

SEPTEMBER 2023



markstein

# NEWSLETTER



## **Bürokratie und Regulierungen hemmen den Immobilienmarkt**

Die steigenden Mietpreise sorgen allseits für Gesprächsstoff. Dieser Tendenz möchte der Staat bereits mit weiteren Regulierungen entgegenhalten. Auch bezüglich des Wohnungsmangels sind parlamentarische Vorstöße am Laufen.

Wir erleben aktuell fast bei jedem Projekt den bremsenden, abträglichen Einfluss des veränderten gesellschaftlichen Umfelds. Das Raumplanungsgesetz wird nicht oder nur schleppend umgesetzt. Die Bewilligungsprozesse verzögern sich laufend und die Bürokratie nimmt zu. Verdichtung wird gefordert, bei der Umsetzung fehlt es jedoch oft an politischer Unterstützung. Das Verbandseinspracherecht wie auch dasjenige direkter Anstösser werden teilweise willkürlich ausgeübt.

Wir sind der Meinung, dass es dringend Veränderungen braucht, welche die Immobilienbranche wieder ins richtige Licht rücken. Es ist Zeit, Prozesse zu beschleunigen, hemmende Hürden abzubauen und den Markt spielen zu lassen. Wir sehen diesbezüglich hoffnungsvoll einem Umbruch entgegen.

Marco Uehlinger, CEO

## Asset- / Portfoliomanagement

### Vertina Anlagestiftung: Jahresabschluss 2022/2023



Die im Frühling 2022 lancierte Vertina Anlagestiftung hat Ende März 2023 ihr erstes Geschäftsjahr mit einer Performance von 2,56% erfolgreich abgeschlossen. Per Ende des ersten Geschäftsjahres ist die Anlagestiftung, unter Geschäftsführung der Markstein Advisory AG, Grundeigentümerin von sechs Liegenschaften respektive Neubauprojekten in den Kantonen Zürich und Aargau.

Dank der Fokussierung auf Neubauprojekte können die hochgesetzten Ziele aus der definierten Nachhaltigkeitsstrategie konsequent umgesetzt werden. In den vergangenen Monaten führte die Anlagestiftung bereits die zweite Kapitalerhöhung durch, womit das gezeichnete Kapital aktuell bei CHF 70,8 Mio. liegt. Dieses Kapital wurde für den Erwerb von zwei weiteren Neubauprojekten investiert, wodurch sich das Anlagevolumen nach Fertigstellung der Wohnprojekte auf ca. CHF 145 Mio. bei geplanten 190 Wohneinheiten entwickelt hat.

In naher Zukunft sind weitere Kapitalerhöhungen eingeplant, um das Wachstum der Anlagestiftung voranzutreiben. Bei Markstein werden sich die Teams der Bereiche Asset-/Portfoliomanagement, Bautreuhand sowie Transaktionsmanagement und Vermarktung für die Weiterentwicklung einsetzen. Den Geschäftsbericht 2022/2023 finden Interessierte unter [www.vertina.ch](http://www.vertina.ch).

## Transaktionsmanagement / Bautreuhand

### Arrondierungskauf für Projektentwicklung an zentraler Lage in Schlieren

Im August 2023 ist es dem Transaktionsmanagement-Team von Markstein gelungen, im Namen der Vertina Anlagestiftung einen Arrondierungskauf in Schlieren zu tätigen.

Durch das persönliche Netzwerk der Markstein Gruppe konnte die Vertina Anlagestiftung bereits im Dezember 2022 eine Bestandsliegenschaft an bester Lage in Schlieren erwerben. Angesichts des erheblichen Ausnutzungspotenzials der Liegenschaft in der Wohnzone 5 war geplant, darauf ein Neubauprojekt mit etwa 15 Wohneinheiten zu realisieren. Direkt nach der Akquisition prüften wir, ob angrenzende Liegenschaften bestehen, die sich für eine Arrondierung eignen würden. Wir kontaktierten die Eigentümer potenzieller Grundstücke. In mehreren Gesprächen konnten die Parteien sich kennenlernen und ihre gegenseitigen Absichten erfahren. Gemeinsam wurde eine Lösung erarbeitet, die allen Parteien einen Mehrwert bietet.

Der Arrondierungskauf führt dazu, dass das Anlagevolumen des geplanten Neubauprojekts verdoppelt werden kann. Aufgrund der grösseren Grundstücksfläche besteht zudem eine höhere Planungsflexibilität, wovon auch die Projektqualität profitieren wird.

Mit der Entwicklung des SNBS-zertifizierten Wohnprojekts wird unser Bautreuhand-Team noch in diesem Herbst starten.



