

Mobilität und preisgünstiges Wohnen

Tagung «Wohnen und Mobilität»
Hochschule für Technik Rapperswil
4. Oktober 2012

Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Mobilität – Bevölkerungsentwicklung – Siedlungsraum
3. Aktuelle Beispiele der Anlagestiftung Adimora

Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Mobilität – Bevölkerungsentwicklung – Siedlungsraum
3. Aktuelle Beispiele der Anlagestiftung Adimora

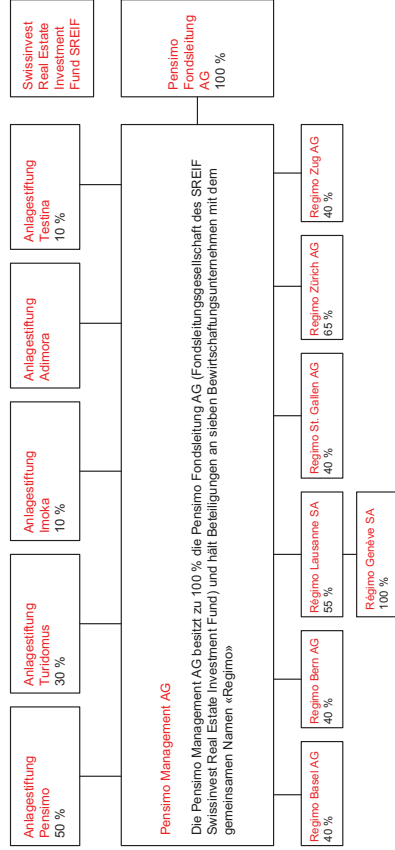
Tätigkeit der Pensimo Management AG

Real Estate Investment Management «von und für Pensionskassen» als eigenständiges, nach unternehmerischen Grundsätzen geführtes Kompetenzzentrum.

Wir erwerben, bauen, unterhalten und bewirtschaften Wohn- und Geschäftshäuser und Wohnsiedlungen oder Teile davon.

Der Nettoertrag aus unserer Tätigkeit fliesst in Form von Ausschüttungen als Kapitalertrag an unsere Anleger und indirekt in Form von Renten oder Freizügigkeitsleistungen an ihre Destinatäre zurück.

