

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Büroflächen: Gemischtes Bild (WP Immo-Monitoring 2024-2)
- 6 Wohnungsmieten im Bestand nur geringfügig gestiegen (ZKB Immobilienbarometer Q1)
- 8 Nachricht: FPRE/Entwicklung Wohnungs-/Büromieten in Q1
- 9 Innovation als Standortfaktor (JLL Innovation Geographies)
- 11 Nachricht: Netzwerk Standort Schweiz
- 13 Quartiere als Assetklasse (Studie Apleona REM)
- 14 Nachricht: CBRE: Transaktionsmarkt Deutschland
- 15 Wankdorfcity 3: Die «gestapelte Stadt» nimmt Gestalt an
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds/-Aktien
- 20 Standortentwicklung: Park Innovaare am Start
- 20 Impressum

## EDITORIAL

### Quartiere im Blick

Seit die Renditevorteile von Immobiliendirektanlagen gegenüber anderen Anlageklassen schwinden, zeigen sich institutionelle Anleger beim Kauf von Liegenschaften eher zurückhaltend. Das Interesse an Renditeliegenschaften ist zwar weiter vorhanden, doch scheinen Unwägbarkeiten die Investitionsentscheidung zu erschweren – bei Büroobjekten etwa die Frage, wie sich der strukturelle Wandel (Desksharing/Homeoffice) auf die Nachfrage und die Mieten auswirken wird.

Defensivere Anlagen sind gefragt; als solche gelten unter anderem gemischt genutzte Quartiersentwicklungen – mit Wohnimmobilien, Büro- und Geschäftshäusern, Hotels, sozialen Einrichtungen, Freizeitangeboten. Für die neue «Asset-Klasse» spricht, dass in einem Quartier ein Flächentyp durch die anderen gestärkt wird, was stabile und risikodiversifizierte Cashflows erwarten lässt: Ein Büro in urbanem Umfeld ist attraktiver als eines, dessen Nachbarschaft abends ausstirbt; Wohn- und Dienstleistungsbereiche profitieren davon, dass der Arbeitsplatz im «Quartier der kurzen Wege» in der Nähe liegt. Ein «erfolgreiches Quartier» zu schaffen, setzt innovative Konzepte sowie viel Knowhow und Erfahrung in Planung und Bau voraus – und nicht zuletzt ein übergeordnetes Quartiersmanagement, wie aktuelle Umfragen zeigen. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

## Ihr Erfolg ist unsere Priorität

**smg** | swiss  
marketplace  
group



Sichtbarkeit und maximale Effizienz



Einheitliche Nutzererfahrung



Ausbau SMG Real Estate Ökosystem

AB  
APRIL 2024  
VERFÜGBAR

Unsere Real Estate Brands



Neue Features entdecken

## 98. Schweizer Immobiliengespräch

# Wohnungskrise – was tun?

**Dienstag, 14. Mai 2024, 16.00 Uhr, Burgerratssaal, Casino Bern, Bern**

Im Jahr 2023 waren Wohnungen in der Schweiz ein knappes Gut! 100'000 Zuwanderer wurden 2023 in der Schweiz gezählt. Trotz einem Wohnungsbestand von 4,7 Mio. Wohnungen in der Schweiz und dem Bau von durchschnittlich rund 45'000 neuen Wohnungen pro Jahr übersteigt die Nachfrage das Angebot. Weitere Einflussfaktoren sowohl wirtschaftlicher als auch energiepolitischer und regulatorischer Art haben daher zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen in den Regionen geführt, wo Dynamik und Attraktivität weiterhin für Wachstum sorgen. Da mittlerweile 83% der Schweizer Bevölkerung in einer städtischen Umgebung leben (BFS, 2023) betrifft diese Problematik uns alle sehr stark! Aber was können wir angesichts dieser Situation tun?

Es erwarten Sie spannende Vorträge und Diskussionen, bei denen wir diese Herausforderungen aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten werden. Erfahren Sie die Sichtweisen von Akteurinnen und Akteuren aus der Bauindustrie, dem Rechtswesen und der Investitionsbranche. Tauschen Sie sich mit Expertinnen und Experten aus, die Einblicke in die sich abzeichnenden Lösungen und Möglichkeiten in diesem komplexen Kontext geben werden.

Reservieren Sie sich jetzt Ihren Platz und seien Sie bereit, die einzigartigen Perspektiven zu nutzen.



Suanne Zenker  
SBB AG Immobilien



Markus Mettler  
Halter AG



Andrea Burkhalter  
Genossenschaft Urbane  
Dörfer



Andrej Bissig  
Von Graffenried Bissig  
Architekten AG

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [immobiliengespraech.ch](https://immobiliengespraech.ch)



Sponsoren:



BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

## Gemischtes Bild



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / TUPUNGATO

Trotz der rückläufigen Neubautätigkeit und der positiven Entwicklung des Arbeitsmarkts steigen vielerorts die Leerstände.

DAS SCHWEIZER WIRTSCHAFTSWACHSTUM HAT IM VERGLEICH ZUM JÜNGSTEN BOOM NACHGELASSEN. DENNOCH SEIEN DIE AUSSICHTEN FÜR DEN ARBEITSMARKT EHER POSITIV, SCHREIBEN DIE RESEARCHER VON WÜEST PARTNER IN DER JÜNGST ERSCHEINENEN FRÜHLUNGS-AUSGABE 2024 DES IMMO-MONITORING. SIE GEHEN DAVON AUS, DASS DIES DIE AUSWIRKUNGEN DES ANHALTENDEN STRUKTURWANDELS – STICHWORT DESKSHARING UND HOME-OFFICE – AUF DIE NACHFRAGE BEI DEN BÜROFLÄCHEN ETWAS DÄMPFEN WIRD.

**BW/PD.** Im 4. Quartal 2023 ist die Beschäftigung in der Schweiz im Vergleich zum Vorjahr um stattliche 1,7 Prozent gewachsen. Damit übertraf der Zuwachs den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (+1,2%) zwar deutlich, doch fiel er klar tiefer aus als noch vor einem Jahr (+2,4%). Wie Wüest Partner berichtet, betraf die leichte Abschwächung sowohl den Industrie- als auch den Dienstleistungssektor.

### Heterogene Entwicklung

Die Schweizer Industrie, die Konjunkturschwankungen und Veränderungen der Exportbedingungen traditionell stärker zu spüren bekommt als der Dienstleistungssektor, hatte 2023 mit der schleppenden Entwick-

lung der Weltwirtschaft und den negativen Auswirkungen des starken Frankens zu kämpfen. Dennoch wuchs die Beschäftigung in Q4 noch um 0,8 Prozent und lag damit über dem langjährigen Durchschnitt. Obgleich die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zuletzt etwas nachgelassen habe, blickten viele Unternehmen derzeit zuversichtlich in die Zukunft, stellen die Autoren des Immo-Monitoring fest. Sie verweisen auf Anzeichen, nach denen sich das Beschäftigungswachstum bereits 2024 stabilisieren werde – beispielsweise signalisierten die Ergebnisse der KOF-Konjunkturumfrage optimistischere Erwartungen hinsichtlich der Auftragslage und auch der Beschäftigungsindikator des BFS, bekannt als zuverlässiger >>>