## Erstvermietung Wohnen und Gewerbe

### «Akara Tower» in Baden

Im aufstrebenden Viertel Baden Nord sind die Bauarbeiten für das höchste Wohn- und Gewerbehaus der Stadt Baden im Endspurt. Mit seinen 19 Stockwerken und der Panorama-Dachterrasse im 20. Obergeschoss hat der «Akara Tower» eine stolze Bauhöhe von 68 Metern erreicht. Die Fertigstellung ist auf Oktober/November 2023 vorgesehen.

Mitte 2020 hat uns die Investorin, die Swiss Prime Site Solutions AG in Zug, mit der Erstvermietung der 150 Wohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern und der 2200 m² Büro- und Dienstleistungsflächen beauftragt. Die Bauherrschaft hat uns schon früh in die Planung miteinbezogen und wir durften bei den Grundrissen und beim Ausbau unterstützen. Bis auf wenige Einheiten liegt eine Vollvermietung vor.



## Vermarktung Eigentumswohnungen

### Wohnüberbauung «Hägelerstrasse» in Baden

An hervorragender Lage, hoch über Baden mit unverbaubarer Aussicht auf die Stadt sind 7 hochwertig ausgebaute Eigentumswohnungen mit 3½ bis 5½ Zimmern entstanden. Das Herzstück jeder Einheit bildet ein grosszügiger Wohn-Essbereich mit top ausgestatteter, moderner Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Das Gebäude wurde im Minergie-Standard errichtet und verfügt über ein modernes Heizsystem mit Erdsonden-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Alle Wohnungen sind mit Bodenheizung sowie dem Free-Cooling-System ausgestattet. Für das Projekt ist die Endres Architekten AG verantwortlich.

Schon vor Baubeginn erteilte uns die Bauherrin, die Gross Liegenschaften AG aus Brugg, den Auftrag für die Vermarktung der Eigentumswohnungen. Wir waren bereits während der Objekt- und Verkaufsaufbereitung involviert und durften die Auftraggeberin bei der Definition des Ausbaus und beim Pricing beraten. Der Spatenstich

des neuen Mehrfamilienhauses an der Hägelerstrasse in Baden konnte im März 2022 gefeiert werden. Alle Einheiten waren bereits vor dem Bezugstermin im August 2023 erfolgreich verkauft.



## Portfoliomanagement

### ImmoVision1 AG und ImmoVision3 AG – Portfolioausbau



In den vergangenen Monaten konnten die Portfolios der Immobilien-Investmentgesellschaften ImmoVision1 AG und ImmoVision3 AG mittels Neubauprojekten erweitert werden.

In Döttingen konnte ein Grundstück mit geplanter Mietwohnungsüberbauung erworben werden. Die auf dieser Parzelle projektierten 31 Wohnungen werden dazu führen, dass das Immobilienportfolio der ImmoVision1 AG bei Fertigstellung insgesamt 500 Mietwohnungen umfassen wird.

Die im April 2022 gegründete ImmoVision3 AG wird auf dem Gemeindegebiet Untersiggenthal ein Teilinvestment einer projektierten Gesamtüberbauung mit Eigentums- und Mietwohnungen im Baurecht tätigen. Auf jenem Perimeter werden voraussichtlich 49 Mietwohnungen und eine kleine Gewerbefläche entstehen. Damit wird das Eigenkapital der Gesellschaft vollständig investiert sein.

Interessierte Kapitalgeber können sich gerne bei uns melden. Die Markstein Advisory AG ist für die Geschäftsführung sowie für das Asset-/Portfoliomanagement verantwortlich.

## Bautreuhand

### Wohnüberbauung Giessereiareal Erzenberg in Liestal

Auf dem Areal der seit 1840 ansässigen Giesserei Erzenberg AG in Liestal ist der Bau von 99 Mietwohnungen geplant. Die Giesserei war in der Vergangenheit vorwiegend im Grauguss tätig. Dabei wurden in Kupolöfen die Rohstoffe Koks und Eisen zu einem harten Guss mit hoher Tragfähigkeit geschmolzen.

Durch ein Wettbewerbsverfahren, welches unser Bautreuhand-Team ausgeschrieben hat, konnte die zulässige Ausnützung bis auf 87 % erhöht werden.

Am Fusse des Schleifenbergs in Liestal wird nun, nach dem Rückbau der heutigen Giesserei, eine attraktive und zentrumsnahe Wohnüberbauung mit 6 Gebäuden und einem grosszügigen zentralen Platz entstehen und dem Quartier neues Leben einhauchen.

Als Projektleiter Bautreuhand vertritt Markstein die Bauherrschaft gegenüber der für die Ausführung beauftragten Totalunternehmerin ERNE Bauunternehmung AG. Die Realisierung steht unmittelbar bevor und die Wohnungen können Ende 2025 bezogen werden.



