprofil innerhalb der Anlageklasse Immobilien Direktanlage Wohnen Schweiz mit einer Core-Strategie
- «Hedging» dieser Risiken und Wahrnehmung von Chancen durch ein Angebot im Segment «affordable housing»



Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Weshalb «preisgünstiger Wohnungsbau»?
- 3. Die Anlagestiftung Adimora**
4. Zielsetzungen und Widersprüche
5. Adimora ist auch ein Labor
6. Portfolio

Anlagestiftung Adimora

- Gründung 2010
- Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum als thematische Spezialisierung innerhalb der Pensimo-Gruppe
- Investition in ein «krisensicheres» Segment
- Auflösung des scheinbaren Zielkonfliktes zwischen dem Erzielen einer angemessenen Rendite und dem Angebot zahlbarer Mieten
- Erhalt eines breiten Angebotes auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung
- 23 Anleger aus dem Bereich der beruflichen Vorsorge

Anleger der Anlagestiftungen Adimora

GEMINI Sammelstiftung
HIAG Pensionskasse
Vorsorgeeinrichtungen der Kalkfabrik Netstal AG
Holcim Pension Fund
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE
Pensionskasse der C&A Gruppe
Vorsorgestiftung der Coutts & Co. AG
Pensionskasse der Fixit AG
Vorsorgeeinrichtungen der HG COMMERCIALE
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG
Personalvorsorgestiftung Matterhorn-Gotthard-Bahn
Pensionskasse der Rigips AG
Pensionskasse Post
Pensionskasse Stadt Zürich
Pensionskasse Uri
Personalvorsorge Swissport
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG
PFS Vorsorgestiftung II
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank
Vorsorgestiftung der Scobag AG
comPlan

Gremien und Organe der Anlagestiftungen Adimora

Stiftungsrat	Dr. Andreas Flury, Präsident Michel Gut Andi Hoppler Markus Staudenmaier Ulrich Walt
Anlagekommission	Michel Gut, Präsident Andi Hoppler Richard Hunziker David Saxer Hans-Peter Schwab Roland Stockmann
Experten/Berater	Martin Hofer und Pascal Marazzi-de Lima, Wüest & Partner AG, Zürich
Compliance Officer	Schoch, Auer & Partner, Rechtsanwälte, St. Gallen
Revisionsstelle	Deloitte AG Zürich

Leitbild

- Unternehmerisch geführte Anlagestiftung
- Langfristig ausgerichteten Investitionsstätigkeit
- Verantwortungsvolles Handeln im Sinne der Nachhaltigkeit
- Gemeinschaftliche Direktanlage
- Ausgeprägte Mitwirkungsrechte der Anleger
- Interessenkongruenz zwischen Anlegern und Management durch Beteiligung an Pensimo Management AG
- «Core-Strategie»
- Ziel ist eine stetige Immobilienrendite
- Primär Ertragskraft, Wertsteigerung ist sekundär
- Wachstum richtet sich nach den Bedürfnissen der Anleger

Eckpunkte der Investitionsstrategie

«Core-Strategie»

- Ausreichende Zahl von Objekten und breite Diversifikation
- Investition in etablierte Standorte
- Massvoller Einsatz fremder Mittel
- Keine Kompromisse bei den Makrolage
- «rauere» Mikrolage an grosszentralen Lagen möglich
- einfache, solide und funktionale Objektqualität
- Fokus auf stetige Erträge und auf Werterhaltung

Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Weshalb «preisgünstiger Wohnungsbau»?
3. Die Anlagestiftung Adimora
- 4. Zielsetzungen und Widersprüche**
5. Adimora ist auch ein Labor
6. Portfolio

