

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Selbsthilfe im Interesse der Anleger  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107425>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



So machen es die anderen (4): Pensimo Management AG

# Selbsthilfe im Interesse der Anleger

Eine gute Baukultur ist der Pensimo Management AG ein wichtiges Anliegen. So zählen zum Gebäudebestand unter anderem Objekte von bekannten Architekten, zum Beispiel diese Wohnsiedlung von Martin Spühler in Hünenberg ZG.



**VON JÜRIG ZULLIGER** ■ Für die Pensimo Management AG sind Immobilien einerseits ein Mittel zum Zweck der Kapitalanlage. Auf der anderen Seite ist dem Unternehmen die Pflege einer guten Baukultur ein wichtiges Anliegen. So zählen zum Gebäudebestand Objekte von Architekten wie Mario Botta (Wohn- und Geschäftshaus in Bellinzona) oder eine Wohnsiedlung von Martin Spühler in Hünenberg ZG. Auch Büros wie Morger & Degelo, Beat Rothen oder Baumschlager & Eberle haben schon für Pensimo gearbeitet.

**WOHNEN UND ARBEITEN.** Nebenbei verrät auch der Sitz der Firma etwas über den Stil, der hier gepflegt wird: Es handelt sich um ein fünfgeschossiges Bürohaus, das die Firma im eigenen Portfolio hält und jüngst stilvoll umgebaut sowie um ein Geschoss erweitert hat. Geschäftsführer Richard Hunziker zeigt stolz das Sitzungszimmer im obersten Stockwerk, von wo aus der Besucher ein eindruckliches Panorama vom Zürichsee und der Altstadt bis zum Höggerberg überblickt.

Mit rund 13 000 Mietwohnungen zählt die Pensimo Management AG zu den bedeutendsten Vermietern in der Schweiz. Das von Vorsorgeeinrichtungen gegründete und geführte Unternehmen verfolgt eine Strategie der langfristigen Kapitalanlage. Dazu gehört auch das Bekenntnis zu sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Die Pensimo Management AG gehört zu den grossen Playern im Immobiliengeschäft und ist besonders auf dem Wohnungsmarkt stark: Sie verwaltet in der ganzen Schweiz rund 13 000 Mietwohnungen. Der Wert aller betreuten Gebäude liegt bei 3,8 Milliarden Franken. Nicht nur im Segment Wohnen, sondern auch beim Bau von Bürogebäuden spielt die Pensimo Management AG eine aktive Rolle – sie bewirtschaftet Büros im Gesamtwert von etwa 700 Millionen Franken. Zudem investiert die

Firma seit einigen Jahren auch in Immobilien im Ausland.

**IM DIENSTE DER KAPITALANLEGER.** Die Geschichte von Pensimo erstreckt sich über mehr als ein halbes Jahrhundert: 1942 gründeten die im Zementgeschäft reich gewordenen Industriellen Max und Ernst Schmidheiny die Pensimo AG. Diese AG war im Besitz von Pensionskassen beziehungsweise Vorsorgeeinrichtungen von Zementfabriken und weiteren



Firmen, darunter auch der Eternit AG. Der Unternehmenszweck ist bis heute der gleiche geblieben: Pensimo investiert die ihr anvertrauten Pensionskassengelder in Immobilien. Das Unternehmen gehört zu hundert Prozent den vier Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Imoka und Testina. Die Stiftung Testina investiert in ausländische Liegenschaften, während die anderen ausschliesslich auf dem Schweizer Markt tätig sind. Die Pensimo Management AG zeichnet zugleich für die Geschäftsführung der Immobilien dieser vier Stiftungen verantwortlich. Mit dieser Konstruktion ist sichergestellt, dass die Stiftungen und die mit dem Management betraute Organisation die gleichen Interessen verfolgen: «Dank diesem Geschäftsmodell sind Fragen zu Corporate Governance und zu den Rechten der beteiligten Anleger für uns weitgehend gelöst», betont Richard Hunziker, Geschäftsführer der Pensimo Management AG. Dieses System biete die grösstmögliche Übereinstimmung der Interessen zwischen Anlegern und Management.