## Vermarktung Eigentumswohnungen

### Wohnüberbauung «Sunnäwirbel» in Unteriberg

Bis Ende 2024 entstehen im ruhigen Unteriberg in der Region Ybrig zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen. Die zeitlose und moderne Architektur, geprägt durch eine Holzfassade, lässt die Überbauung hervorragend in das Umgebungsbild einfließen. Die Wohnungen überzeugen durch zukunftsgerichtete und nachhaltige Bauweise und ermöglichen ein komfortables Wohnambiente.

Das Team der Markstein AG Zürich übernahm im Auftrag der Sambucus Immobilien AG die Vermarktung der Eigentumswohnungen – für einmal über die Kantonsgrenzen hinaus. Alle Wohnungen sind bereits reserviert.



## Vermarktung Eigentumswohnungen und Erstvermietung

### Wohnüberbauung «Unterfeld» in Gränichen



In Gränichen steht die attraktive Wohnüberbauung «Unterfeld» mit drei Mehrfamilienhäusern kurz vor Fertigstellung. Während im mittleren Gebäude 18 Mietwohnungen realisiert werden, entstehen in den beiden äusseren Häusern je 13 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen tragen die Handschrift der Hunziker Architekten AG aus Baden-Dättwil.

Die Markstein AG durfte das Projekt eines privaten Investors durch alle Phasen begleiten – von der grünen Wiese bis zur Fertigstellung.

Nach 2 Jahren Bauzeit können die Wohnungen im Oktober respektive im November 2023 bezogen werden.

## Transaktionsmanagement

### Verkauf von zwei Wohnbauprojekten in Zürich und Gebenstorf



Unser Transaktionsmanagement-Team konnte im ersten Halbjahr erneut erfolgreich zwei Projekte auf dem Investorenmarkt platzieren und beurkunden. Beiden Projekten gingen Entwicklungs- und Genehmigungsprozesse über mehrere Jahre voraus, bevor die eigentliche Vermarktung beginnen konnte.

Die Vermarktung eines Wohnbauprojekts gliedert sich typischerweise in drei Phasen: erstens die Aufbereitung aller Unterlagen des

Objekts, einschliesslich des Entwurfs des Kauf- und Totalunternehmerwerkvertrags mit allen Anhängen. Zweitens die Phase der Marktbearbeitung, in der potenzielle Investoren angesprochen wurden. Und drittens die Abschlussphase mit dem ausgewählten Käufer, in der alle Dokumente abschliessend verhandelt werden.

Die Qualität der Vertragsdokumente und Objektunterlagen spielt dabei eine grosse Rolle. Es geht darum, in kurzer Zeit ein Vertrauensverhältnis zwischen dem Kaufinteressenten und dem Verkäufer herzustellen, welches ausschliesslich auf den Unterlagen basiert, da das Objekt noch nicht besichtigt werden kann. Hier kommt unsere langjährige Erfahrung in der Entwicklung und im Verkauf von Projekten zum Tragen.



## Transaktionsmanagement

### Verkauf einer Wohn- und Geschäfts- liegenschaft im Zentrum von Rombach



Die Eigentümerin einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Rombach (Gemeinde Küttigen) hat das Transaktionsteam der Markstein AG exklusiv mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt. Diese befindet sich im Dorfzentrum und bietet der lokalen Bevölkerung diverse Infrastruktur-Angebote, unter anderem Migros, Apotheke, Café und Hotel.

Unter der Koordination der Markstein AG und durch eine enge Zusammenarbeit aller involvierten Parteien konnte der Verkauf im Juni 2023 erfolgreich abgeschlossen werden.

## Erstvermietung

### Wohnüberbauung «Allenblick» in Zürich

An der Hofwiesenstrasse in Zürich ist ein Mehrfamilienhaus mit 35 Mietwohnungen entstanden. Die attraktiven, Minergie-zertifizierten Wohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern zeichnen sich durch hochwertiges Innendesign und individuelle Grundrisse aus. Für die Architektur dieses Projektes ist Atelier Estimo AG aus Dietikon verantwortlich.

Die ASGA Pensionskasse Genossenschaft beauftragte unser Zürcher Vermarktungsteam mit der Erstvermietung der 35 Wohnungen. Alle Einheiten konnten bis zur Bezugsbereitschaft erfolgreich vermietet werden.



## Bautreuhand

### Wohnüberbauung «Lerchenwiese» in Herzogenbuchsee

Das Neubauprojekt befindet sich in Herzogenbuchsee, in einem ruhigen, attraktiven Wohnquartier. Die Markstein AG wurde von der ImmoVision1 AG für zwei der insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit 32 hochwertigen Mietwohnungen mandatiert. Als Projektleiter Bautreuhand begleiten wir den Neubau in den Phasen der Ausführung bis hin zur Inbetriebnahme und Übergabe der Schlussdokumentationen.

Das Projekt besticht durch die innovative Bauweise. Nachfolgend ein paar technische Angaben zur Erstellung:

- Hohlkastensystem für das Dach
- Holz-Beton-Verbunddecken
- Wände im Ständerbau
- