

# NEWSLETTER



## Verändertes Marktverhalten wird spürbar.

Noch immer werden für Bauland und Wohnrenditeliegenschaften an bevorzugter Lage Höchstpreise bezahlt. Diese Opportunität verleitet Immobilienbesitzer und -entwickler zum Verkauf ihrer Grundstücke und Immobilien. In Zentren und Agglomerationen findet eine massive Preistreiberei statt und für Liegenschaften werden oft absurde Summen bezahlt. In ländlichen und peripheren Lagen verspüren wir hingegen eine Trendwende. Die zum Kauf angebotenen Objekte werden oft zu teuer angeboten und erfahren dann eine Preiskorrektur. Es wird nicht mehr alles gekauft, die Investoren sind zurückhaltender geworden. Dies liegt vor allem an der nach wie vor hohen Produktion von Wohnraum und der je nach Region nachlassenden Absorption der Wohnungen, welche zu erhöhten Leerständen und sinkenden Mieten führen.

Diese Entwicklung veranlasst uns, unsere Kunden bei Investitionsentscheidungen vorsichtiger zu beraten und ihnen mittels einer fundierten Chancen-Risiken-Analyse mögliche Auswirkungen aufzuzeigen.

Marco Uehlinger, CEO

## Verkauf Eigentumswohnungen

### Wohnüberbauung «Weinmangasse» in Küsnacht



Im Januar 2018 sind wir von der W. Schmid & Co. mit der Vermarktung für die Wohnüberbauung «Weinmangasse» in Küsnacht beauftragt worden. Bereits wenige Wochen nach Markt lancierung im Juli 2018 waren 4 der 5 Eigentumswohnungen mit traumhafter Weitsicht reserviert.

Diese exklusiven 4½- und 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen werden in gehobenem Standard ausgebaut, wobei gleichzeitig auf nachhaltige und umweltfreundliche Technologien geachtet wird. Der Bezug der Eigentumswohnungen ist im Winter 2019/2020 vorgesehen.

## Investment

### Verkauf «Typon-Areal» in Burgdorf

Die Wohnüberbauung «Typonweg» in Burgdorf wurde per 30. Juni 2018 an die Helvetia Anlagestiftung verkauft. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Burgdorf und umfasst 60 Wohnungen sowie rund 1500m<sup>2</sup> Gewerbefläche und Ateliers.

Nach Stilllegung der Produktion der Typon AG wurde ein Projektwettbewerb lanciert und das Areal in der Folge zwischen 2007 und 2013 entwickelt und seither von der Swisscanto Anlagestiftung gehalten. Diese beauftragte die Markstein AG exklusiv mit dem Verkauf dieser Liegenschaft.



## Projektleiter Bauherr

### Neubau Alters- und Pflegeheim «Länzerthus» in Rapperswil

Das Alters- und Pflegeheim verfügte ursprünglich über 104 Pflegeplätze, die in zwei Gebäuden, eines davon 40-jährig, untergebracht waren. Im Jahr 2009 wurde die Markstein AG zur Entwicklung einer Immobilienstrategie beigezogen. Nach der Durchführung von Machbarkeitsstudien folgte ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, welcher von Niedermann Sigg Schwendener Architek-

ten AG aus Zürich gewonnen wurde. Direkt auf der Nachbarparzelle ist nun ein moderner Neubau mit zusätzlichen Pflegeplätzen sowie Gastronomie, zahlreichen Begegnungs- und Ruhezonon sowie weiterer Infrastruktur entstanden.

Nach fast 9-jähriger Begleitung durch die Markstein AG konnte das neue Länzerthus im Sommer 2018 in Betrieb genommen werden.



## Projektleiter Bauherr, Erstvermietung, Verkauf

### Wohnüberbauung «Lindenhof» in Boniswil

Seit 13 Jahren ist die Bevölkerung von Boniswil nicht mehr gewachsen. Nun soll das Dorf einen «Aufschwung» erhalten. Attraktives Bauland mitten im Dorfzentrum zwischen Bahnhof, Gemeindehaus und Schulanlagen hat gleich drei unabhängige Investoren dazu bewogen, insgesamt 127 neue Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen.