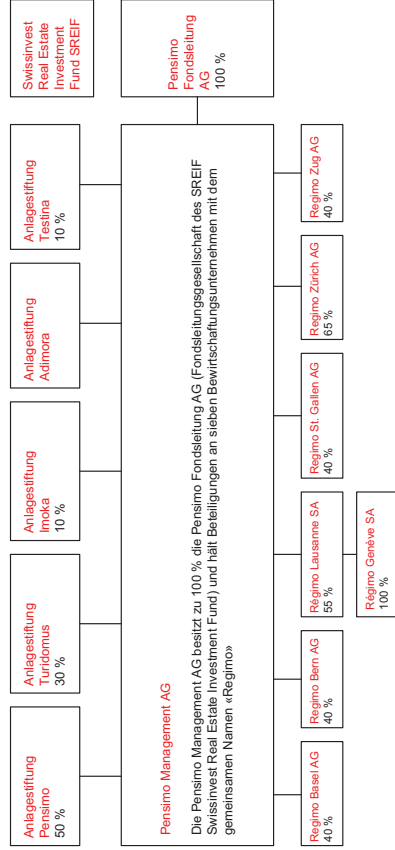
Beteiligungsstruktur der Pensimo-Gruppe



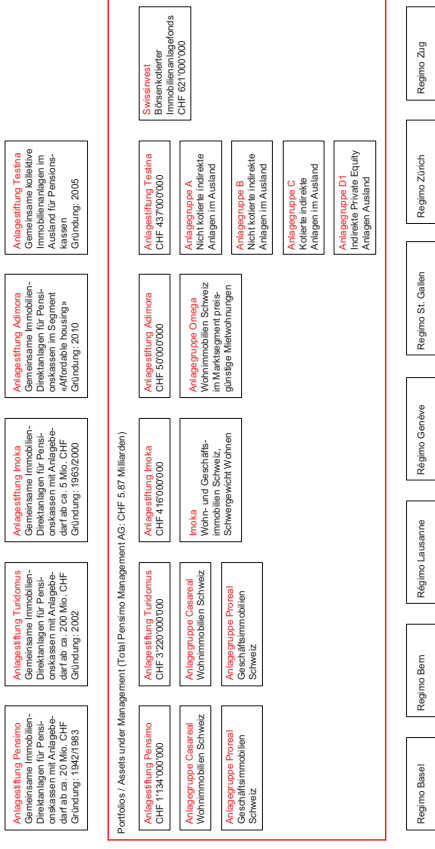
Assets under Management Pensimo Gruppe



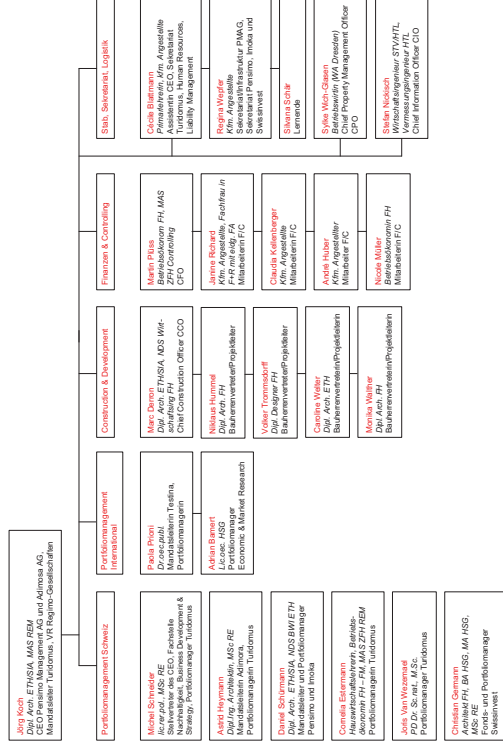
Beteiligungsstruktur der Pensimo-Gruppe



Assets under Management Pensimo Gruppe



**Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Pensimo
Management AG**



Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Mobilität – Bevölkerungsentwicklung – Siedlungsraum
3. Aktuelle Beispiele der Anlagengestaltung Adimora

Mobilität

Bedeutung der Verkehrszwecke 1994-2010

	1994	2000	2005	2010
Tagesdistanz (in km)				
Arbeit und Ausbildung	7.6	9.8	9.5	10.9
Einkauf	4.0	3.8	4.0	4.7
Geschäftliche Tätigkeit, Dienstfahrt	3.9	2.8	3.0	2.5
Freizeit	15.8	15.4	15.8	14.7
Service und Begleitung	n.e.	1.6	0.5	1.8
unbestimmt	0.0	1.7	2.3	2.1
Total	31.3	35.0	35.2	36.7
Wegzeit pro Tag (in Min.)				
Arbeit und Ausbildung	18.2	23.4	22.1	22.8
Einkauf	11.6	12.2	12.9	13.3
Geschäftliche Tätigkeit, Dienstfahrt	9.7	5.6	6.1	4.5
Freizeit	43.1	44.7	50.2	43.4
Service und Begleitung	n.e.	3.1	1.0	3.3
unbestimmt	0.0	4.3	5.2	4.3
Total	82.6	93.3	97.5	91.7

Basis 2010: 62 898 Zielpersonen, Handtappen

Quelle: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010
Auskunft: mobilis2010@bfs.admin.ch
© BFS/ARE

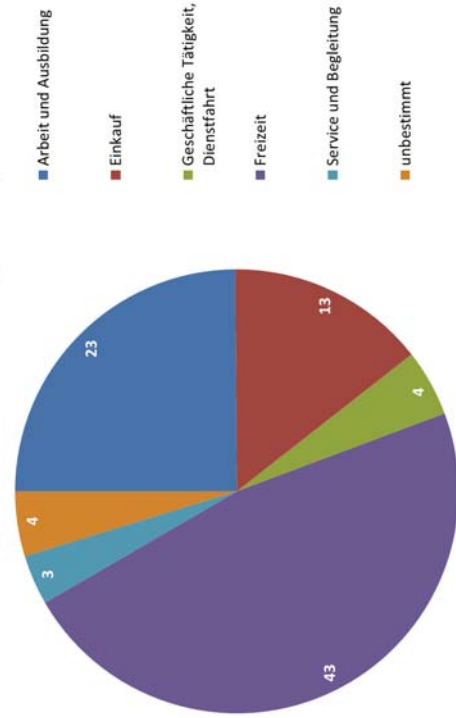
Mobilität

Aufteilung der Tagesdistanz nach Verkehrszweck



Mobilität

Wegzeit nach Verkehrszweck 2010 (in Minuten)