Zielsetzungen Portfoliomanagement

- Zielgruppen sind Haushalte, die fürs Wohnen nicht viel bezahlen können und solche, die nicht mehr bezahlen wollen
- Weniger Wohnraum statt immer mehr: kleinere Zimmer, kompakte Grundrisse
- Hinterfragen von «Liebgewonnenem» und weglassen, was nicht unbedingt notwendig ist
- Einfache und zweckmässige Ausstattung
- Soviel Technik wie nötig
- Aussenräume und Kommunikationszonen als Puffer für Dichte und unterschiedliche Nachbarschaften
- Reduktion des Parkplatzangebots (Mobilitätskonzepte)

Zielsetzungen Mietzinse, Rendite und Baurechte

- 15-20% tiefere Stückpreise als quartierüblicher Benchmark
 - Marktmiete, aber sozialverträglich
 - starke Differenzierung über Stockwerk und Lagequalität
 - Anpassung nach Mietrecht
- Renditevorstellungen wie konventionelle Core-Portfolios
 - Starke Betonung der Ertragskomponente
 - Wertsteigerung sekundär
- Mögliche Vertragskonditionen für Baurechte
 - Renditebeschränkung
 - festlegung Anfangsmietzins
 - Anpassung Baurechtszins analog zur Teuerung

Widersprüche und gegenläufige Interessen

- Günstiges Bauen versus hohe Unterhaltskosten
- Kostenreduktion versus Ökologie
- Einsparung Liftanlagen versus hindernisfreies Bauen
- Bewilligungsfähigkeit versus radikaler Komfortverzicht
- Kosteneinsparung versus Komfortansprüche
- Reduktion garantierte Temperatur im Winter um 1 – 2 Grad versus Mietrecht und Normen
- Innovative Ideen versus konservative Bauindustrie
- Effizienz versus «Rebound Effekt»

Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Weshalb «preisgünstiger Wohnungsbau»?
3. Die Anlagestiftung Adimora
4. Zielsetzungen und Widersprüche
- 5. Adimora ist auch ein Labor**
6. Portfolio

Adimora ist auch ein Labor

- 1. *Adimora-Workshop* am 5. Oktober 2011 zum Thema «Projektentwicklung für erschwinglichen Wohnungsbau»
- 2. *Adimora-Workshop* am 5. Mai 2012 zum Thema «Bewirtschaftung von erschwinglichem Wohnungsbau»
- 3. *Adimora-Workshop* am 12. November 2013 zum Thema «Erstvermietung und Erstbezug von erschwinglichen Neubauwohnungen»



Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Weshalb «preisgünstiger Wohnungsbau»?
3. Die Anlagestiftung Adimora
4. Zielsetzungen und Widersprüche
5. Adimora ist auch ein Labor
6. Portfolio

Bestandes- und Projektportfolio

Ort	Strasse / Details	Akt. Stand	Bj.	Whg.	Kom.	MW	Prog. MW	Prog. MW
						m2	CHF	CHF
Anlagegruppe Omega						2012/13	2013/14	2014/15
Basel	Hechtliacker 44	Zuschlag	1967	81	0	23'990'000	23'990'000	23'990'000
Biel	Hugisstr. 5,7, Silberg. 2,4	Kauf 2011	1960	63	1'544	17'390'000	17'390'000	17'390'000
Chiasso	Via Fontana 6, 8, 10	Kauf 2013	1973	36	370	6'478'000	6'478'000	6'478'000
Chur	Aspermontstrasse 17	Kauf 2012	1970	79	249	19'040'000	19'040'000	19'040'000
Ecublens	Av. du Tir Federal 38, 40	Kauf 2013	1970	80	-		16'900'000	16'900'000
Kerzers	Widacker 1,3	Kauf 2011	1967	20	0	4'054'000	4'054'000	4'054'000
La Tour-de-Peilz	Ch. des Pléiades 8	Kauf 2013	1963	15	214	4'559'000	4'559'000	4'559'000
Lyss	Knospweg 4, 4a, 6, 6a, 8	Kauf 2013	1967	41	0	8'096'000	8'096'000	8'096'000
Nidau	Lyss-Strasse 69, 71	Kauf 2011	1973	30	0	6'928'000	6'928'000	6'928'000
Renens	Route de Lausanne 39, 41	Kauf 2013	1958	31	280	5'705'000	5'705'000	5'705'000
Total			476	2'657		96'240'000	113'140'000	113'140'000
Bauprojekte						at cost	at cost	at cost
Bern	von-Gunten-Strasse 7	Projekt	2015	11	0	400'000	3'700'000	4'508'000
Dübendorf	Zwicky-Areal / E, Bereich B	Projekt	2015	50	3'000	5'820'000	24'600'000	28'000'000
Winterthur	Dättnerstr.130, 132	Projekt	2015	86	0	9'570'000	27'500'000	38'630'000
Schlieren	Badenerstrasse 90	Projekt	2016	50		0	0	35'000'000
Total			197	3'000		15'790'000	55'800'000	106'138'000
Bestand und Bauprojekte						673	5'657	112'030'000
						168'940'000	219'278'000	

Bern, von-Gunten-Strasse 7 (Schönberg-Ost) (1)

400 neue Wohneinheiten in kleinteiliger Bebauungsstruktur

Ziel: hohe städtebauliche und architektonische Qualität

- Zuschlag PMAG für Baufeld D ohne Parzelle 27
- Baurecht der Burgergemeinde Bern
- 1 von 7 Punkthäusern baut Adimora

- | | |
|--------------------|---------|
| – Baueingabe | 05/2012 |
| – Baurechtsvertrag | 08/2012 |
| – Bauphase | ab 2013 |
| – Bezug | ab 2015 |

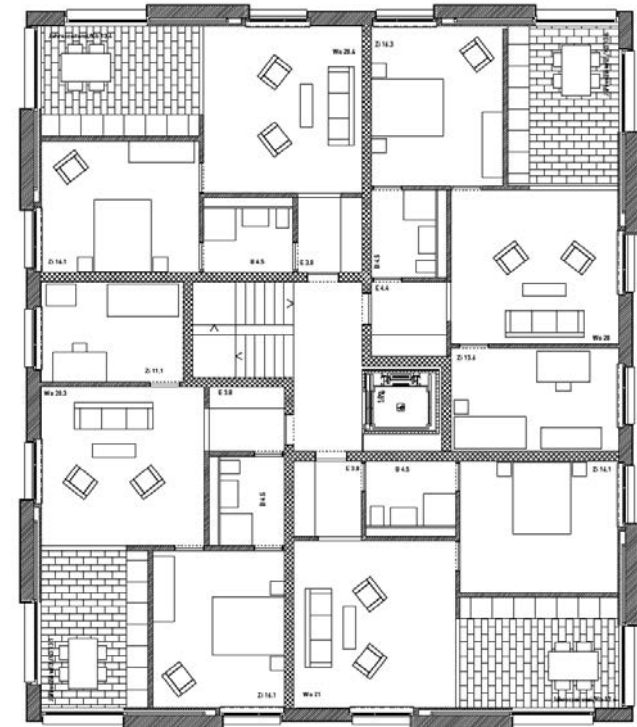


Bern, von-Gunten-Strasse 7 (Schönberg-Ost) (2)

Architektur: Esch Sintzel Architekten, Zürich

Bauökonomie: Affolter Partner GmbH, Bern

- total 13 Wohnungen
- Investitionsvolumen CHF 4.0 Mio.
- Kompakte Grundrisse
- Standardisierte Bäder
- Terrassenzimmer statt Balkon
- Klare Anordnung der Steigzonen
- **3.5 Zimmer 72 m²**
- **CHF 1'900.- /Monat inkl. NK**



Dübendorf, Zwicky Süd (1)

Projektentwicklung Senn BPM AG

Co-Investment Anlagestiftung Turidomus und Adimora, je 50%

Architektur:

- Schneider Studer Primas
- ADI: HNF 6'000 m²
- 60 Wohnungen
- 842 m² Gewerbe
- Landkauf: 06/2013
- Baubeginn: 04/2014
- Bezug: Mitte 2015



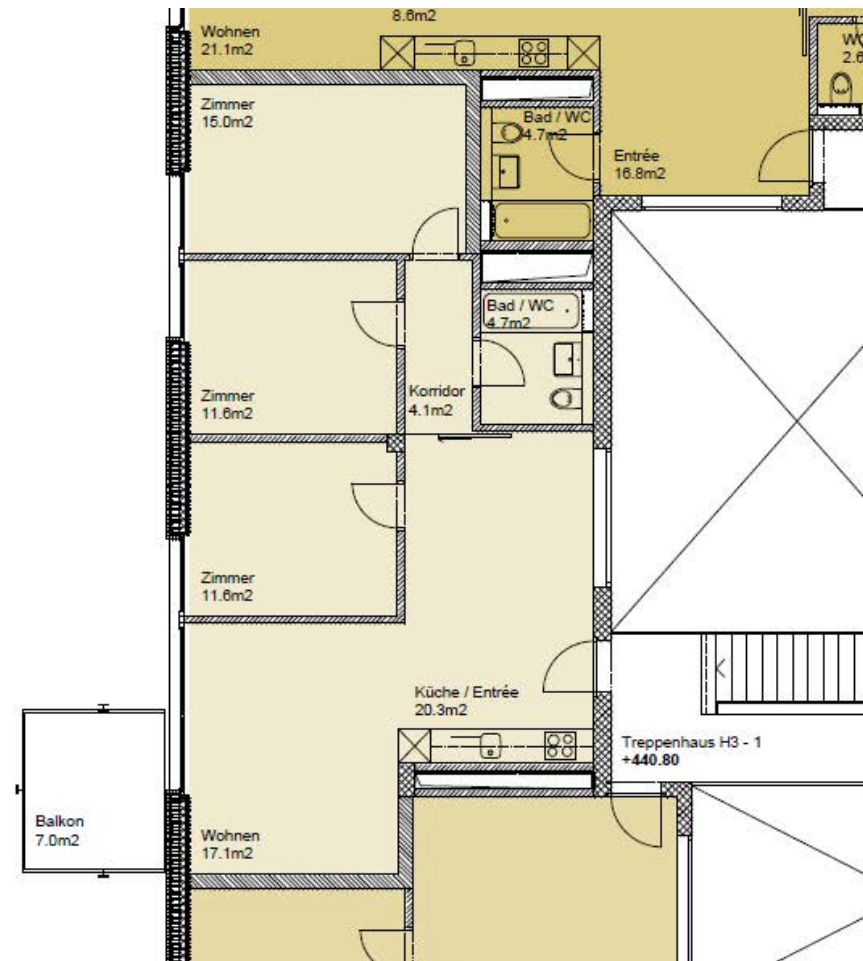
Dübendorf, Zwicky Süd (2)



Dübendorf, Zwicky Süd (3)

Kompakter Block Adimora

- Familienwohnungen
 - Studentenwohnungen
 - Wohngemeinschaften
 - Studios für Assistenten
 - und Dozenten
 - zumietbare Ateliers
 - Kommunikationszone im Innern des Gebäudes
-
- **4 Zimmer 84 m²**
 - **CHF 1'970.- /Monat inkl. NK**



Winterthur, Dättnauerstrasse 131-163 «Oberwis»(1)

Adimora Pilotsiedlung mit kompakten Grundrissen

Lage am westlichen Siedlungsrand von Winterthur im Quartier Dättnau

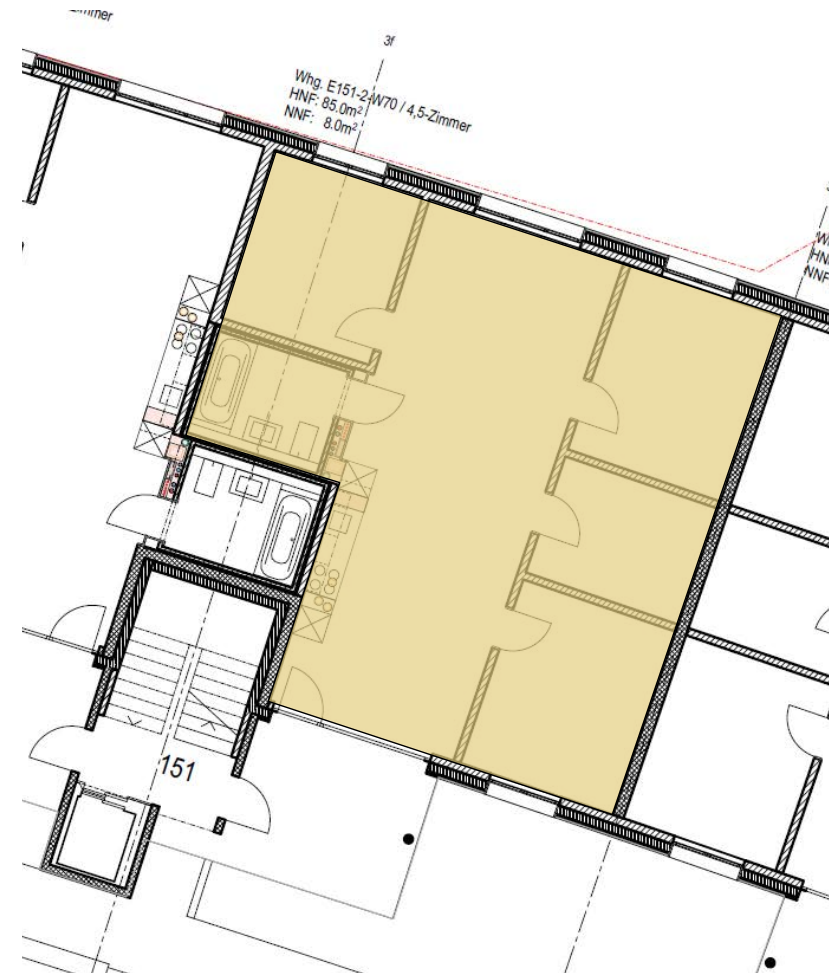
- 15 Min. mit ÖV zum Bahnhof Winterthur
- HNF rund 8'550 m²
- 85 Wohnungen
- 9 Mansardenzimmer
- Baubewilligung 10/2011
- Baubeginn 09/2013
- Bezug 2015



Winterthur-Dättnau «Oberwis» (2)

Zentralraumwohnung

- Grosszügiger Wohnraum
- Kompakte Nasszellen
- Standardisierte Elemente
- Kompakter Küchenblock
- Wohnungszugang über Terrasse
- Treppen + Lifte ausserhalb des beheizten Volumens
- Reduziertes UG > Reduit in der Wohnung
- **4.5 Zimmer 85 m²**
- **CHF 1'985.- /Monat inkl. NK**



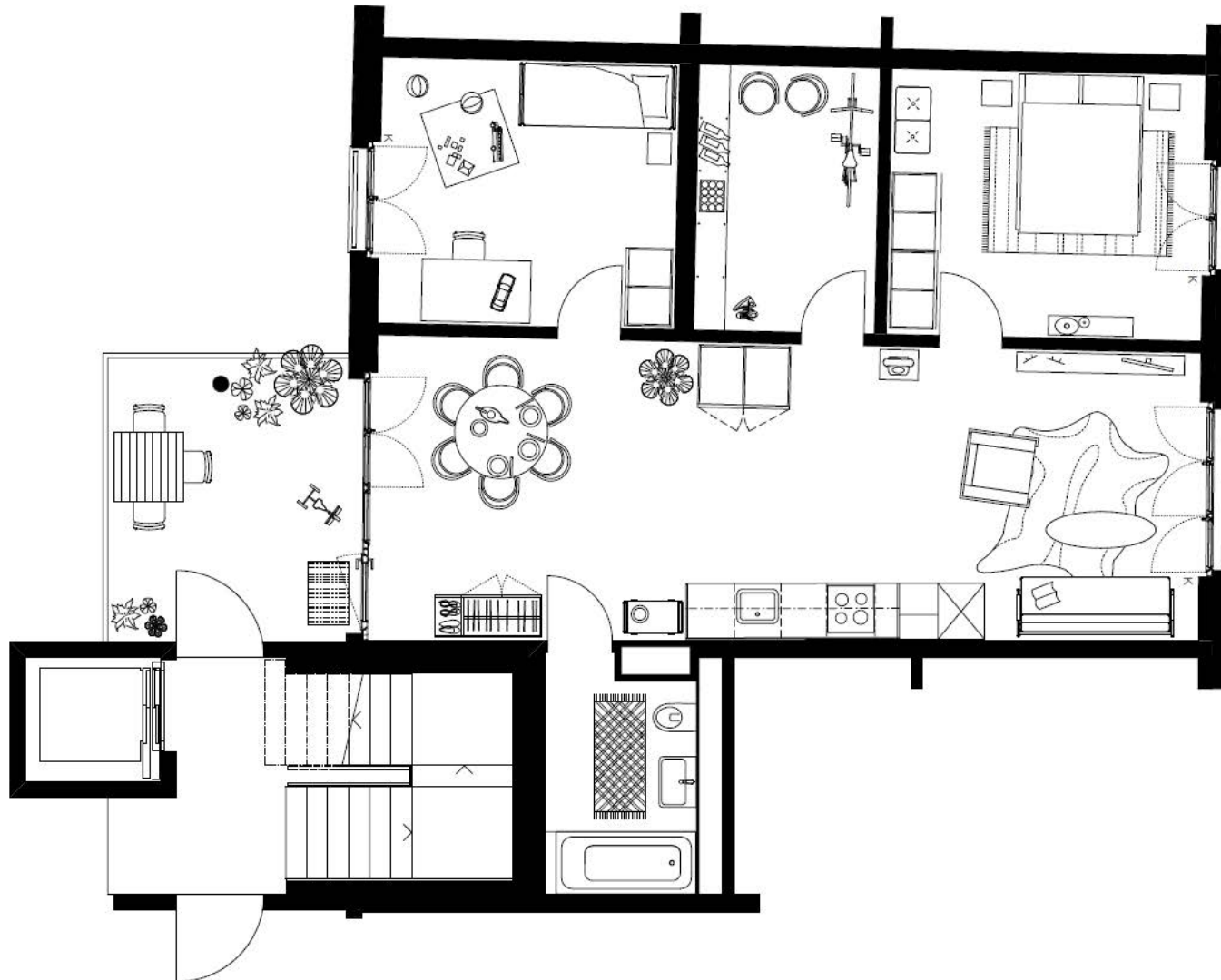
Winterthur-Dättelnau «Oberwis» (3)