## BÜROFLÄCHEN: VERÄNDERUNG DER MIETEN

Büromarktregion	2013-2023	2013-2023	2022-2023
	Total	Pro Jahr	Pro Jahr
<b>Schweiz</b>	<b>-3.2%</b>	<b>-0.3%</b>	<b>-2.2%</b>
<b>1 Region Zürich</b>	<b>-10.0%</b>	<b>-1.0%</b>	<b>-4.4%</b>
Zürich: Stadt	+8.3%	+0.8%	±0.0%
Zürich: Zentrum	+12.8%	+1.2%	+8.7%
<b>2 Region Basel</b>	<b>-0.4%</b>	<b>±0.0%</b>	<b>-0.2%</b>
<b>3 Region Bern</b>	<b>+5.5%</b>	<b>+0.5%</b>	<b>-1.4%</b>
<b>4 Region Genfersee</b>	<b>-14.8%</b>	<b>-1.6%</b>	<b>-0.4%</b>
Genf: Stadt	-21.2%	-2.4%	-2.9%
Genf: Zentrum	-1.1%	-0.1%	+0.5%
<b>5 Übrige Schweiz</b>	<b>+6.2%</b>	<b>+0.6%</b>	<b>-1.7%</b>

## Angebotsmieten

Städte Zürich und Genf: Spitzenmieten ausserhalb der Zentren

Zentren von Zürich und Genf: Spitzenmieten innerhalb der Zentren

Basis der Veränderungen: jeweils 4. Quartal

Quelle: Wüest Partner

>>> kurzfristiger Vorlaufindikator, deutet auf eine Stabilisierung des Beschäftigungswachstums hin.

Der Dienstleistungssektor verzeichnete im vierten Quartal 2023 ein Beschäftigungswachstum von 2,0 Prozent. Hierzu trug vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen mit 22.600 neuen Vollzeitstellen bei. Doch viele Branchen, die traditionell umfangreiche Büroflächen beanspruchen, wiesen nach den WP-Recherchen Wachstumsraten unter dem Zehnjahresschnitt aus. So gab es etwa in der IT-Branche, die in den letzten 10 Jahren ein Wachstum von durchschnittlich 3,5 Prozent p.a. erreichte, 2023 einen leichten Beschäftigungsrückgang, da einige grosse Tech-Unternehmen aktuell im Zuge von Umstrukturierungen Stellen abbauen oder ins Ausland verlegen.

Doch ungeachtet des im zweiten Halbjahr 2023 verlangsamten Beschäftigungswachstum und des anhaltenden Strukturwandels gehen die WP-Autoren weiterhin von einer «intakten Nachfrage nach Büroflächen» aus – nicht zuletzt aufgrund

der noch immer rund 30.700 ausgeschriebenen Stellen in den klassischen Bürobranchen sowie mit Blick auf die Bereiche Digitalisierung und Nachhaltigkeit, die weiteres Wachstumspotenzial bieten. Zudem machten Büromieten, besonders im Vergleich mit den Personalkosten, bei Schweizer Unternehmen einen relativ kleinen Budgetposten aus – somit sei das Sparpotenzial bei den Büroflächen gar nicht so gross.

### Rekordtiefe Neubautätigkeit

Mit einem Investitionsvolumen von nur 875 Millionen Franken lagen die Neubaubewilligungen für Büroflächen 2023 um 48 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre – der Tiefststand seit Beginn der Datenaufzeichnung im Jahr 2000. Den Einbruch führt WP auf die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten zurück, doch könne man ihn auch «als eine Reaktion auf die steigenden Leerstandszahlen interpretieren».

Trotz der stark rückläufigen Neubautätigkeit und der positiven Ent-

wicklung des Arbeitsmarkts nehmen vielerorts die Leerstände weiter zu – eine Tendenz, die seit rund drei Jahren anhält. Besonders betroffen davon sind vor allem Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf. Auch sehen die Autoren Anzeichen für ein strukturelles Überangebot in manchen Regionen: Nach den WP-Analysen erfolgten in den MS-Regionen Glattal-Furttal, Mendrisio, Morges und Nyon in den letzten 15 Jahren überdurchschnittlich hohe Investitionen pro Einwohner in den Neubau von Büroflächen. Da das steigende Angebot die Nachfrage weit übertrafen habe, seien die Angebotsziffern gestiegen. In den MS-Regionen Zug und Basel-Stadt hingegen habe sich der Arbeitsmarkt besonders positiv entwickelt, so dass die neu geschaffenen Flächen, trotz ähnlich hoher Investitionen pro Einwohner, absorbiert wurden und die Angebotsziffern zuletzt rückläufig waren.

### Druck auf die Mietpreise

Der von Wüest Partner erstellte qualitätsbereinigte Abschlussmietindex bewegte sich über die ganze Schweiz betrachtet im letzten Jahr kaum (+0,3%). Eine Ausnahme bildet Lausanne: Nachdem die Stadt vor der Pandemie ein deutlich stärkeres Preiswachstum zu verzeichnen hatte als die anderen Grossstädte, reduzierten sich die Mieten im letzten Jahr leicht um 1,3 Prozent. In Zürich (-0,1%) und Bern (+0,2%) war fast keine Dynamik festzustellen. Hingegen nahmen die Büromärkte in Genf und Basel wieder etwas Fahrt auf, was sich in Mietpreisanstiegen von je rund 2,5 Prozent manifestierte.

Bis Ende dieses Jahres erwarten die Researcher von Wüest Partner im Schweizer Mittel eine leicht rückläufige Entwicklung der Mieten für Büroflächen um -0,4 Prozent. •

# WHO'S WHO 2024?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE



**IMMOBILIEN Business kürt in der Juli/August-Ausgabe am 11. Juli 2024 traditionell die 100 einflussreichsten Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienbranche.**



**Nominieren Sie im April Ihre Favoriten auf:**

[www.whoiswho.immobilienbusiness.ch](http://www.whoiswho.immobilienbusiness.ch)

Wir stellen Ihnen die führenden Köpfe vor, die massgeblich die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in der Schweiz prägen.

Zudem werden die 100 Köpfe von IMMOBILIEN Business auch in der französischsprachigen Sonderausgabe IMMOBILIER Romand vorgestellt.



**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

# Mieten im Bestand nur geringfügig gestiegen



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / TALDAY68

Im Kanton Zürich wird bei Mietwohnungen und Eigenheimen mit weiter steigenden Mieten und Preisen gerechnet.

**AKTUELLE ZAHLEN ZEIGEN: WER LANGE NICHT UMGEZOGEN IST, WAR BISHER FINANZIELL KAUM VON STEIGENDEN ANGEBOTSMIETEN BETROFFEN. DENN IN BESTEHENDEN MIETVERHÄLTNISSEN IST WOHNEN NUR LEICHT TEURER GEWORDEN. ES GIBT JEDOCH DEUTLICHE REGIONALE UNTERSCHIEDE, WIE AUS DEM KÜRZLICH PUBLIZIERTEN IMMOBILIENBAROMETER 1. QUARTAL 2024 DER ZKB ZÜRCHER KANTONALBANK HERVORGEHT.**

**BW/PD.** Im Auftrag des BWO Bundesamt für Wohnungswesen hat das Immobilienresearch der ZKB Zürcher Kantonalbank die Entwicklung der Altbestandesmieten in einer neuen Studie erstmals berechnet.

Das Ergebnis überrascht: Wer seit 2006 in derselben Mietwohnung wohnt, zahlte Ende 2023 qualitätsbereinigt nur knapp fünf Prozent mehr als beim Einzug.