Einer dieser Bauherren realisiert das Neubauprojekt «Lindenhof», das mit seinen 3 Häusern den Auftakt zum neuen Mitteldorf von Boniswil bildet. Die 11 Eigentums- und 25 Mietwohnungen, davon ein grosszügiger, freistehender Loftbau zum Wohnen und Arbeiten, werden ab September 2018 bezogen.

Die Markstein AG erhielt für den «Lindenhof» das Mandat «Projektleiter Bauherr». Dabei haben wir uns zum Ziel gesetzt, eine klare Linie zu verfolgen, um den Neubau im vereinbarten Rahmen zu realisieren. Hierzu übernahmen wir die Überwachung und Steuerung von Qualität, Terminen und Kosten in den Planungs- und Realisierungsphasen.

Zudem wurde unser Vermarktungsteam für die Erstvermietung und den Verkauf der Miet- resp. Eigentumswohnungen beauftragt.



## Portfoliomanagement

### Kapitalerhöhung bei der ImmoVision1 AG

Das Immobilienportfolio der ImmoVision1 AG zählt über 350 Wohneinheiten, was einem Anlagewert von rund CHF 130 Mio. entspricht. Die Eigenkapitalrendite betrug im vergangenen Geschäftsjahr – ganz zur Freude der Aktionäre – 7 %. Die Nettoerträge werden auch in Zukunft gezielt ins Immobilienportfolio reinvestiert.

Da neue Aktionäre in diese Private-Equity-Gesellschaft investieren möchten, wird zurzeit eine Aktienkapitalerhöhung vollzogen. Die neuen Mittel werden in zwei Neubauprojekte in prosperierenden Agglomerationsgemeinden investiert. Damit wird die Portfoliodiversifikation verstärkt und eine nachhaltige Rendite sichergestellt.

## Projektleiter Bauherr

### Sanierung Mehrfamilienhaus «Im Park A» in Landquart

Das Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen war in die Jahre gekommen und entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb beauftragte die Eigentümerin die Markstein AG mit dem Mandat «Projektleiter Bauherr» für die Sanierung der über 50-jährigen Liegenschaft.

Da die Fassade bereits 1990 teilsaniert wurde, mussten im Außenbereich nur punktuelle Eingriffe vorgenommen werden.

Die Innenarbeiten beinhalteten die Renovation der Zimmer sowie die Erneuerung der Küchen und Bäder inklusive der gesamten Haustechnikinstallationen. Dabei haben wir die Grundrisse der Nasszellen den heutigen Bedürfnissen angepasst, sodass nun jede Wohnung über ein vollwertiges Bad und ein separates Gäste-WC verfügt. Um den Bewohnern und deren Besuchern einen freundlichen Empfang zu bereiten, wurden der Eingangsbereich und das Treppenhaus umfassend aufgewertet. Bei der Sanierung hielten wir uns streng an die Vorgaben, um Kosten, Termine und Qualität wie vereinbart einhalten zu können.



## Erstvermietung und Verkauf Eigentumswohnungen

### Wohnüberbauung «Punkt 7» in Mellingen



In Mellingen nimmt die neue Wohnüberbauung «Punkt 7» Gestalt an. Auf dem ruhig gelegenen, sehr zentralen Grundstück an der Jurastrasse entstehen 116 Wohnungen. Die Bauherrschaft der 54 Mietwohnungen ist die Hafinag AG. Die 62 Eigentumswohnungen werden durch die Chrono Immobilien AG als Bauherrin erstellt.

Im Sommer 2016 wies Mellingen mit 327 verfügbaren Wohnungen einen Leerstand von 13 % auf. Deshalb äusserten denn auch einige Parteien ihre Bedenken bei der Lancierung von weiteren 116 Wohnobjekten.

Die Markstein AG durfte die beiden Eigentümerschaften bei diesem Neubauprojekt umfassend begleiten, von der Marktanalyse über

die Strategieentwicklung bis hin zur Vermarktung der Wohneinheiten. Wir wurden also schon in der frühen Phase der Projektentwicklung miteinbezogen, wo es um Planung, Vorstudien sowie Auswahlverfahren ging. Gemeinsam definierten wir Meilensteine mit dem klaren Fokus, ein Neubauprojekt zu realisieren, welches den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht und ein homogenes Preis-/Leistungs-Verhältnis aufweist.

