

Akquisitionsprofil / Anlagekriterien für den Kauf von Bestandesliegenschaften und Projektentwicklungen in Schweizer Agglomerationen

Die Pensimo Management AG investiert im Auftrag von drei Schweizer Anlagestiftungen in werthaltige Immobilien. Anlegerinnen sind schweizerische Vorsorgeeinrichtungen verschiedener Grösse. Die Anlagestiftungen/-gruppen fokussieren sich auf spezifische Nutzungsarten. Die Pensimo Fondsleitung AG, eine Tochtergesellschaft der Pensimo Management AG, führt den börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest.

Wir suchen und kaufen schweizweit Bestandesliegenschaften, Immobilienprojekte sowie baureife Grundstücke, die unseren Anlagekriterien entsprechen. Diese unterscheiden sich bezüglich Nutzung und Grösse je nach Anlagegefäss, für welches eine Akquisition bestimmt ist.

Unsere Investitionstätigkeit fokussieren wir auf die fünf Grossstädte Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich sowie Standorte in deren Agglomerationen. Ferner von Interesse sind Standorte in Luzern, Winterthur und Zug bzw. in deren Einzugsgebieten.

Für Schweizer Pensionskassen bieten wir die Möglichkeit von direkten und indirekten Sacheinlagen (in eine Anlagestiftung) an. Geprüft werden ferner auch «Sale-and-Rent-back»-Lösungen für Unternehmen.

Transaktion/Deal-Struktur: «Asset Deals» bevorzugt. «Share Deals» werden gegebenenfalls bei grösseren Investitionsvolumen geprüft. Angestrebt wird Alleineigentum, Baurecht oder Miteigentumsanteil sind bedingt möglich.

Nutzungsarten

- Wohnen (u. a. auch Studentisches Wohnen sowie Wohnen im Alter)
- Büro/Gewerbe, Retail und/oder Gebäude mit Mischnutzungen
- Bauten mit öffentlichen Nutzungen
- Spezialimmobilien (z. B. Innovationsparks, Labor-/Forschungsgebäude)
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte/Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial)

Standorte

- Wohnen: Regionale Fokussierung auf die Gemeinden und Agglomerationen der fünf Schweizer Metropolräume Zürich (inklusive Zug und Luzern), Basel, Genf, Lausanne und Bern
- Büro/Gewerbe/hybride Nutzungen: Standorte in den wirtschaftlichen Zentren stehen im Vordergrund (Zürich, Genf, Basel, Lausanne und Bern mit den entsprechend grossen Einzugsgebieten und Arbeitsmarktregionen). In Frage kommen auch Gemeinden, die funktional mit diesen Zentren verbunden sind (z. B. Ittigen/Bern, Dübendorf/Zürich oder Carouge/Genf) oder in den Agglomerationen von mittelgrossen Zentren wie Winterthur, Luzern oder Zug liegen

Investitionsvolumen

- Bestandesliegenschaften: ab CHF 15 Mio. (bis zirka CHF 250–300 Mio.)
- Projektentwicklungen/Bauprojekte: ab CHF 25–30 Mio.
- Portfolios/Sacheinlagen: ab CHF 25–30 Mio.

Für die Prüfung von **Bestandesliegenschaften** benötigen wir – idealerweise nach vorgängigem Erhalt eines Fact Sheets oder Teasers – folgende Unterlagen:

Grundstück:

- Aktueller Grundbuchauszug inkl. Dienstbarkeiten
- Situation (Bauzone/Katasterplan/Lageplan/Ortsplan)
- Auszug Altlastenverdachtsflächenkataster (sofern Eintrag vorhanden)
- Baurechtsvertrag (sofern vorhanden)

Gebäude:

- Baujahr, aktuelle Gebäudeversicherungsangaben
- Grundrisspläne (mit HNF/NNF), Schnittpläne, Fotos
- Stellplätze (Aussenparkplätze, Tiefgarage usw.)
- Informationen über Gebäudetechnik
- Informationen über grössere Reparaturen und Sanierungen
- Angaben Denkmalschutz oder andere öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen

Wirtschaftlichkeit:

- Aktueller Mieterspiegel
- Kopien Mietverträge (Geschäftsmietverträge, Wohnungsmietverträge), sonstige Mietverträge
- Liegenschaftsabrechnungen/-erfolgsrechnungen für die letzten drei Jahre
- Angaben zu umlagefähigen Nebenkosten
- Angaben zu jährlichen (nicht umlagefähigen) Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung)
- Informationen zu noch ausstehenden Sanierungsmassnahmen (sofern vorhanden)

Für die Prüfung von **Projekten** benötigen wir – idealerweise nach vorgängigem Erhalt eines Fact Sheets oder Teasers – zusätzlich folgende Angaben/Unterlagen:

- Projektbeschreibung
- Baubeschrieb und Kostenschätzung
- Stand der Baubewilligung, ggf. Baufreigabe sowie Auflagen aus der Baubewilligung
- Grundrisse, Fassaden und Schnittpläne (eventuell Visualisierungen)
- Ggf. Leitdetails oder ergänzende Angaben zum Baubeschrieb

Zum Projektbeschreibung sollte nach Möglichkeit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegen (eventuell mit einer Marktwertschätzung).

Kontakt

- Fiona Scherkamp, Portfoliomanagerin
- Sara Luzón, Leitung Development & Construction Management
- Michel Schneider, Leitung Mandate Schweiz & International