Gemäss der ZKB-Studie lässt sich das Mietwachstum zu einem Grossteil auf den Qualitätsrückgang der Wohnungen – die Altersentwertung – zurückführen; es war dabei niedriger als die allgemeine Preisentwicklung im selben Zeitraum. Gleichzeitig sei das Mietniveau in allen Mietverhältnissen, also inklusive der Neuvermietungen, wie es das BFS mit seinem Mietpreisindex ausweist, um fast 25 Prozent angestiegen.

Der Anstieg der Mieten seit 2006 spiege sich somit nur zu einem sehr geringen Teil aus Mietänderungen in bestehenden Mietverhältnissen, stellen die ZKB-Autoren fest: Die weitaus dynamischere Entwicklung der An-

gebotsmieten erweise sich als grösster Treiber des Anstiegs des allgemeinen Mietniveaus.

## Regionale Unterschiede

Bei der regionalen Betrachtung ergeben sich indes deutliche Unterschiede. Vergleicht man alle Grossregionen, sind die Altbestandesmieten im Kanton Zürich gemäss der ZKB-Studie am geringsten gestiegen: Man zahlt hier nur 2,5 Prozent mehr als vor 18 Jahren. Einen wichtigen Grund dafür sehen die Autoren darin, dass Zürcher Mieter nach einem Rückgang des Referenzzinssatzes am häufigsten Mietsenkungen eingefordert haben. Gleichzeitig hätten hier auch die Vermieter die erste Erhöhung Ende 2023 besonders rege weitergegeben. Anders sieht es in der Genferseeregion aus, wo >>>

>>> Mieter, die seit 2006 in derselben Wohnung verweilen, einen Anstieg von 7,5 Prozent stemmen mussten. Der Referenzzins, der im Rest der Schweiz einen deutlichen Einfluss auf den Verlauf der Altbestandesmieten hat, schein hier kaum eine Rolle zu spielen, stellen die Autoren der Studie fest: «Dies ist wohl auf die gängige Praxis von Untermietverhältnissen in der Genferseeregion zurückzuführen. Untervermieter haben kaum Interesse, die Mietzinssenkungen einzufordern, da sie selbst davon nicht profitieren.» Überraschend sei hingegen, dass vor allem institutionelle Vermieter die zahlreichen Referenzzinssatzsenkungen der letzten Jahre weitergegeben haben. Im Ergebnis hätten

Mieter von Pensionskassen, Versicherungen und Fonds davon profitiert, dass ihre Mieten im Bestand weniger angestiegen sind als die von Privatvermietern. Der für die Bestandesmieten entscheidende Referenzzinssatz war zuletzt zweimal innert kurzer Zeit gestiegen. Doch nach der jüngsten SNB-Leitzinssenkung sind die kurzfristigen Zinsen wieder leicht gesunken und so zeichne sich beim Referenzzinssatz eine Verschnaufpause ab, stellen die ZKB-Autoren fest. Dennoch sehen sie ab Ende 2025 «weitere Erhöhungen des Referenzzinssatzes am Horizont» – es sei denn, die Nationalbank würde mit weiteren Zinssenkungen überraschen. Der Hintergrund: Auslaufen-

de günstig abgeschlossene Hypotheken werden zu höheren Zinsen refinanziert: «Als Folge dürfte der durchschnittliche Hypothekarzins und mit ihm der Referenzzinssatz weiter steigen.»

### Angebotsmieten im Aufwind

Angesichts der zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt gehen die ZKB-Autoren von weiter steigenden Mietpreisen bei Neuvermietungen aus; Vermieter hätten hier deutlich mehr Flexibilität als bei den stärker regulierten Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen. Da gerade in Ballungsräumen kaum mehr Wohnungen frei sind, zeigten die Angebotsmieten >>>

ANZEIGE



# The Big Handshake

Real Estate meets PropTech

**Dienstag, 28. Mai 2024**

Der Kongress in Zürich-Schlieren für etablierte Immobilienprofis und innovative Jungunternehmer.

**Jetzt Ticket sichern!**  
[www.thebighandshake.ch](http://www.thebighandshake.ch)



Ein Event von:  **Swiss Circle** Rund um Immobilien  **SwissPropTech** Innovation in Real Estate & Construction



NACHRICHTEN

**FPRE: MARKTMieten FÜR WOHNUNGEN UND BÜROFLÄCHEN IM 1. QUARTAL 2024 GESTIEGEN**

Nach den Auswertungen von FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung sind die Wohnungsmieten bei Neuabschlüssen im 1. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal sowie dem Vorjahresquartal in allen Regionen höher. Die Mieten für Neubauwohnungen verteuerten sich bei Neuabschlüssen gegenüber dem Vorquartal um 1,5 Prozent, bei Altbauwohnungen legten sie im gleichen Zeitraum um 1,2 Prozent zu. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Marktmieten im 1. Quartal 2024 bei Neubauwohnungen um 7,5 Prozent und bei Altbauwohnungen um 4,6 Prozent gestiegen. Am deutlichsten fallen die Preisanstiege bei Neubauten in den Regionen Südschweiz (+4,5%), Basel (+2,1%) und Mittelland (+1,7%) aus. «Nachdem die Marktmieten in der Schweiz zehn Jahre lang leicht nach unten tendierten, ist seit Anfang 2023 eine Trendumkehr festzustellen», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE. «Nach Jahren der Überproduktion werden angesichts der zunehmenden Zuwanderung der letzten Jahre zu wenige Mietwohnungen gebaut. Da sich auch keine Belebung der Bautätigkeit abzeichnet, gehen wir davon aus, dass die Marktmieten in der Schweiz weiter ansteigen werden.»

Auch bei Neuabschlüssen von Büroflächen registriert FPRE steigende Mietpreise, sowohl zum Vorquartal (+1,8%) als auch zum Vorjahresquartal (+5,8%). Regional zeigen sich Unterschiede: Zum Vorquartal verzeichneten die Regionen Basel und Zürich die deutlichsten Zunahmen (+3,8% resp. +3,1%), während in der Südschweiz und am Genfersee (-5,0% resp. -2,3%) Abschlüsse bei den Büromietpreisen beobachtet wurden. (bw)

ZKB IMMOBILIENPROGNOSEN

März 2024		2023	2024	2025
<b>Bautätigkeit</b>	CH	44'600	43'000	42'000
	Neu erstellte Wohnungen	Kt. ZH	10'000	9'000
<b>Nettozuwanderung<sup>1</sup></b>	CH	98'900	90'000	90'000
<b>Leere Mietwohnungen</b>	CH	44'200	42'000	40'000
	Kt. ZH	3'200	3'100	3'000
<b>Angebotsmieten<sup>2</sup></b>	CH	4.70%	4.00%	4.00%
	Kt. ZH	8.40%	4.50%	4.50%
<b>Preise Wohneigentum<sup>3</sup></b>	CH	2.30%	2.00%	2.00%
	Kt. ZH	3.70%	3.00%	3.00%
<b>Referenzzins</b>	CH	1.75%	1.75%	2.00%

blau: Prognosen. <sup>1</sup> Ohne Status S, <sup>2</sup> homegate.ch Angebotsmieten, <sup>3</sup> Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EPH & STWE)

Quelle: ZKB

>>> aktuell steil nach oben. Schweizweit sind sie nach den ZKB-Recherchen binnen Jahresfrist um beachtliche 5,5 Prozent gestiegen, im Kanton Zürich um 9,0 Prozent und in der Stadt Zürich sogar um 11,4 Prozent.

ZWEX in Q1 2024 negativ

Derweil sind die Eigenheimpreise im Kanton Zürich seit Anfang 2024 mit einem Minus von 1,1 Prozent leicht gesunken. ALS Grund für den Quartalsrückgang nennen die ZKB-Autoren die Preisentwicklung in der «Regio», welche die Zürcher Agglomerationsgemeinden und die Stadt Winterthur umfasst. Hier sind die Preise im ersten Quartal mit -2,4 Prozent deutlich zurückgegangen; in der Seeregion und in den Zürcher Landgemeinden blieben sie hingegen unverändert. Käufer zeigten sich zu Jahresbeginn eher zurückhaltend; so verharrete die Zahl der Transaktionen auf niedrigem Niveau.

Im Vergleich zum Vorjahresquartal bleibt das Wachstum gemäss der ZKB-Studie mit 0,9 Prozent positiv.

Preise und Mieten weiter im Aufwärtstrend

In den nächsten zwei Jahren rechnen die ZKB-Researcher aufgrund der sich verschärfenden Wohnungsknappheit am Mietmarkt und den tendenziell günstigen Finanzierungskosten mit weiter steigenden Eigenheimpreisen, gleichwohl mit etwas rückläufiger Dynamik. Dass es auf den Immobilienplattformen wieder mehr Eigenheimangebote gebe, schwäche das Preiswachstum ab. Gestützt durch die hohe Nachfrage dürften sich die Preise im Kanton Zürich weiterhin robuster entwickeln als im Rest der Schweiz. Am Mietmarkt sei auch im kommenden Jahr mit deutlich steigenden Angebotsmieten zu rechnen, da die Bautätigkeit schwach ausfallen werde und die Nettozuwanderung hoch bleibe. •



INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Innovation als Standortfaktor



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / CUPERTINO

Blick auf die San Francisco Bay Area und das Silicon Valley

JONES LANG LASALLE VERÖFFENTLICHT EINE NEUE AUSGABE DER STUDIE «INNOVATION GEOGRAPHIES», FÜR DIE 108 STÄDTE WELTWEIT ANALYSIERT UND HINSICHTLICH WIRTSCHAFTSLEISTUNG, INVESTITIONEN UND TALENTPOOL VERGlichen WURDEN. FÜR DIE AUSWERTUNG WURDEN FAKTOREN KOMBINIERT, WELCHE DIE INNOVATIONSKRAFT UND DAS TALENTVORKOMMEN BEGÜNSTIGEN, WIE ETWA DAS VORHANDENSEIN ERSTKLASSIGER UNIVERSITÄTEN, INVESTITIONEN IN DIE FORSCHUNG ODER PATENTANMELDUNGEN.

**PD/BW.** Gemäss der inzwischen dritten Edition der Studie, bleibt die San Francisco Bay Area mit deutlichem Abstand an der Spitze der weltweiten Innovation und übertrifft die meisten anderen Regionen in Bezug auf Risikokapital, F&E-Investitionen, Produktivität und die Breite der Talente. Peking, Boston, Tokio, London, Seoul, Singapur, Schanghai, New York und Paris vervollständigen die Gruppe der weltweit führenden Zentren, wenn man sowohl den Innovationsoutput als auch die Talentkonzentration berücksichtigt.

## Schweizer Städte gut platziert

Während sich Zürich bei der Innovationskraft im Mittelfeld bewegt (Rang 47), rangiert es bei der Verfügbarkeit

von hochqualifizierten Arbeitskräften weltweit an neunter Stelle und hat sich damit gegenüber der letzten Auswertung vor zwei Jahren um drei Ränge verbessert. Gemäss der Studie weisen London (Rang 4), Berlin (5) und Stockholm (7) eine höhere Talentkonzentration auf als die Limmatstadt, welche aber noch vor Singapur (11), München (15), Paris (22) und New York (24) platziert ist.

Die Qualitäten und hohe Attraktivität von Schweizer Städten zeigen sich nicht nur in der Studie von JLL, sondern auch bei anderen Untersuchungen. So führe Wien das «Quality of living city ranking» von Mercer (2023) an, unmittelbar dahinter folgt an zweiter Stelle Zürich. Genf (Rang 5), Bern (13) und Basel (14) sind ebenfalls unter den Top 20. Im >>>

Innovationskraft			
1	San Francisco Bay Area	11	San Diego
2	Tokio	12	Seattle
3	Seoul	13	Austin
4	Boston	14	Shenzhen
5	New York	15	Los Angeles
6	Schanghai	16	Tel Aviv
7	Peking	17	München
8	London	18	Toronto
9	Singapur	19	Berlin
10	Paris	20	Stockholm

Konzentration an Talenten			
1	San Francisco Bay Area	11	Singapur
2	Peking	12	Washington, DC
3	Boston	13	Seattle
4	London	14	Kopenhagen
5	Berlin	15	München
6	Tokio	16	Toronto
7	Stockholm	17	Amsterdam
8	Raleigh	18	Seoul
9	Zürich	19	Schanghai
10	Austin	20	Brüssel

Quelle: JLL Schweiz Q1 2024

>>> «IMD World Competitiveness Ranking», welches die Wettbewerbsfähigkeit von Ländern beurteilt, belegte die Schweiz 2023 den dritten Rang hinter Dänemark (Rang 1) und Irland (2), gefolgt von Singapur (4) und den Niederlanden (5) sowie Schweden (8), den USA (9), China (21) und Deutschland (22).

### Ergebnisse der globalen Studie

Zu den Hauptkenntnissen der globalen JLL-Studie zählt u.a. die Migration zu «erschwinglichen Standorten». Wie die Autoren berichten, haben in den vergangenen Jahren Talentknappheit, steigende Immobilienpreise und regulatorischer Druck die Expansion in kostengünstigere Märkte vorangetrieben – eine Entwicklung, die durch flexiblere Ar-

beitsmodelle und Technologien begünstigt wurde. Sekundärstädte seien daher gegenüber den grössten Innovationszentren der Welt zunehmend konkurrenzfähig.

Somit komme es zu einer «Veränderung in der Hierarchie von Innovationszentren», und Städte, die sich auf neue Technologien spezialisiert haben – etwa auf die Entwicklung von künstlicher Intelligenz, umweltfreundlichen Gebäude, Wasserstoff, elektronischer Mobilität / Elektrofahrzeug-Batterien, «challenger banks» und neuen Medikamenten – verfügten heute wie auch zukünftig über einen Wettbewerbsvorteil. Auch führten geopolitische Spannungen und Handelshemmnisse dazu, dass lokale Forschungs- und Entwicklungszentren eine immer wichtigere Rolle spielen werden.

Als weiteres Ergebnis der Studie heben die Autoren hervor, dass Partnerschaften zwischen dem öffentlichen und dem privaten Sektor für den Erfolg von Stadtentwicklungsprojekten entscheidend sein werden – zumal ein grosser Teil der bebauten Umwelt zu veralten drohe und weder den neuen Anforderungen von Nutzern und Investoren noch den strengeren Effizienz- und Nachhaltigkeitsstandards gerecht werde. Die Geschwindigkeit der fortschreitenden Urbanisierung erhöhe den Druck auf die öffentliche Hand zusätzlich.

### Auswirkungen für die Immobilieninvestmentmärkte

Innovation bleibe ein entscheidender Wirtschaftsfaktor und Motor der Immobiliennachfrage, und sei >>>

ANZEIGE



SwissPropTech vernetzt **Entscheidungsträger** der Schweizer Immobilien- und Baubranche.

Über **150 Member** sind bereits mit an Bord!

