



# «Das Immobilienportfolio ist historisch gewachsen»

*Der heutige UBS «Foncipars» wurde am 23. April 1943 von SAGEPCO, einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Lausanne, als «Foncipars Série Ancienne» lanciert und ist damit der älteste Immobilienfonds der Schweiz. Heute gehört er ins UBS Fund Management (Schweiz). Ab dem 29. April findet die nächste Kapitalerhöhung statt, gibt Fund Manager Elvire Massacand bekannt.*

## **UBS «Foncipars» ist der schweizweit älteste noch aktive Immobilienfonds. Wie fügt er sich in die heutige Fondslandschaft ein?**

Elvire Massacand: UBS «Foncipars» ist einer der wenigen Schweizer Immobilienfonds, welche ausschliesslich in der Westschweiz mit Fokus auf Wohnimmobilien investiert sind. Unsere Liegenschaften liegen grösstenteils an zentralen Lagen in den Städten Lausanne und Genf – einige davon



Elvire Massacand ist Fund Manager beim UBS «Foncipars», dem ältesten noch aktiven Schweizer Immobilienfonds.

in denkmalgeschützten Altstadtzonen – sowie in deren gut erschlossenen Agglomerationen. UBS «Foncipars» verfolgt eine langfristig ausgerichtete Strategie, in deren Zentrum die Ausschöpfung des Wertsteigerungspotenzials durch Sanierungen und Nachverdichtungen steht. Zusätzlich akquirieren wir Neubauprojekte und Bestandsliegenschaften, um das Portfolio gezielt zu verjüngen und weiterzuentwickeln. Dabei berücksichtigen wir stets die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie von Real Estate Switzerland.

## **UBS «Foncipars» war ja bei der Gründung noch nicht im Besitz der UBS. Wie kam es zur Übernahme?**

Der heutige UBS «Foncipars» wurde am 23. April 1943 von SAGEPCO, einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Lausanne, als «Foncipars Série Ancienne» lanciert. Ab 1945 übernahm der damalige Schweizerische Bankverein – heute UBS – die Rolle als Depotbank. Im Jahre 1960 wurde ein zweiter Fonds, Foncipars Série II, lanciert. Es folgte im Jahr 1995 die Übernahme der zwei Fonds inklusive Direktion durch HIMAC – heute UBS Fund Management (Switzerland) AG – in Basel, welche schliesslich die beiden Fonds «Foncipars Série Ancienne» und «Foncipars Série II» im Jahr 2002 zum UBS «Foncipars» fusionierte. Der Name UBS «Foncipars» setzt sich übrigens aus den französischen Wörtern «foncier (-ière)», also Grund, Grundbesitz und «part», also Teil, Anteil zusammen.

## **Wie sieht die geografische Diversifikation in der Westschweiz aus?**

Das Portfolio weist eine hohe geografische Fokussierung auf die beiden Westschweizer Zentren Lausanne und Genf auf. Diese beiden MS-Regionen machen rund 74 Prozent des gesamten Verkehrswertes der rund CHF 1,6 Mrd. aus. Schauen wir uns nur die Region Genfersee an, umfasst diese bereits 89 Prozent aller Verkehrswerte, während dann lediglich 8 Prozent der Liegenschaften in der restlichen Westschweiz und 3 Prozent im Wallis angesiedelt sind.

## **Welche Sektoren stehen im Mittelpunkt der Strategie?**

Der Fokus liegt klar auf dem Wohnsektor. So setzt sich der Gesamtertrag aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: 87 Prozent Wohnen, 5 Prozent Parken, 3 Prozent Verkauf, 3 Prozent Gewerbe und 2 Prozent Büros. UBS «Foncipars» wird sich auch weiterhin primär auf Wohnliegenschaften konzentrieren. Die Gewerbe- und Ladenflächen sowie

Die älteste Liegenschaft des Fonds wurde 1898 in einem Quartier im Norden von Lausanne erbaut, an der Rue de la Pontaise 14 in Lausanne.



sonstige kommerzielle Nutzungen sollen dabei aber nicht aktiv reduziert werden, da sie ja oft Bestandteil von Wohnüberbauungen sind.

### **Wie hoch ist der Anteil an Liegenschaften, die über 50jährig sind?**

Das Portfolio weist einen Anteil von rund 56 Prozent an Liegenschaften aus, welche aus den Jahren vor 1970 stammen, also über 50jährig sind. Das Baujahr an sich sagt aber wenig über den aktuellen Zustand, also über das wirtschaftliches Alter, der Liegenschaft aus. Vielmehr ist es wichtig, den momentanen Zustand und die damit notwendigen Sanierungsaufwendungen festzulegen. Es ist uns wichtig, das Portfolio und die Liegenschaften fit für die Zukunft zu machen, insbesondere was die energetischen Aspekte anbelangt. Nachhaltigkeit liegt uns sehr am Herzen.

