

## Anforderungsprofil Immobilien-Direktanlagen

### Immobilienanlagen Schweiz

Die Stiftung Abendrot investiert in bestehende oder projektierte Wohn- und Geschäftsliegenschaften in ausgewählten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren und Agglomerationen in der Schweiz.

Dabei strebt die Stiftung Abendrot über das gesamte Immobilien-Portefeuille einen ausgewogenen Nutzungsmix (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe etc. mit über das gesamte Portefeuille betrachtet einem Wohnanteil von mindestens 50 %), mehrheitlich zentrale und gut ÖV-erschlossene Standorte sowie eine geographische Diversifikation über die Region Basel hinaus an. Unsere Suche gilt folgenden Typen von Anlageobjekten:

- 1) Bezüglich Markt, Standort und Nachhaltigkeit qualitativ hochwertige Anlageobjekte.
- 2) Kooperative und nutzerorientierte Entwicklung von Projekten für Wohnen (Schwerpunkt) und Arbeiten mit lokalen engagierten Partner/innen/Nutzergruppen (z.B. selbstverwaltete Genossenschaft in Global-/Rohbaumiete)/Institutionen (z.B. niederschwelliges Betreutes Wohnen im Alter in Kooperation mit Gemeinde, Alterszentrum etc.). Selbstverwaltete Miteigentümer und Genossenschafter garantieren eine handfeste Verwurzelung eines Projektes und steigern die Identifikation der Bewohner und Nutzer.
- 3) Spezialimmobilien im urbanen Spannungsfeld, zur nachhaltigen und stufengerechten Entwicklung und Umnutzung von Industriebrachen, Gewerbebauten und gemischt genutzten Objekten (deren angestammte Nutzung allenfalls obsolet ist), mittels spezifischen Nutzungskonzepten welche Quartierstrukturen, Synergien und einen schonenden Umgang mit Ressourcen fördern; Entwicklung in Eigenregie und/oder in Kooperation mit lokalen Partner/innen/Nutzergruppen.

### Immobilienanlagen Deutschland

Das in beschränktem Rahmen mittels der Tochtergesellschaft Abendrot Immobilien GmbH in Deutschland gehaltene Immobilienengagement wird nicht weiter ausgebaut.

### Mögliche Engagements der Stiftung Abendrot

#### ***Gesamt- oder Miteigentum und Direktvermietung***

Erwerb, Investitionen und Bewirtschaftung durch die Stiftung Abendrot, direkte Vermietung (Einzelmietverträge).

#### ***Gesamt- oder Miteigentum und „Verpachtung“***

Erwerb und Investitionen durch die Stiftung Abendrot, gesamthafte oder teilweise Vermietung an selbstverwaltete, für Bewirtschaftung verantwortliche Gesellschaft.

#### ***Baurechtsnehmerin***

Unter gewissen Voraussetzungen (verlässliche und langfristig orientierte BR-Geberin, wie z.B. öffentliche Hand, Stiftungen etc.) kann die Stiftung Abendrot in beschränktem Ausmass (eingeschränkte Transaktionsfähigkeit) Liegenschaften im Baurecht übernehmen resp. erstellen.

#### ***Baurechtsgeberin***

Erwerb durch die Stiftung Abendrot und Erteilung Baurecht an selbstverwaltete, für Bewirtschaftung und Investitionen verantwortliche Gesellschaft.

## ***Kriterien allgemein***

- Lageattraktivität, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr und Standortfaktoren (demographisch, wirtschaftlich, sozioökonomisch)
- Einschätzung der künftigen Standortentwicklung und des vorhandenen Potenzials für eine nachhaltige Rendite- und Wertentwicklung
- Bau- und Nutzungsstruktur, Flexibilität, Mieterstruktur und Vermietungssituation des Objektes
- Mietzinsen nicht über Marktniveau, marktgerechte Nettorendite gemäss Objektart und Lage; per dato (Stand August 2022) soll mit den Immobilien-Direktanlagen in der Regel eine nachhaltige Nettorendite von 2,75 % erzielbar sein.
- Anlagevolumen ab CHF 10 Mio. (Bestandesobjekte) resp. CHF 20 Mio. (Neubauprojekte). Es gibt keine Objekt- resp. Projekt-Obergrenze; sehr grosse Investitionen können auch in Partnerschaft mit nahestehenden, wertekongruenten institutionellen Investor/innen aus der Schweiz übernommen werden.

## ***Kriterien Neubau-Wohnliegenschaften***

- Zeitgemässe Grundrisskonzeption und Ausstattung (Küchen, Nasszellen etc.)
- Gute Belichtung, grosse Fensterflächen und Balkone/Gartensitzplätze/Terrassen
- Einfacher, aber solider und unterhaltsfreundlicher Ausbaustandard
- Gute, zeitgemässe und funktionale Architektur und Gestaltung
- Baustruktur, welche längerfristig Anpassungen ermöglicht
- Energieeffiziente, ressourcenschonende, ökologische und ein gesundes Raumklima garantierende Bauweise

## ***Kriterien Bestandes-Wohnliegenschaften***

- Idem „Neubau“ resp. Potenzial zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der obgenannten Kriterien im Rahmen von grosszyklischen Instandsetzungen

## ***Kriterien Gewerbeliegenschaften***

- Flexible, anpassungsfähige Nutzungsstruktur an gut erschlossenen zentralen Lagen, auch suboptimale Nutzungsstruktur, wenn ein entsprechendes Umnutzungspotenzial vorhanden ist

*Basel, 17. August 2022*