**Jetzt Member werden!**



>>> nicht zuletzt Teil der Lösung für gesellschaftliche Herausforderungen wie die Klimaerwärmung oder den demographischen Wandel, stellen die Autoren der Studie mit Blick auf die Immobilienmärkte fest: «Die Beurteilung der Innovations- und Talententwicklung von Städten ist ein zentraler Aspekt, um künftige Wachstumsmärkte zu identifizieren; daher werden Kenngrössen zum Innovationsvermögen und Talentvorkommen für Investitionsentscheidungen weiter an Bedeutung gewinnen.» Es sei davon auszugehen, dass Nutzer und Investoren ihre Standorte und Portfolios an der geografischen Verteilung von qualifizierten Talenten und Hotspots für innovationsgetriebenes Wachstum ausrichten werden. Die Kosten für Büroflächen und Talente in Städten, welche eine hohe Innovationskraft und einen vielversprechenden Arbeitsmarkt aufweisen, seien oftmals höher als anderswo; um die (hohen) Investitionsrenditen langfristig sicherzustellen, sollten Mieter und Eigentümer jedoch die Preissensitivität stärker berücksichtigen, empfehlen die Autoren. Ihr Fazit: «Die zunehmenden Verbindungen und Interaktionen von Technologieunternehmen, wissensintensiven Branchen und Forschungsorganisationen spielen eine wichtige Rolle. Sie beeinflussen die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowie die Gestaltung unserer Städte, und formen dadurch auch massgeblich die Zukunft der Immobilienlandschaft.»

Die Schweiz sieht man bei JLL in diesem Zusammenhang grundsätzlich sehr gut aufgestellt. «Zürich und die Schweiz verfügen über einen exzellenten und leistungsfähigen Talentpool», sagt Daniel Stocker, Head Research bei JLL Schweiz. Um die vorhandenen Herausforderungen bestmöglich lösen zu können und auch zukünftig international wettbe-

## NACHRICHTEN

### SVSM FIRMIERT NEU ALS NETZWERK STANDORT SCHWEIZ

Die SVSM Schweizerische Vereinigung für Standortmanagement baut ihr Netzwerk in allen Landesteilen weiter aus. Die Generalversammlung des Dachverbands hat im März dieses Jahres einer Namensänderung zu «Netzwerk Standort Schweiz» zugestimmt, ebenso einem mehrsprachigen Auftritt sowie einem Redesign. SVSM-Präsident Remo Daguati spricht von einem «Meilenstein in der 26-jährigen Verbandsgeschichte»: «Mit dem neuen Namen drücken wir unser Selbstverständnis als Dachverband der Standort- und Wirtschaftsförderungen aller Landesteile viel besser aus.» Zudem sei der neue Name dreisprachig: «Zwar hatten wir schon seit der Gründung den Bestandteil 'schweizerisch' im Namen, das haben wir jedoch nicht wirklich gelebt», so Daguati.

Mit der Namensänderung, die auch mit einem Redesign einhergeht, komme die gesamtschweizerische Ausrichtung nun sehr viel besser zum Ausdruck: Im Logo sind nicht nur der deutsche Verbandsname, sondern auch der französische – Réseau place

économique suisse – und der italienische – Rete piazza economica svizzera – zu sehen. Das stilisierte Schweizerkreuz betone zudem auf den ersten Blick die landesweite Ausrichtung des Dachverbands.

Entsprechend hat sich der Vorstand von Netzwerk Standort Schweiz zum Ziel gesetzt, weitere Mitglieder aus den französisch- und italienischsprachigen Landesteilen zu gewinnen. Zudem soll der Vorstand mit Mitgliedern aus allen Landesteilen erweitert werden. Erste Vorarbeiten dazu wurden bereits geleistet. Sukzessive erfolgt nun auch die Umstellung aller Kommunikationsmittel auf das neue Design sowie die Übersetzung aller Unterlagen und der Webseite ins Französische und ins Italienische. Netzwerk Standort Schweiz, der Dachverband für Standortmanagement in der Schweiz, zählt heute rund 90 Mitglieder aus den Bereichen Standort- und Wirtschaftsförderung, Raumplanung, Immobilien, Aus- und Weiterbildung und ermöglicht den interdisziplinären Informations- und Erfahrungsaustausch. (bw)

werbsfähig zu bleiben, sei es wichtig, das Ausbildungswesen und Innovationscluster zu fördern, ist der JLL-Experte überzeugt: «Dabei gilt es,

unnötige Anstiege der Standortkosten zu limitieren und die Rahmenbedingungen für Investitionen attraktiv zu gestalten.» •

### Zur Studie:

Die dritte Ausgabe von JLL's «Innovation Geographies» analysiert die Entwicklung in 108 Städten weltweit. In diesen Städten leben mehr als 720 Millionen Menschen; rund 37 Millionen sind im Hightech-Sektor beschäftigt. Für jede Stadt wurden zwei Indizes erstellt: Innovationsleistung (Patentgenerierung, ausländische Direktinvestitionen, Risikokapitalfinanzierung, Neugründungen, F&E-Ausgaben) und Talentkonzentration (Bildungsniveau, Hightech-Beschäftigung, Hochschulpublikationen, Hochschulpräsenz, Wachstum der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, Nettomigration, Pro-Kopf-BIP).

SPITZMARKE

# Quartiere als Assetklasse



BILD: ZVG

Die Bedeutung der Assetklasse Quartier nimmt zu.

APLEONA REAL ESTATE MANAGEMENT UND RUECKERCONSULT HABEN ENDE 2023 IN DEUTSCHLAND EINE UMFRAGE ZU QUARTIEREN DURCHFÜHRT, AN DER 96 VERTRETERINNEN UND VERTRETER AUS DER IMMOBILIENBRANCHE TEILGENOMMEN HABEN. DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE: DIE ASSETKLASSE QUARTIER WIRD IN DEN KOMMENDEN JAHREN AN BEDEUTUNG GEWINNEN. QUARTIEREN WIRD BEREITS HEUTE GROSSES POTENZIAL ZUGESCHRIEBEN, DIE KÜNFTIGEN HERAUSFORDERUNGEN DER STÄDTE ZU BEWÄLTIGEN.

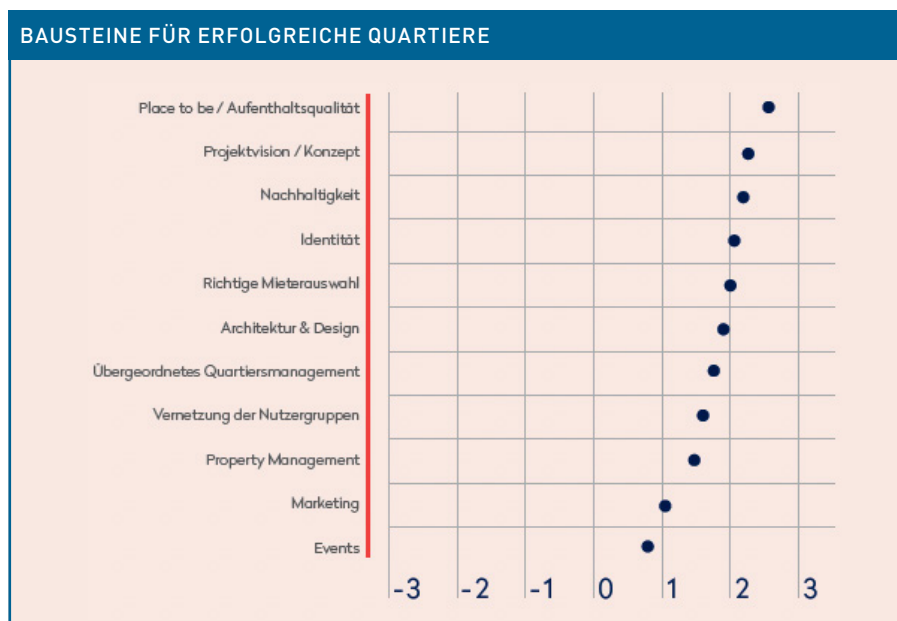
**PD/BW.** Quartieren wird nicht nur grosses Potenzial bei der Stadtentwicklung zugeschrieben – ein gutes Konzept und ein integriertes Quartiersmanagement zieht auch Investoren an. Apleona Real Estate Management und die Berliner Agentur Rueckerconsult gingen in einer aktuellen Studie der Frage nach, was ein erfolgreiches Quartier auszeichnet und befragten dazu jüngst Akteure aus den unterschiedlichsten Segmenten der deutschen Immobilienwirtschaft befragt. Die grosse Mehrzahl von ihnen, so eines der Ergebnisse der Umfrage, hat im beruflichen Kontext bereits mit dem Thema Quartier zu tun.