Erfreulicherweise konnten von den 62 Eigentumswohnungen über 80 % verkauft werden. Von den 54 Mietwohnungen sind bislang über 65 % vermietet. Der Bezug wird etappenweise erfolgen von Oktober 2018 bis April 2019.

## Portfoliomanagement, Projektleiter Bauherr

### Glasi-Quartier in Bülach – Baubewilligung liegt vor

Nach einer langen Planungszeit von rund 5 Jahren durften die Logis Suisse AG und ihre Entwicklungspartner, die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und Steiner AG, im Juni die Baubewilligung für das Glasi-Quartier in Bülach entgegennehmen.

Der neue Stadtteil in Bülach-Nord bietet eine breite Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, Läden, Handwerksbetrieben, Büros und Gastronomie. Ausserdem entstehen hier ein Hotel, ein Pflegezentrum mit Alterswohnungen sowie eine Kinderkrippe. Das städtebauliche Konzept von Duplex Architekten aus Zürich basiert



auf 21 Gebäuden, eingesetzt in einem System aus strahlenförmigen Strassen und Plätzen. Markstein hat als Projektleiter Bauherr Logis Suisse im Entwicklungsprozess begleitet und geht nun mit voller Kraft in die Ausführungsphase. Anfangs 2019 soll der Bau start erfolgen.

Der Bezug erfolgt in mehreren Etappen von 2021 bis 2023. Logis Suisse wird dann in Bülach 190 Wohnungen und 1100m<sup>2</sup> Gewerbefläche ihr Eigentum nennen.

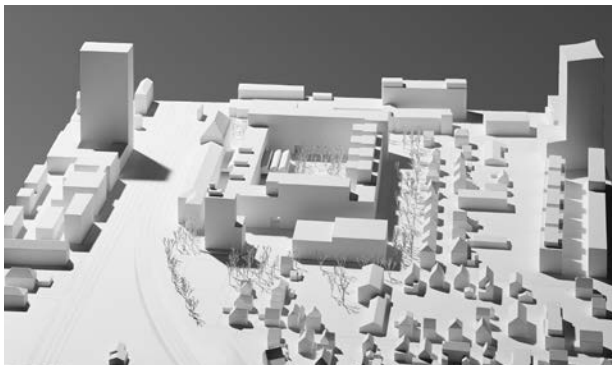


## Portfoliomanagement

### Arealentwicklung in Pratteln – Städtebau-liches Studienverfahren abgeschlossen

Nachdem die Logis Suisse AG vor zwei Jahren das 42000m<sup>2</sup> grosse Areal der ehemaligen Coop-Verteilzentrale erworben hatte, erreichten wir nun einen weiteren wichtigen Meilenstein: Der städtebauliche Studienauftrag wurde abgeschlossen. Das Gremium entschied sich einstimmig für den Entwurf des Basler Büros Bachelard Wagner Architekten und der Landschaftsarchitekten raderschallpartner AG aus Meilen.

Zentrale Idee des Beitrages ist eine rund 7600m<sup>2</sup> grosse Quartierparkanlage inmitten einer Grossform von Baukörpern, welche gekonnt auf die Bestandesbauten sowie auf die Nachbarschaft reagiert. Das Konzept mit rund 470 Wohnungen wird nun zum Richtprojekt weiterentwickelt und dient als Grundlage für das folgende Quartierplanverfahren. Ein möglicher Baubeginn wird nicht vor 2022 erwartet.



## Investment

### Verkauf Wohnbauprojekt «3 Freunde am Bahnhof» in Aarwangen



Wie der Name es schon verrät, liegt die Wohnüberbauung unmittelbar am Bahnhof Aarwangen. Das Projekt «3 Freunde am Bahnhof» wurde von einem privaten Konsortium in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde über mehrere Jahre hin entwickelt. Die Gemeinde führte ein qualitätssicherndes Verfahren durch. Sie setzte dabei zwei Fachexperten ein, welche das Sondernutzungsplanverfahren sowie den Entwurf des Siedlungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzepts der Entwicklerin begleiteten. Das Richtprojekt wurde durch das Büro Armon Semadeni Architekten, Zürich, entworfen. Das Architekturbüro Müller + Partner, Langenthal, entwickelte danach das Bauprojekt und ist auch verantwortlich für die Ausführung. Die Markstein AG, welche exklusiv mit dem Verkauf betraut wurde, konnte die Swiss Finance & Property Funds AG als Käuferin für das Projekt gewinnen.