Ansprüche an den Anlagestiftungen haben Schweizer Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen im Sinne des Gesetzes über die Berufliche Vorsorge (BVG). Sie sind in erster Linie daran interessiert, dass das Management ihr Vermögen in qualitativ gute, werthaltige Immobilien investiert. Während sich Pensimo vor allem auf die strategische Ausrichtung, Projektentwicklungen und Akquisitionen konzentriert, liegt die operative Verwaltung der Liegenschaften in der Hand von sechs regionalen Gesellschaften, die unter dem Namen Regimo firmieren, an denen Pensimo wiederum massgeblich beteiligt ist. Alles in allem trägt dieses Geschäftsmodell Züge der Selbsthilfe im Interesse der Anleger beziehungsweise der Stiftungen. Dies zahlt

sich wirtschaftlich aus, denn mit 0,8 Prozent der Mieterträge belastet Pensimo deutlich tiefere Verwaltungskosten, als dies sonst im kommerziellen Immobiliengeschäft üblich ist. Weiter besitzt die Pensimo Management AG eine Tochtergesellschaft, die Adimosa AG. Diese bewirtschaftet die Immobilien-Anlagefonds Swissinvest und Immovit.

**VERJÜNGUNG DES WOHNUNGSBESTANDES.** Um einen guten Mix von älteren und neuen Gebäuden sicherzustellen, war die Pensimo Management AG in den letzten Jahren im Neubau aktiv, unter anderem mit einer neuen Wohnsiedlung in Wettswil ZH, die der Zürcher Architekt Jakob Steib entworfen hat. Die Bau- und Wohnqualität hat allerdings ihren Preis – eine Vierzimmerwohnung kostet zum Beispiel zwischen 2000 und 2200 Franken. Stark gewachsen ist der Immobilienbestand aber auch, weil immer mehr Pensionskassen ihren Direktbesitz an Liegenschaften aufgeben und gegen indirekte Investitionen eintauschen, zum Beispiel gegen Anrechte an einer Anlagestiftung oder gegen Fondsanteile. In den letzten Jahren hat Pensimo zahlreiche solcher Transaktionen abgewickelt: So übernahm sie zum Beispiel grössere Portfolios von den Pensionskassen von Swissair, Nestlé oder Orell Füssli. Auch die früher unter dem Titel «Wohnbauförderung» von der Post gehaltenen Wohnungen gingen an die Anlagestiftung Turidomus über.

Richard Hunziker setzt sich seit Jahren mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt auseinander. Vor mehr als fünf Jahren sagte er eine rückläufige Nachfrage für Mietwohnungen voraus, unter anderem aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und als Folge des Eigenheim-Booms. «Die meisten dieser Prognosen haben sich bewahrheitet», sagt er heute. An-

ders als von ihm erwartet, setzt sich aber der stetig steigende Bedarf der Haushalte nach noch mehr Wohnflächen fort. Dieses Phänomen betrachtet er auch als einen der Hauptgründe dafür, dass die Mietkosten in den letzten 20 Jahren stärker gestiegen sind als die allgemeine Teuerung: Wer sich immer mehr Wohnraum leisten will, muss auch tiefer in die Tasche greifen.

**NEUE HERAUSFORDERUNGEN.** Recht bekommen hat Richard Hunziker mit seiner Prognose, dass immer mehr solvente Nachfrager ins Segment Eigenheim ausweichen. Gemäss verschiedenen Studien der letzten Jahre gehen bis zu drei Viertel der jährlichen Zusatznachfrage nach Wohnungen auf das Konto von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. «Das macht uns in mehrerer Hinsicht zu schaffen», so Hunziker. Zum einen würden mit diesem Phänomen die Anbieter von Mietwohnungen eine oft zahlungskräftige Schicht von Mietinteressenten verlieren. Andererseits mündet dieser Trend in einen verschärften Wettbewerb um Bauland an guten Lagen. «Wenn ein Landbesitzer seine Erlöse optimieren will, so kann er dies am besten über den Weg von Stockwerkeigentum erreichen», lautet seine Einschätzung. Für Eigentumswohnungen seien die Interessenten heute bereit, eine zusätzliche Prämie zu bezahlen, gewissermassen einen Aufschlag für die Lebensqualität, die sie damit zu kaufen hoffen. Richard Hunziker beobachtet denn auch an vielen Standorten in der Schweiz eine Überhitzung des Marktes für Bauland, aber auch für Investitionen in Mehrfamilienhäuser. Will er keine überzahlten Objekte verwirklichen, muss er deshalb entweder von Projekten an zu teuren Lagen Abstand nehmen oder an Standorte zweiter Wahl ausweichen. ▶



Geschäftsmann mit Verständnis für gesellschaftliche Entwicklungen: Richard Hunziker, Geschäftsführer der Pensimo Management AG.



Um seinen Wohnungsbestand zu verjüngen, war das Unternehmen in den letzten Jahren auch selbst im Neubau aktiv. Ein Beispiel dafür ist diese vom Zürcher Architekten Jakob Steib entworfene Wohnsiedlung in Wettswil ZH.

**Serie «So machen es die anderen»**

Nicht nur Baugenossenschaften bieten preisgünstige Wohnungen an. Verschiedene institutionelle und private Anleger besitzen und betreuen teils sehr grosse Portefeuilles. In der Serie «So machen es die anderen» nimmt *wohnen* sie unter die Lupe.

Bisher erschienen:

Rentenanstalt/Swiss Life (4/2004)

Helvetia Patria (5/2004)

UBS (3/2005).





Mit dem Wohn- und Geschäftshaus von Mario Botta in Bellinzona führt die Pensimo einen weiteren grossen Namen in ihrem Portfolio.

Zu den grösseren Vorhaben der Pensimo Management AG zählt der Neubau «sieb-10» auf dem Sulzerareal in Winterthur. Am Standort einer früheren Giessereihalle sind rund 80 Neubauwohnungen geplant. Mit der Fertigstellung der Bauten des Architekturbüros Kaufmann van der Meer ist 2006 oder 2007 zu rechnen. Weiter ist der Neubau eines Bürogebäudes auf dem Müller-Martini-Areal in Zürich West geplant. Bei diesem Projekt arbeitet Pensimo mit dem Architekten Marc Kocher und dem Büro Arassociati aus Mailand zusammen, die für das gleiche Areal ein bemerkenswertes Wohnhaus entworfen haben: Wohn- und Bürohaus werden sich mit einer Fassade aus Putz und Sandstein, in Anlehnung an die Formensprache des 19. Jahrhunderts und mit klassischen Grundrissen, wohltuend von der Glas- und Betonarchitektur im Zürcher Trendquartier abheben.

**KLEINERE WOHNUNGEN WIEDER GEFRAGT.** Richard Hunziker hat als Geschäftsmann einen wachen Sinn für soziale und gesellschaftliche Entwicklungen. Die Wohnungsnachfrage erkennt er in vielerlei Hinsicht als Spiegel gesellschaftlicher Veränderungen. «Einzimmer-

wohnungen sind vor einigen Jahren zum Auslaufmodell erklärt worden», lautet seine Einsicht, «wir stellen aber fest, dass solche kleinen Wohnungen heute wieder gefragt sind.» Bei der Übernahme des Swissair-Portfolios habe sich gezeigt, dass es im städtischen Umfeld einen Markt für solche Angebote gebe – selbst mit gemeinsamer Dusche und Küche.

Auch Zweizimmerwohnungen hätten heute wieder ihre Klientel: «Zum Beispiel Männer, die sich nach einer Scheidung wieder neu organisieren, denen aber eine Einzimmerwohnung zu klein ist, wenn sie jedes zweite Wochenende die Kinder bei sich beherbergen.» Geradezu als Renner würden sich auch Drei- und Dreieinhalbzimmerwohnungen erweisen, weil Wohnungen dieser Grösse verschiedenste Zielgruppen ansprechen: gut situierte Einzelpersonen, aber auch junge Paare, zumindest, bis das erste Kind in Erwartung ist und man sich etwas Grösseres sucht. Bei den grösseren und vor allem bei den teureren Wohnungen sagt Richard Hunziker für einzelne Standorte eine Sättigung voraus.