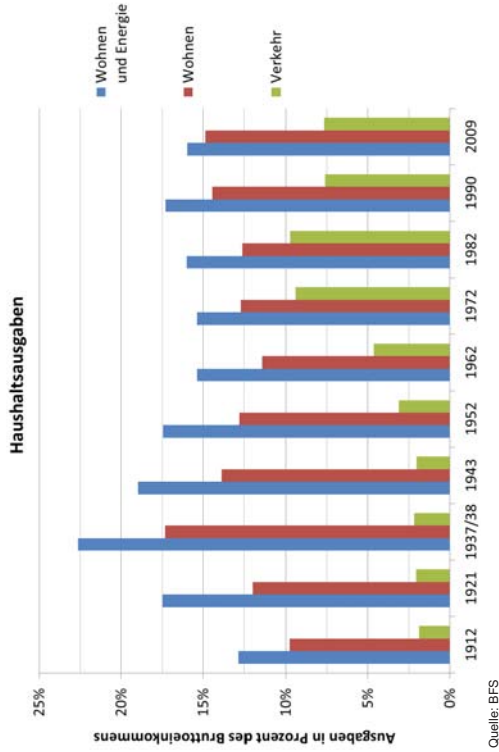


Planerische Einflussnahme auf Mobilität?

Arbeiten – Wohnen

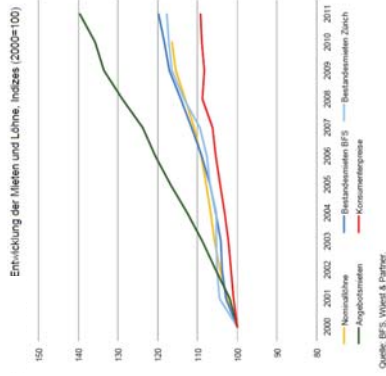
- eher möglich
- Durchmischung wieder stärker fördern
- Trend «zurück in die Stadt»?
- Forderung nach Mobilität der Arbeitskräfte seitens Arbeitgeber
- Wohnen – Freizeit
 - eher schwierig
 - Luxusproblem
 - Verteilungsproblem (wenig preissensitiv in den höheren Einkommensklassen)

Anteil Ausgaben für Mobilität und Wohnen



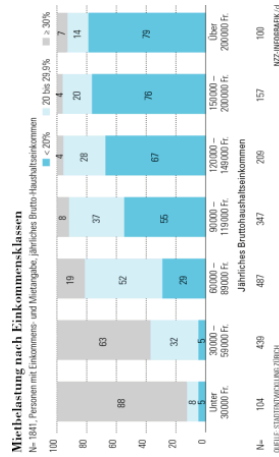
Entwicklung Einkommen und Mietwohnungspreise