## Investment

### Akquisition von Renditeliegenschaften in der gesamten Deutschschweiz

In den vergangenen zwölf Monaten hat die Markstein AG für ihre Auftraggeber Renditeliegenschaften mit einem Anlagevolumen von knapp CHF 2.5 Mia. geprüft. Aber nur 1,7% dieser Liegenschaften wurden effektiv akquiriert, was für eine sorgfältige und bedingungslose Prüfung der Objekte spricht.

Zu unseren Mandanten gehören sowohl Private als auch institutionelle Anleger, die auf der Suche nach Grundstücken, Neubausprojekten oder bestehenden Gewerbe-/Wohnliegenschaften als Investitionsmöglichkeit sind. Gerne unterstützen wir auch Sie bei der Suche nach geeigneten Anlageimmobilien.



## Eintritte / Gratulationen

### Erweiterung unseres Verwaltungsrates



#### **Dr. Patrick Vogt**

Mitglied des Verwaltungsrates

Dr. Patrick Vogt, Inhaber und Leiter von vogt media consulting, wurde am 1. Mai 2018 in den Verwaltungsrat der Markstein AG gewählt. Er verfügt über langjährige Erfahrung als Berater in den Bereichen Strategie, Medien und Kommunikation.

Wir sind überzeugt, dass Patrick Vogt uns wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung geben kann, insbesondere auch in den neuen Technologien und in der Digitalisierung.

### Danke für den langjährigen Einsatz



#### **Marion Beierling**

Projektleiterin im Bereich Projektmanagement

Der Erfolg eines Unternehmens hängt entscheidend von seinen Mitarbeitenden ab. Marion Beierling hat in den letzten Jahren für uns und unsere Kunden zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert. Dank ihrer Erfahrung und Fachkompetenz hatte sie auch bei anspruchsvollen Projekten stets alle Fäden fest in der Hand.

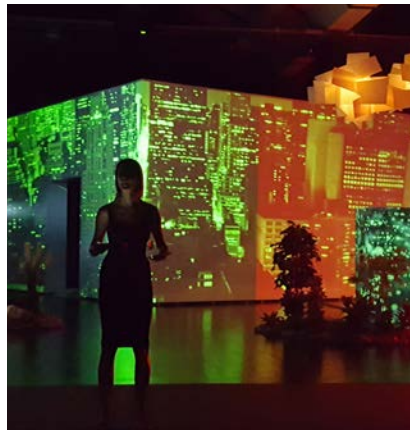
Herzlichen Glückwunsch zum 10-jährigen Firmenjubiläum und vielen Dank für den engagierten Einsatz.

## Anlässe

### Teamseminar vom 22./23. August 2018 zum Thema Digitalisierung

In der Immobilienbranche findet ein rasanter technologischer Wandel statt. Als zukunftsorientiertes Unternehmen befasst sich auch die Markstein AG intensiv mit Themen wie BIM, Virtual Reality, digitale Plattformen, Smart Home etc. Damit wollen wir insbesondere auch unseren Kunden den entscheidenden Vorsprung und Mehrwert bieten.

Am diesjährigen Teamseminar haben wir uns intensiv mit den neuen Technologien auseinandergesetzt. Ziel der verschiedenen Workshops war, unseren Horizont zu erweitern und Wissenslücken zu füllen. Dabei gilt es, versteckte Potenziale zu erkennen und schliesslich gewinnbringend einzusetzen.



Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden  
056 203 50 00  
baden@markstein.ch

Markstein AG Zürich  
Bellerivestrasse 55  
8034 Zürich  
043 810 90 10  
zuerich@markstein.ch

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



**Immobilien.**  
Unsere Kompetenz.