Bei der Frage danach, was ein Quartier überhaupt zum Quartier macht,

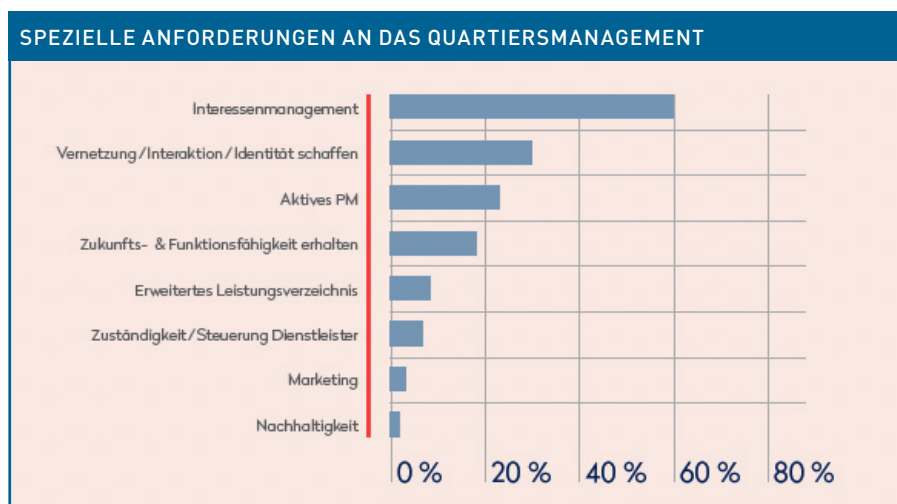
stehen für die Befragten vier Eigenschaften im Vordergrund: der Nutzungsmix (90%), Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche (69%), ein urbaner Charakter (62%) und die Konnektivität der Objekte sowie der Community-Gedanke (58%). Ein Branding oder eine grossflächige Dimensionierung eines Quartiers werden von den Befragten als weniger relevant bei der Definition eines Quartiers eingeschätzt.

## Nicht Trendthema, sondern Megatrend

Als sehr wichtig dabei gelten die Aufenthaltsqualität und das dahinterstehende Konzept, ebenso wie eine ganzheitliche Bewirtschaftung >>>



Apleona REM/ Rueckerconsult



Apleona REM/ Rueckerconsult

>>> tung, sprich ein integriertes Quartiersmanagement. Die grosse Mehrheit der Befragten ist der Auffassung, dass es sich bei Quartieren und Quartiersentwicklungen nicht um ein Trendthema, sondern um einen Megatrend handelt. So geht mit 80 Prozent der Umfrageteilnehmer eine deutliche Mehrheit davon aus, dass die Bedeutung der Assetklasse Quartier in den kommenden Jahren steigen wird. Somit sei davon auszugehen, dass

Quartiersentwicklungen und der langfristige Betrieb kein Kurzzeitphänomen bleiben werden, schlussfolgern die Autoren der Studie. Der Aufstieg dieser Assetklasse sei im Zusammenhang mit der «allgemeinen Abkehr vom städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung» zu sehen, wie sich insbesondere in den urbanen Zentren und Metropolen zeige, wo multifunktionale Quartiere mehr und mehr ehemals grosse monofunktionale Flächen ersetzen.

### Fokussierung auf die Bedürfnisse der Nutzer

«Projekt- und Stadtentwickler setzen immer häufiger auf Quartiere als Lösungsansatz und Schnittstelle für elementare Megatrends», sagt Julia Steinmetz, CEO von Apleona Real Estate Management. Nach ihrer Beobachtung führen Urbanität, Nachhaltigkeit, die 15-Minuten-Stadt und die dafür notwendige Zusammenführung sich ergänzender Nutzungen und Funktionen zu einer deutlichen Zunahme an Quartiersprojekten, sowohl im Neubau als auch im Bestand; diese Entwicklung spiegele sich auch in den Umfrageergebnissen wider. Die Mehrheit der Befragten erachtet das Potenzial von Quartieren zur Lösung aktueller Herausforderungen in der Stadtentwicklung als hoch. Dazu zählen beispielsweise der Wohnraummangel, die Mobilitätswende, das Thema Nachhaltigkeit oder die 15-Minuten-Stadt. Auf einer Skala von eins bis zehn bewertet 61 Prozent der Befragten das Potenzial mit einer acht oder höher. Die durchschnittliche Bewertung liegt bei 7,8.

### Die wichtigsten Erfolgsfaktoren

Der Erfolg eines Quartiers hängt aus Sicht der Befragten sehr stark von der Fokussierung auf die Bedürfnisse der Nutzer ab. So sind die am häufigsten genannten Eigenschaften eines erfolgreichen Quartiers eine hohe Aufenthaltsqualität (69%), zufriedene Nutzer (66%), die Akzeptanz des Quartiers in der Nachbarschaft und die Einbettung in den Umgebungskontext (57%) sowie die Konnektivität und der Austausch zwischen den Nutzergruppen (53%). Als weitere Erfolgsfaktoren werden Vision, Konzept & Design, Architektur, Image sowie Nachhaltigkeit genannt. Die wichtigsten Erfolgsfaktoren >>>

## NACHRICHTEN

**CBRE: MARKTBELEBUNG LÄSST AUF SICH WARTEN**

Gemäss Recherchen von CBRE belief sich das Transaktionsvolumen auf dem deutschen institutionellen Wohnimmobilieninvestmentmarkt (ab 50 Einheiten) im 1. Quartal 2024 auf 730 Mrd. Euro. Gegenüber Q1 2023 sei dies ein Rückgang um 60 Prozent – es sei das schwächste Quartal seit Anfang 2010. Der Anteil internationaler Investoren stieg im Berichtszeitraum leicht um acht Prozentpunkte auf 36 Prozent. Konstantin Lüttger, Head of Residential Investment bei CBRE in Deutschland, sieht die Gründe für die Kaufzurückhaltung «in den anhaltend hohen Zinsen und ein aus Sicht vieler Investoren noch immer zu geringem Risikoaufschlag zum risikofreien Zins». Der Anstieg der durchschnittlichen Spitzenrendite in den Top-7-Märkten habe sich in Q1 verlangsamt und sei im Vergleich zum Jahresende 2023 nur leicht um 0,05 Prozentpunkte auf 3,4 Prozent gestiegen. Zur Stabilisierung der Renditen hätten u.a. die aus Investorensicht positiven Fundamentaldaten beigetragen, so u.a. steigende Neuvertragsmieten und perspektivisch steigende Mietenspiegel sowie der geringe Leerstand in den deutschen Metropolen.