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

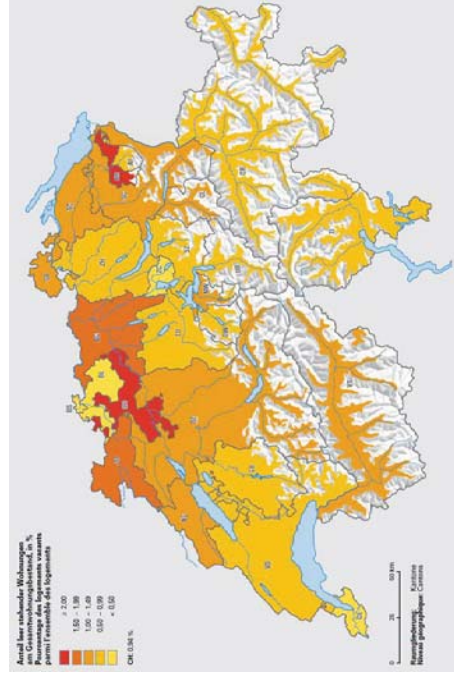


Mietbelastung nach Einkommen

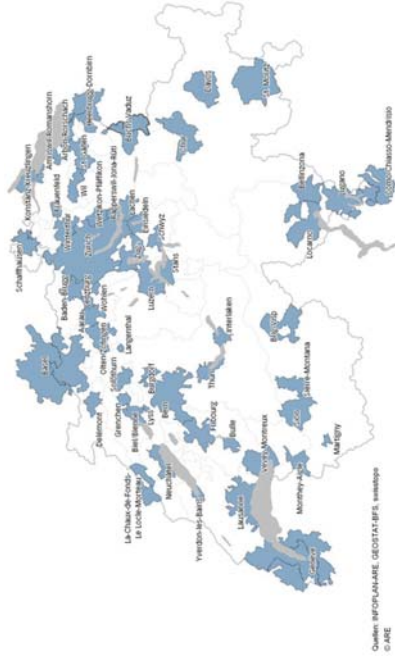
- Bevölkerungszuwachs bis 2050 je nach Prognose auf 9 – 10 Mio. oder aktuell zirka 60'000 p.a.
- Steigende Bodenpreise durch weitere Verknappung und anhaltenden Anlagedruck
- Mietzinsbelastung der unteren Einkommensklassen wächst
- Zunehmende Nachfrage preisgünstiger Wohnungen



Wo investieren («Core»-Strategie)?

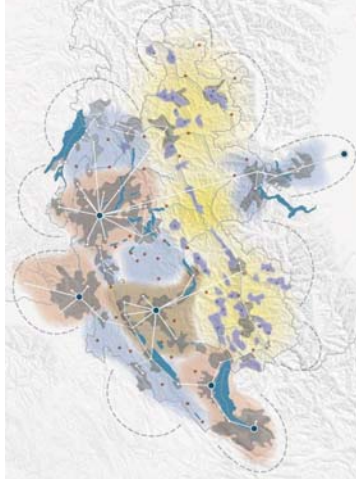


Agglomerationen Schweiz (2012)



«Raumkonzept Schweiz» 2011

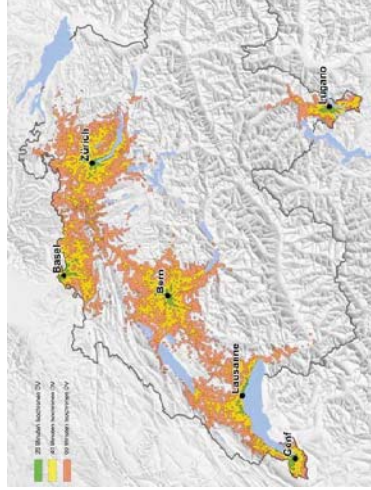
- Räumliche polyzentrische Entwicklung
- Grosse wirtschaftliche Bedeutung Metropolitanräume und der Hauptstadtregion



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

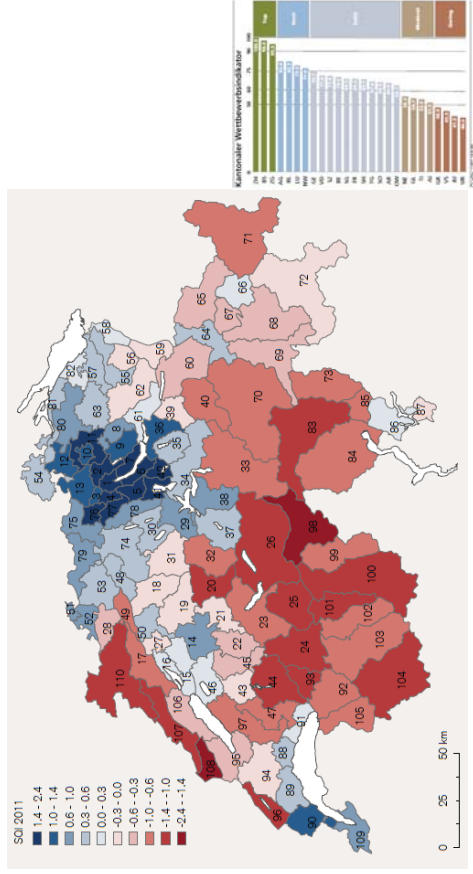
«Raumkonzept Schweiz» 2011

- Erreichbarkeit der Zentren mit dem öffentlichen Verkehr in 20, 40 und 60 Minuten
- Bedeutung der S-Bahnsysteme