### **Bei älteren Liegenschaften steigt der Sanierungsbedarf. Wie gehen Sie bei «Foncipars» damit um?**

Unser Portfolio hat aufgrund seines über 75-jährigen Bestehens und der sehr attraktiven, urbanen Lagen natürlich einen hohen Anteil an älteren Liegenschaften. Daraus ergibt sich aber ein beträchtliches wirtschaftliches Potenzial. Das wiederum gibt uns die Mittel, um gezielte, langfristig ausgerichtete Sanierungsinvestitionen – teilweise in Kombination mit einer Nachverdichtung – zu tätigen, die den Wert des Portfolios zusätzlich steigern und gleichzeitig

verjüngen. Zudem berücksichtigen wir bei der Weiterentwicklung des Portfolios wichtige Themen wie zum Beispiel energetische Sanierungen unserer Liegenschaften. Dem Thema Nachhaltigkeit wird grundsätzlich eine hohe Bedeutung geschenkt, dies auch zum Nutzen unserer Mieter – zum Beispiel durch Erhöhung von Komfort und Sicherheit – und so letztlich auch unserer Investoren, da so die Attraktivität unserer Gebäude gesteigert wird.

### **Wie sehen diese Massnahmen im Detail aus?**

Vor einigen Jahren haben wir ein Programm zur Verjüngung unserer ältesten Gebäude lanciert, welches nun erste Früchte trägt. Ein gutes Beispiel ist die Gesamtsanierung «La Tourelle» in Genf. Im Gebäudekomplex aus den 70er-Jahren mit rund 420 Wohnungen entsteht nach der Sanierung attraktiver und nachhaltiger Wohnraum. Bei einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Franken können wir das Marktpotenzial gleichzeitig schrittweise ausschöpfen.

### **Ist «La Tourelle» die älteste Liegenschaft?**

Die älteste Liegenschaft des Fonds befindet sich an der Rue de la Pontaise 14 in Lausanne, sie wurde 1898 erstellt. Das damalige Projekt von Victor Maget bestand aus einem konventionellen Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen. Die Dekorationen an der Fassade aus Zement sind im klassizistischen Stil gehalten – ein wahres Bijou!





## Die Verjüngung des Portfolios wird nur über Projektentwicklungen realisiert werden können.

### Wie stark gewichten Sie diese Sparte?

Als ältester Immobilienfonds der Schweiz ist das Portfolio von UBS «Foncipars» historisch gewachsen und verfügt über zahlreiche Liegenschaften in Altstadtzonen und an Top-Lagen in der Westschweiz. Im aktuellen Marktumfeld ist es schwierig, geeignete Objekte zu akquirieren, aber wenn wir strategisch passende Neubauprojekte finden, versuchen wir diese natürlich für unser Portfolio zu gewinnen. In erster Linie konzentrieren wir uns aber darauf, das hohe Wertsteigerungspotenzial unserer Bestandesimmobilien durch Sanierung und Nachverdichtung auszuschöpfen. Durch gezielte Analysen der Liegenschaften werden diese nach ihrem Sanierungsbedarf sowie Aufwertungspotenzial priorisiert.

### Sie sprachen von der Wichtigkeit der Nachhaltigkeit. Bei Sanierungen ist diese aufwändiger als bei Neubauten.

Mittels Sanierungen unserer Bestandsbauten verjüngen wir nicht nur unser Portfolio, wir erhöhen so zudem die Energieeffizienz und erzielen Fortschritte bei der Umstellung auf erneuerbare Energien im Sinne der Energiestrategie 2050 des Bundes.

### Ab dem 29. April findet eine Kapitalerhöhung statt. Wofür werden Sie die Emission einsetzen?

Der Emissionserlös dient dem Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie der Rückführung von Fremdfinanzierungen. Ende 2020 haben wir zum Beispiel eine Wohnliegenschaft in Genf-Onex akquiriert und aktuell sind wir an zwei Neubaupro-

jekten sowie an zwei grösseren Sanierungen. Die Aktivitäten der letzten Monate unterstreichen das stetige Wachstum des Portfolios und verbessern dessen Qualität und Diversifikation weiter. Damit unterstreicht UBS «Foncipars» sein erfolgreiches Anlagekonzept als Schweizer Immobilienfonds mit einem langjährig gewachsenen und diversifizierten Portfolio aus Wohnbauten mit stabilen Erträgen und nachhaltigem Wachstum an ausgesuchten Lagen in der Westschweiz. *Interview: Remi Buchschacher*

### «Foncipars»: Facts & Figures, Stand per 31. Dezember 2020

Gründungsjahr	1943
Nettobondsvermögen	CHF 1181,4 Mio.
Verkehrswert	CHF 1607,2 Mio.
Anzahl Liegenschaften	131
Mietzinseinnahmen	CHF 81,4 Mio.
Mietausfallrate	2,4 Prozent
Fremdfinanzierung	21,2 Prozent
Anlagerendite	8,2
Nutzungskategorien nach KAG	83 Prozent Wohnbauten, 16 Prozent gemischte Bauten, 1 Prozent Bauland/ Angefangene Bauten, 0 Prozent kommerziell genutzte Liegenschaften.
Liegenschaftsstandorte	64 Prozent Kanton Waadt, 28 Prozent Kanton Genf, 4 Prozent Kanton Freiburg, 3 Prozent Kanton Wallis, 1 Prozent Kanton Neuenburg.



# Immobiliendaten im Griff?

Wir haben einen Plan.

Entdecken Sie die Vorteile von Campos für Ihre Organisation:  
Unterhaltsplanung, Ticketing, Flächen- und  
Gebäudemanagement an einem Ort.

[www.campos.ch](http://www.campos.ch)

coded with love by icfm