Im weiteren Jahresverlauf 2024 erwartet CBRE einen anziehenden Wohntransaktionsmarkt mit einem Volumen oberhalb des 2023-Niveaus: «Auch wenn die Abwertungen von Beständen wahrscheinlich ihren Peak überschritten haben, werden in den nächsten Monaten Bestandhalter mit hohen Fremdfinanzierungsquoten zunehmend Bestände am Markt anbieten, um ihre FK-Quoten wieder auf ein adäquates Niveau von weniger als 60 Prozent zu bringen.» So sei davon auszugehen, dass in den nächsten Monaten das Transaktionsgeschehen wieder ansteigen wird.» (bw)

>>> ren schreiben die Befragten zeitlich vor allem der Planungsphase zu. Die höchste Relevanz schreiben sie dabei neben einer hohen Aufenthaltsqualität vor allem der Projektvision respektive dem Konzept sowie Nachhaltigkeitsaspekten zu, ferner der «eigenen Identität» des Quartiers sowie der Mieterauswahl. Operativ werden ein gut funktionierendes Quartiersmanagement und Property Management als Erfolgskriterien genannt. Hierfür werden ein besonderes Knowhow und ein spezialisiertes Anforderungsprofil vorausgesetzt. In der Betriebsphase halten die Umfrageteilnehmer ein übergeordnetes Quartiersmanagement für wichtig, weil dieses zu einem funktionierenden Quartier beitrage – insbesondere im Hinblick auf Aufenthaltsqualität, Nutzerzufriedenheit, Konnektivität und Austausch.

**Grösste Herausforderung: Interessensausgleich**

Mit 92 Prozent ist die überwiegende Mehrheit der Befragten der Ansicht, dass Quartiere besondere Anforderungen an das Property Management stellen, dies insbesondere im Hinblick auf den Ausgleich der Interessen zwischen den verschiedenen Nutzergruppen. Ein erfolgreiches Interessensmanagement zwischen den heterogenen Nutzergruppen sicherzustellen, damit ein harmonisches Miteinander samt Wohlfühl-atmosphäre gewährleistet werden kann, erachten die Befragten als eine der grössten Herausforderungen für das Quartiersmanagement. Als weitere besondere Anforderungen gelten die Vernetzung zwischen den Nutzern / das Herstellen von Interaktion und Identität und die Präsenz der Quartiersmanager vor Ort als lokalem Ansprechpartner. «Häufig kommen beim Management von

Quartieren die Markenführung und damit verbunden die emotionalen Aspekte zu kurz. Das klassische Property Management allein reicht dazu nicht aus», erklärt Franka Jung-Larsen, Head of Retail, Center & Quartier Management bei Apleona Real Estate Management. «Unterschiedliche Gebäude, Eigentümer und Nutzer eines Quartiers müssen zu einem Ganzen zusammengeführt werden und auch der stadträumliche Kontext, in den das Quartier eingebettet ist, sollte nicht ausser Acht gelassen werden. Schliesslich möchte man als guter Nachbar wahrgenommen werden.» Zur Markenführung gehören Junglarsen zufolge unter anderem eine transparente Einbeziehung und Information der Nutzer, eine aktive Pflege des Social-Media-Auftritts, die Planung und Durchführung von Events. «Dabei müssen alle Aktivitäten genau auf die Positionierung des Quartiers und auf mögliche Störgefühle von Nutzern abgestimmt sein», so die Apleona-Expertin.

**Quartiere profitieren vom professionellen Management**

«Jedes gemischt genutzte Quartier sollte aktiv gemanagt werden», sagt Thomas Beyerle, Managing Director Catella Property Valuation GmbH, einer der Experten, die für die Studie interviewt wurden. «Wir sehen weltweit einen Trend hin zum Quartier, auch in globalen Metropolen wie Singapur und Hongkong», so Beyerle. «Dass Quartiere von einem professionellen Management profitieren, hat sich hierzulande allerdings nur bedingt herumgesprochen. Dabei ist der damit verbundene Mehrwert eigentlich deutlich: Gemeinsame Services, Sicherheit, Wohlbefinden, das Teilen von Räumen, Fahrzeugen etc. sprechen für ein entsprechendes Management.» •

## 99. Schweizer Immobiliengespräch

# Riskmanagement in schwierigen Zeiten

Was wir vom Fall Signa lernen können

**Dienstag, 4. Juni 2024, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich**

Steigende Zinsen, sinkende Bewertungen, schwankende Baupreise, schwierige kommerzielle Vermietungen: Die Risiken in der Immobilienbranche nehmen zu. Nach Jahren der relativen Sorglosigkeit ist nun mehr Sorgfalt und Vorsorge gefragt. Fremdfinanzierte Portfolios und Projektentwicklungen stehen dabei speziell im Fokus.

Experten zeigen Ihnen, wo die grössten Risiken liegen, wie Sie diese erkennen und wie Sie vorsorgen können, damit Sie möglichst gut durch die schwierigeren Zeiten navigieren.



Marco Tondel  
Mobimo  
Management AG



Georg J. Wohl  
STAIGER  
Rechtsanwälte AG



Alfonso Tedeschi  
Helvetia Asset  
Management AG



Prof. Dr. Markus  
Schmidiger  
Moderation



**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-juni/](http://www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-juni/)

Sponsoren:

QUARTIERSENTWICKLUNG

# In Bern entsteht eine «gestapelte Stadt»



BILD: IMMOFONDS

In etwa so soll Wankdorf City 3 künftig aussehen.

MIT AUFEINANDER GESTAPELTEN HÄUSERN, MANNIGFALTIGEN PLÄTZEN UND EINER GEBÄUDEVERBINDENDEN STADTTERRASSE INTERPRETIERT WANKDORFCITY 3 DAS URBANE ZUSAMMENLEBEN NEU. BIS 2029 SOLL DIE «GESTAPELTE STADT» FERTIG GEBAUT SEIN, DAS ERSTE GEBÄUDE BEFINDET SICH IM BAU. DAS GESPRÄCHSFORMAT TALK:BACK, WELCHES AM 7. MAI 2024 STARTET, BIETET EINEN BLICK HINTER DIE KULISSEN DES GROSSBAUPROJEKTES.

**BW/PD.** Auf einer Grundfläche von rund 34.000 Quadratmetern entsteht in den nächsten Jahren auf dem heutigen Gewerbeareal nördlich der S-Bahn-Station Wankdorf ein neuer lebendiger Quartierbaustein mit rund 500 Wohnungen, bis zu 3.000 Arbeitsplätzen und vielfältigen Freiräumen. Das Konzept der gestapelten Stadt erlaubt eine hohe Dichte, Freiräume auf verschiedenen Ebenen und gleichzeitig ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Im Zentrum steht der Mensch mit seinen Bedürfnissen nach sozialem Zusammenhalt, Austausch und Begegnung. Zahlreiche naturnahe Aussen-

räume laden zum Verweilen ein. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Kinderbetreuung, Gemeinschaftsräume und Freizeitangebote.