**SOZIALES GEWISSEN.** Ein besonderes Anliegen ist der Pensimo Management AG sowie den vier Anlagestiftungen die Nachhaltigkeit ihrer Investition. Unter dem Titel «Eficas» haben die Verantwortlichen jüngst ein Programm gestartet, dass sich gezielt damit auseinandersetzt. Richard Hunziker: «Damit ist nicht Langfristigkeit gemeint, sondern wirklich Nachhaltigkeit in den Dimensionen Soziales, Ökologie und Ökonomie.» Während das ökologische Bauen heute mehr oder weniger erfunden sei, erweise sich das Soziale als die grösste Herausforderung: «Diese Dimension betrachte ich als besonders anspruchsvoll, weil die künftige Entwicklung von Gesellschaft und Demografie schwer vorhersehbar ist», lautet seine Erklärung. Das sich rasch wandelnde Umfeld und die gesellschaftlichen Veränderungen – Patchworkfamilien, mehr Scheidungen, berufliche Mobilität – führen



Ein ambitioniertes Projekt der Pensimo Management AG ist der Neubau «sieb-10» auf dem Sulzerareal in Winterthur mit rund 80 Wohnungen (Architektur: Kaufmann Van der Meer).

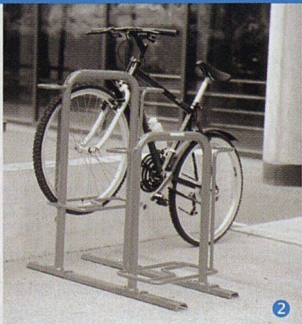
dazu, dass die Arbeit für die Regimo-Verwaltungen zusehends komplexer und anspruchsvoller wird. «Das setzt immer mehr ein hohes Ausbildungsniveau und Fachwissen zum Beispiel in rechtlichen Fragen voraus», unterstreicht Werner Frey, Geschäftsleiter bei Regimo Zürich. Nachhaltigkeit heisst für ihn unter anderem, unterhaltsarme Materialien zu verwenden, aber auch eine hohe Dienstleistungsqualität in der Bewirtschaftung. Zum Programm «Eficas» zählt besonders die Beschäftigung mit der Integration von Fremdsprachigen in den Siedlungen von Pensimo. «Für die Integration gibt es in unserer Gesellschaft zwei Bereiche mit Hebelwirkung – die Ausbildung und das Wohnen», so Hunziker. Als Beitrag dazu arbeitet Pensimo mit der Stiftung Domicil zusammen, die sich für sozial Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt einsetzt. Richard Hunziker hat zugleich Einsitz im Stiftungsrat von Domicil. Die Regimo-Verwaltungen sind ausdrücklich angehalten, der Stiftung einen gewissen Anteil Wohnungen zur Verfügung zu stellen. «Das ist mein persönliches Commitment», führt Richard Hunziker aus, «das aber von der ganzen Organisation getragen wird.»

Anzeige

## Die besten Veloständer



1



2



3

Veloparkier-Systeme für jeden Bedarf:

- 1 PedalParc® – genial einfache Bedienung\*
- 2 Kappa® – solider Rohrbügel-Ständer\*
- 3 Velo-Wandomat – mit Gasdruckfeder, Bedienung ohne Kraftaufwand

\* mit perfekter Anschlussmöglichkeit

**Innovative Veloparkier-, Überdachungs- und Absperr-Systeme**



**Velopa AG**

Limmatstrasse 2, Postfach  
CH-8957 Spreitenbach

Tel. +41 (0)56 417 94 00  
Fax +41 (0)56 417 94 01

**marketing@velopa.ch**  
**www.velopa.ch**