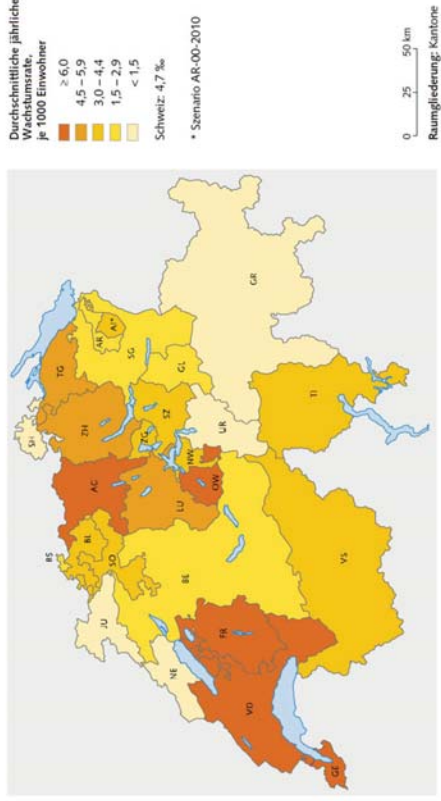
Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Fokussierung auf Regionen mit guter Standortqualität (SQI CS)



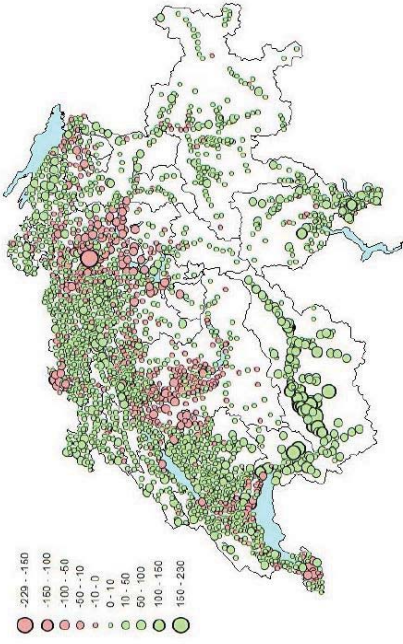
Fokussierung auf Wachstumsregionen

Demographische Wachstumsrate, 2010–2035*



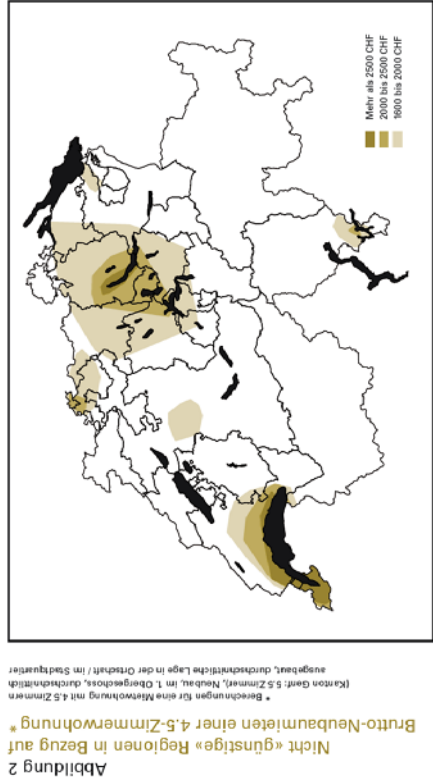
Quelle: BFS, Sektion DEM

Aktuelle Bauzonenreserven und künftige Nachfrage nach Bauzonenfläche (Wohnen)



Anmerkung: Differenz zwischen aktuellen Bauzonenreserven und der im Zeitraum 2005 - 2030 zu erwartenden Nachfrage nach Bauzonenfläche für Wohnnutzung, nach Gemeinde in Hektaren. Die grünen Punkte stellen Gemeinden dar, in denen die aktuellen Bauzonenreserven grösser sind als bis 2030 zu erwartende Nachfrage.
Quelle: Bauzonenstatistik ARE 2008, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage BFS Geostat/swisstopo.

Nicht «günstige» Regionen



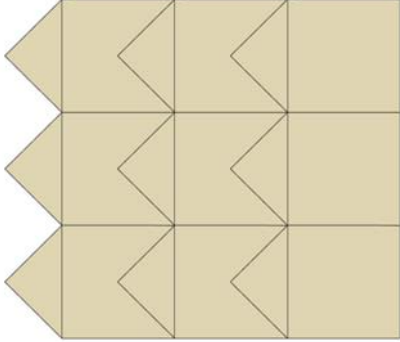
Quelle: Fahrländer Partner

Studie Fallbeispiel

Fazit

Günstiger ist möglich:

- An urbanen Standorten
- Ohne Subventionierung
- Mit weniger Fläche
- bei dichter Bauweise
- Mit Reduktion der Ausstattung



«GÜNSTIGER» MIETWOHNUNGSBAU IST MÖGLICH
Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die
Problemlösung im kompetitiven Umfeld postwar Standorte

<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/001/06/00108/index.html?lang=de>

Makrolage – Bodenpreise – Arbeitsplätze Wertschöpfung - Wohnungsmieten

Behauptung: *Wer mobil ist, kann günstig wohnen.*

- In vielen Regionen der Schweiz gibt es keinen Mangel an günstigen Wohnungen
- Im Gegenteil – es gibt dort Leerstände
- Zielkonflikt zu übergeordneten gesellschaftspolitischen, wirtschaftlichen und ökologischen Interessen
 - Raumplanung / Zersiedelung / Landschaftsschutz
 - Umweltbelastung durch Verkehr und Infrastruktur
 - Kosten dezentrale Infrastruktur

Mobilität und preisgünstiges Wohnen

Klassischer Zielkonflikt

- Viele wollen in den Zentren Wohnen – Zentrumslagen sind teuer
- Individuelle Entscheidung – gesellschaftlich Diskussion
- Wer im Zentrum wohnt, braucht (theoretisch!) weniger Mobilität – vorausgesetzt er muss und will nicht viel Mobilität konsumieren (Arbeit, Freizeit, Gesundheit, ...)
- Kosten der Mobilität versus Kosten für das Wohnen
- Unfreiwilliger Verzicht – Priorisierung des Ausgabe-verhaltens
- Freiwilliger Verzicht – worauf?
- Ist Mobilität Freiheit?
- ...

Mobilität – Investitionsentscheide

- Standortevaluation
 - Voraussetzung: gute Makrolage = im Einzugsgebiet von wirtschaftlichen Zentren
 - **Gute Erschliessung mit ÖV**
 - Infrastruktur
 - Mikrolage
 - Bevölkerungsstruktur (inkl. Entwicklungsszenarien)
 - Nachfrage (Wertschöpfung)

Mobilität – Gebäude / Siedlung / Aussenraum

- Anreize zur Reduktion MIV
 - Reduktion PP Angebot wo möglich und sinnvoll
 - wir bauen in der Regel das **vorgeschriebene Minimum** anstelle des möglichen Maximums
 - Mobilitätskonzepte
 - Oberirdische Parkierung anstelle Tiefgaragen
 - Stellplätze für Carsharing Angebote
 - Genügend und dezentrale Velostellplätze
 - Bevorzugung Langsamverkehr (Fussgänger und Velo)

Mobilität – Gebäude / Siedlung / Aussenraum

- Innerhalb der Siedlung
 - Verkehrsfreiheit
 - Langsamverkehr (Fussgänger und Velo)
 - Anlieferung bei gemischten Nutzungen
- Mobilität innerhalb des Gebäudes
 - Wegführung Erschliessung (Stimmung, Erlebnisdichte, Sicherheit)
 - Liftanlagen (Komfort versus Kommunikation)
- Aussenräume
 - Aufenthaltsqualität
 - Konfliktarme Angebote für verschiedene Altersgruppen
 - Kommunikationszonen (Kinderkrippe, Waschsalon, ...)

Agenda

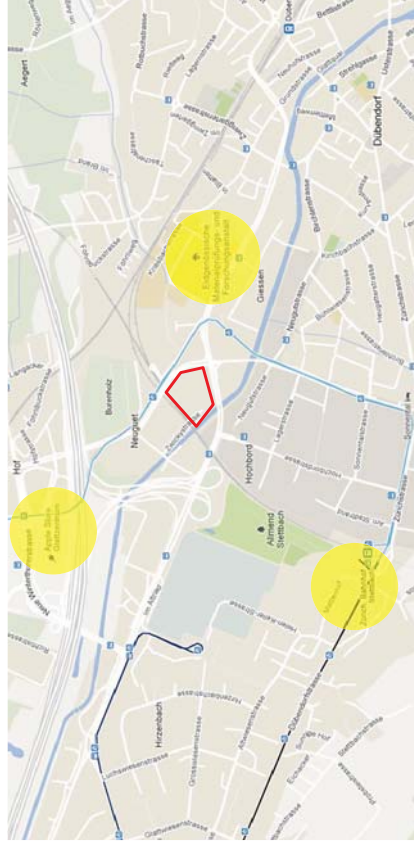
1. Die Pensimo Gruppe
2. Mobilität – Bevölkerungsentwicklung – Siedlungsraum
3. Aktuelle Beispiele der Anlagestiftung Adimora

Anlagestiftung Adimora

- Gründung 2010
- Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum als thematische Spezialisierung innerhalb der Pensimo-Gruppe
- Erhalt eines breiten Angebotes auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung
- Risikodiversifikation aus Sicht des Anlegers
- 9. Dezember 2011 Erstemission über CHF 50 Mio.
- 22 Anleger aus dem Bereich der beruflichen Vorsorge

Dübendorf, Zwicky Areal (1)

- Hoch erschlossen (Glatthalbahn, nahe Bahnhof Stettbach, Nähe Flughafen, Autobahn, ...)



Dübendorf, Zwicky Areal (2)

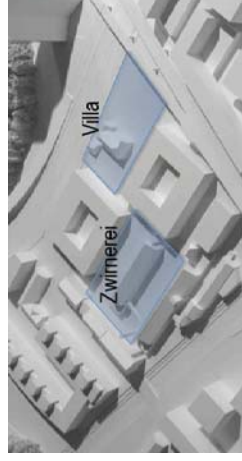


Dübendorf, Zwicky Areal (3)

- Ein neuer Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur
- Raues, Urbanes Umfeld - Grünzüge und Flussraum Glatt und Grienbach, Wald



Dübendorf, Zwicky Areal (4)

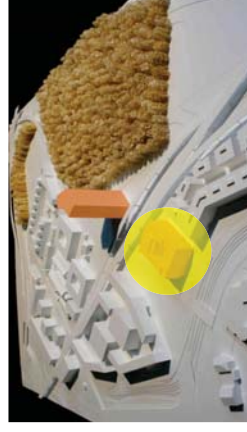


Das «Stammareal» Zwicky

- Wohnlofts in historischen Fabrikgebäuden
- Miete und Eigentum
- Dienstleistungsbetriebe, Läden und Werkstätten
- Gastronomie und Kultur



Dübendorf, Zwicky Areal (5)

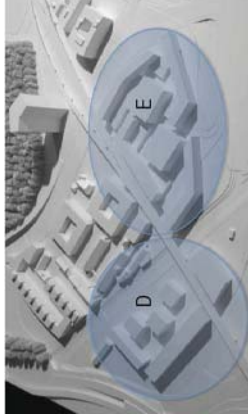


Neubau Seidenstrasse

- International School
- Hochwertige Gewerbeflächen



Dübendorf, Zwicky Areal (6)



Baufeld E

- Arbeiten und Wohnen
- Mischformen – unscharfe Typologien
- Reduktion Parkplätze
- Spannende Nachbarschaften > Kraftwerk 1
- Studentisches Wohnen
- Solide einfacher Bauweise



Baufeld D

- Französische Schule

Dübendorf, Zwicky Areal (7)



Dübendorf, Zwicky Areal (8)

- Projektentwicklung Senn BPM AG, St. Gallen
- Architekten Schneider Studer Primas
- Co-Investment Turidomus (45%) / Adimora (55%)
- Investitionsvolumen CHF 50 Mio.

Adimora Block

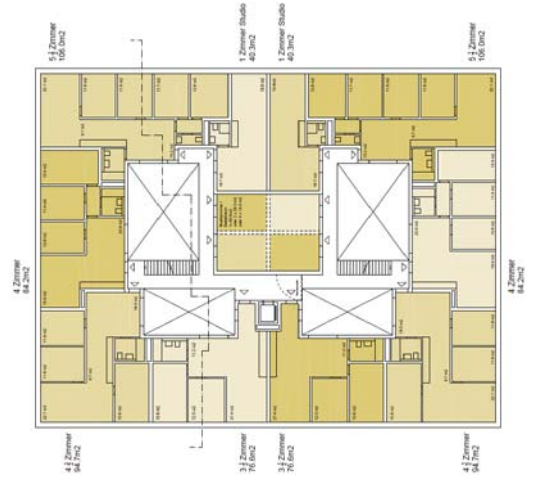
- HNF 6'000 m2
- 60 Wohnungen
- 842 m2 Gewerbe



Dübendorf, Zwicky Areal (9)