Die Stadtterrasse, 30 Meter über Boden, schafft ein zweites Erdgeschoss für die Bewohner. Sie bildet eine begrünte Oase und stellt unterschiedliche Aussenräume zur Verfügung. Entlang der Terrasse sind sowohl Wohnungen als auch gemeinschaftlich genutzte Flächen angeordnet. So befinden sich beispielsweise eine offene oder geschlossene nutzbare Spielhalle, ein Sportplatz, Spielplätze, ein Gemeinschaftswohnzimmer >>>



>>> und eine Orangerie oder Atelierräume rund um die Stadtterrasse.

## CO<sub>2</sub>-neutral im Betrieb und als «Schwammstadt» konzipiert

Wankdorfcity 3 wird nach dem Prinzip der «Schwammstadt» konzipiert und ist 2000-Watt-kompatibel. Die gesamte Energie für den Betrieb stammt aus erneuerbaren Ressourcen. Damit die Wärmeversorgung für die 500 Wohnungen und die Bürogebäude sichergestellt werden kann, braucht es beispielsweise 200 Erdsonden mit einer Gesamtlänge von etwa 50 Kilometern. Auf allen Dächern und wo sinnvoll und möglich auch an den Fassaden werden Photovoltaikanlagen für Strom sorgen. Die Retentionsflächen auf unterschiedlichen Ebenen erlauben es, Wasser zu speichern und zur Kühlung abzugeben. Dadurch wird das Stadtklima verbessert und kein Regenwasser in die Kanalisation abgeleitet. Wankdorfcity 3 will neue Massstäbe in der Stadtentwicklung setzen, der Mensch steht im Mittelpunkt und die Architektur und die Natur bilden den Rahmen und schaffen Raum für Begegnungen und Interaktion.



BILD: ZVG

Der Shedplatz der Wankdorfcity 3

## TALK:back das Gesprächsformat rund um das Bauprojekt

In der Schweiz ist kein vergleichbares städtebauliches Projekt bekannt, das Konzept der gestapelten Stadt ist einzigartig. Einzigartig ist auch der Planungsprozess. Um von Beginn weg die unterschiedlichen und teilweise auch widersprüchlichen Themen wie Städtebau, Architektur, Sozialraum, Klima, Freiraum aber auch Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit zu berücksichtigen, wurde ein kollaborativer Prozess gewählt. In Werkstätten arbeiteten mehrere Ar-

chitektenteams mit Landschaftsarchitekten, Sozialraumplanerinnen, dem Generalplaner und dem Realisierungspartner zusammen mit der Bauherrschaft an Wankdorfcity 3. Einen Einblick in diese Werkstätten und die Komplexität des Projektes gewährt die neue Gesprächsreihe TALK:back. Verantwortliche und externe Fachpersonen stellen sich nicht nur den Fragen von Moderator Peter Brandenberger, sondern auch dem Feedback der Gäste. Die Anlässe finden in der Werkstatt in der Shedhalle auf dem Gelände der künftigen Wankdorfcity 3 in Bern statt. •

### TALK:back zum Thema Baukultur

#### Ist Wohnqualität bei so viel Dichte möglich?

Gabriela Theus als Chefin des IMMOFONDS verspricht, die Bauherrschaft werde mit Wankdorfcity 3 ein neues und einzigartiges Wohn- und Arbeitsquartier realisieren. Die Pläne und Visualisierungen der gestapelten Stadt sind tatsächlich vielversprechend. Doch: Wie wird sichergestellt, dass es sich an diesem herausfordernden Ort gut leben lässt?

In TALK:back am 7. Mai 2024 stellt sich Gabriela Theus zusammen mit Lukas Bühlmann, Stiftungsrat der Stiftung Baukultur Schweiz, den Fragen von Moderator Peter Brandenberger und Einwänden von Betroffenen und Berufenen im Publikum.

Wann: Dienstag, 7. Mai 2024 | 18.30 Uhr (Einlass 18.00 Uhr)  
Wo: Werkstatt Wankdorfcity 3 in der Shedhalle  
Anmeldung: Eintritt frei, Anmeldung erforderlich unter [www.wankdorfcity3.ch](http://www.wankdorfcity3.ch)



# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							26. APRIL 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	139000	139000	136000	1	147500	2	139000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3450	2	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N	400	400	395	3	400	30	400	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	525	43	0	0	525	8
193185	CHAM GROUP N	470	500	482	30	505	63	490	10
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	181	50	183	50	185	20
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8800	1	9250	1	8750	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2810	7	2995	8	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N	7900	7900	7205	1	9000	1	7900	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	60	55	336	59	200	57.5	112
257770	REUSSEGG HLDG N			82	50	690	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8500	10	9500	1	8500	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2510	2310	4	2700	2	2370	3
253801	TERSA AG	16000	16000	15900	1	19000	3	16000	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	3.1	2.95	2082	3.1	886	2.95	600
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16900	1	0	0	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	175	182	175	100	184	100	175	85
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	140	144	142	100	143	100	140	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**30**  
Jahre  
IMMOBILIEN  
BUSINESS

**VIELLE FACETTEN**  
30 Jahre Schweizer Immobilienwirtschaft

Mehr über Macher, Märkte und Investitionen im neuen IMMOBILIEN Business.

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS  
Das Schweizer Immobilien-Magazin



STANDORTENTWICKLUNG

# Park Innovaare feiert Eröffnung



BILD: ZVG

Der Park Innovaare

NACH VIER JAHREN BAUZEIT WURDE DER PARK INNOVAARE ENDE APRIL IM BEISEIN VON BUNDESRAT GUY PARMELIN UND GÄSTEN AUS POLITIK, WIRTSCHAFT UND FORSCHUNG FEIERLICH ERÖFFNET. AKTUELL SIND BEREITS 22 UNTERNEHMEN AM PARK INNOVAARE TÄTIG.

**BW/PD.** Innerhalb von nur vier Jahren ist mit dem Park Innovaare in Villigen (AG) neben dem PSI Paul Scherrer Institut ein hochmoderner Innovationspark entstanden. Im April feierte der Park Innovaare im Beisein von Bundesrat Guy Parmelin sowie zahlreichen Gästen aus Politik, Wirtschaft und Forschung seine Eröffnung. Aktuell sind am Park Innovaare 22 Unternehmen, unter anderem

15 Spin-offs des PSI, der ETH und der FHNW, zwei Technologietransferzentren sowie grosse internationale und börsen-kotierte Unternehmen angesiedelt.

Das starke Rückgrat des Park Innovaare bilden rund 40 Aktionäre – führende regionale Unternehmen, innovative KMUs, industrielle F&E-Unternehmen, bekannte Finanzinstitute, hochspezialisierte Dienstleister wie auch die Gemeinden Villigen und Würenlingen, der Kanton Aargau, das PSI oder die Fachhochschule Nordwestschweiz.

Der Park Innovaare ist einer von sechs Standorten von Switzerland Innovation. Die Organisation Switzerland Innovation bildet ein Ökosystem, in dem Forschungsaktivitäten gemeinsam mit Universitäten und Hochschulen vorangetrieben werden. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 8\_2024 / 19. Jahrgang / 379. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich  
www.immobilienbusiness.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Alexander Wachter, Redaktor  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

Haftungsausschluss:  
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

# bobē

NEU MIT  
ONLINE-DOKTOR  
FÜR DEIN HAUS –  
JETZT KOSTENLOS  
TESTEN!



## Rund ums Haus alles im Griff

Sichere alle Unterlagen im Safe, verpasse keine wichtigen Termine und erhalte unabhängigen Rat bei Fragen rund um dein Wohneigentum.

[www.bob-e.io](http://www.bob-e.io)

GET IT ON  
Google Play

Download on the  
App Store