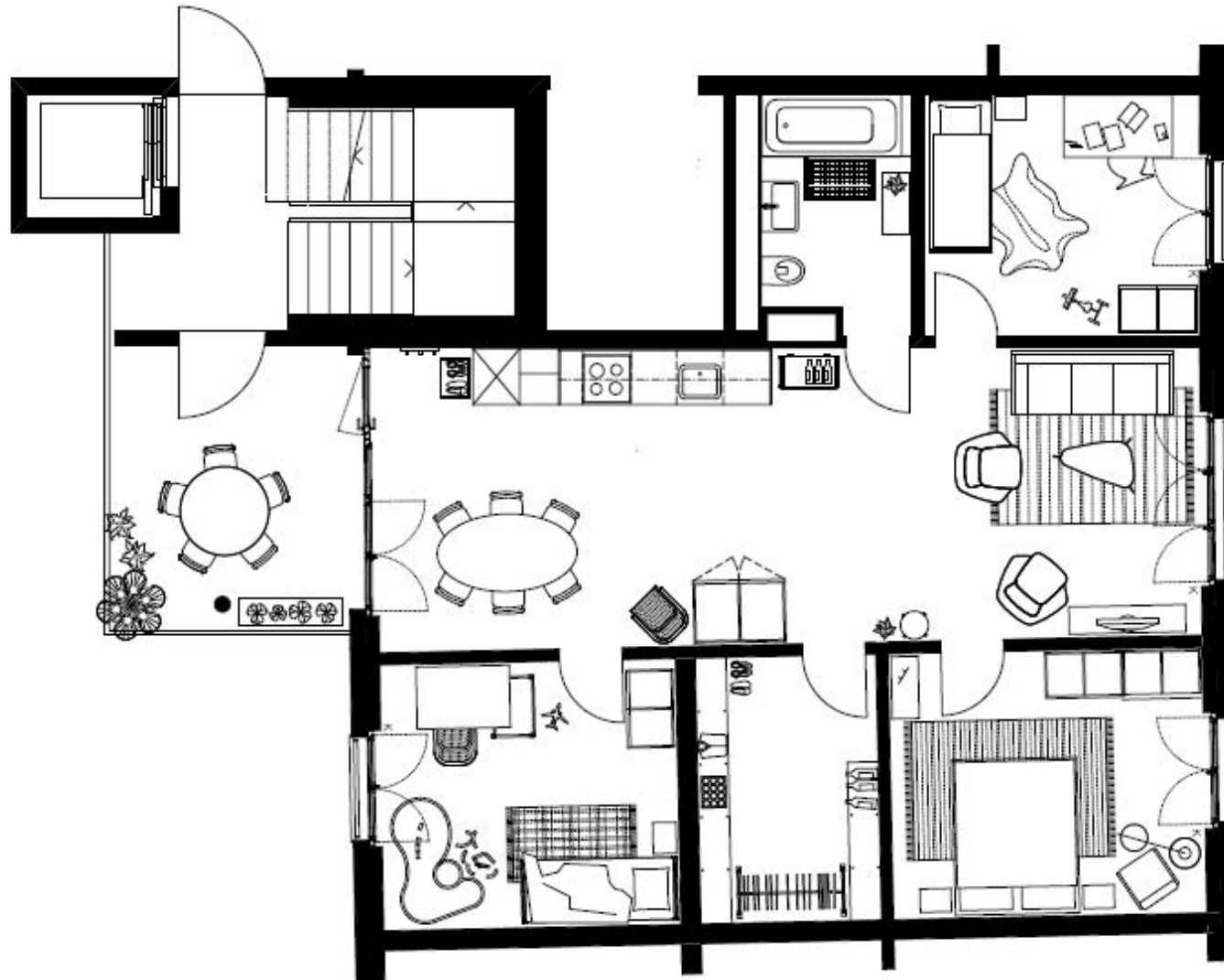
Winterthur-Dättelnau «Oberwis» (4)



Winterthur-Dättelnau «Oberwis» (5)



Winterthur-Dättlau «Oberwis» (6)



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Jörg Koch
Dipl. Arch. ETH SIA MAS REM
CEO und stellvertretender Mandatsleiter Adimora

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Direkt +41 43 255 21 10
joerg.koch@pensimo.ch

Astrid Heymann
Dipl. Ing. Architektur, MScRE Curem
Mandatsleiterin Anlagestiftung Adimora

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
direkt +41 43 255 21 05
astrid.heyman@pensimo.ch