Kompakter Adimora Block

- 3-5-Zimmerwohnungen
- 1-Zimmer Studios
- Familien, Paare, Singels
- Wohngemeinschaften
- zumietbare Ateliers
- Kommunikationszone im Innern des Gebäude > Lichthöfe
- Waschsaloons im Eingangsgeschoss



Dübendorf, Zwicky Areal (10)



Wohnungsmix

- 2 x 1 Zimmer Studio à 55 m²
- 2 x 3er WG à 84 m²
- 4 x 4er WG à 105 m²
- 1 x 4er WG à 133 m²
- Total 28 Zimmer je Geschoss
- 2 Geschosse > 56 Zimmer

Agenda

1. Die Pensimo Gruppe
2. Die Anlagestiftung Adimora
3. Portfolio Bestandesliegenschaften
4. Zwicky-Areal
5. Weitere Projektentwicklungen

Winterthur-Dättneu, Areal Keller Ziegelei (1/5)

- Akquisition von gut erschlossenem günstigen Bauland
- ehemalige Tongrube der Keller Ziegelei
- Lage am westlichen Siedlungsrand von Winterthur im Quartier Dättneu
- Fahrzeit von zirka 15 Minuten direkt an den Bahnhof
- Realisierbare Hauptnutzfläche von rund 8'550 m²
- Architektur Jakob Steib, Zürich
- Baubewilligung 11. Oktober 2011
- Projektierung 2012/2013
- Realisierung 2013/2014



Winterthur-Dättneu, Areal Keller Ziegelei (2/5)

- Adimora Pilotsiedlung mit kompakten Grundrissen und neuen Typologien
- 82 Wohnungen > kompakte Zentralraumwohnungen
- Schwerpunkt 3.5 und 4.5 Zimmer Familienwohnungen
- Zumietbare Einzelzimmer (Mansardenzimmer)
- Offene vorgelagerte Treppenhäuser mit Aussenraum kombiniert



Winterthur-Dättnuu, Areal Keller Ziegelei (4/5)

Rechenbeispiel Kosten «Mobilität im Haus»:

Ausgangslage:

- Ziel Angebot preisgünstige Wohnung:
 - Miete pro Wohnung CHF 2'000.- exkl. Nebenkosten
- Vorgaben Gestaltungsplan/Baubewilligung Zone W3:
 - Gebäudestruktur 3 geschossig/Zweibünder
 - Alle Wohnungen mit hindernisfrei erschlossen
 - 1 PP pro Wohnung unterirdisch
- Resultat:
 - 1 Lifanlage für 4 Wohnungen (EG ebenerdig erschlossen)

Winterthur-Dättnuu, Areal Keller Ziegelei (5/5)

Kosten-/ Ertragsrechnung:

- Mögliche Reduktion des Mietzinses durch Weglassen der Lifanlage und Streichen des Tiefgaragenplatzes

<u>Investitionskosten pro Wohnung (Beispiel 4.5 Zimmer 100 m2)</u>	In CHF
Nettomiete pro Monat (Annahme)	2'000
Nettomiete pro Jahr	24'000
Investitionskosten (Kapitalisierung 5% Brutto)	480'000
Investitionskosten Lifanlage inkl. Bauliche Massnahmen	180'000
Investitionskosten Lifanlage pro Wohnung (von 4)	45'000
Investitionskosten pro Tiefgaragenplatz	30'000
Kostenreduktion ohne Lift und Tiefgarage pro Wohnung	75'000
Investitionskosten pro Wohnung	405'000
Nettomiete pro Monat bei gleicher Kapitalisierung	1'688
Differenz	313
	15.6%

(ohne Berücksichtigung der Nebenkosten für Service, Unterhalt, ...)

Bern, Schönberg-Ost (1/2)

- 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
- 7 Häuser, 4 Stiftungen, 3 Architektenteams

- | | |
|------------------|---------|
| Baueingabe | 05/2012 |
| Baurechtsvertrag | 08/2012 |
| Bauphase | ab 2013 |
| Bezug | ab 2014 |



Bern, Schönberg-Ost (2/2)

Architektur: Esch Sintzel Architekten, Zürich
Bauökonomie: Affolter Partner GmbH, Bern



Total 13 Wohnungen
4 x 2.5-Zimmer à 60 m2
8 x 3.5-Zimmer à 70 m2
1 x 5.5 Zimmer à 105 m2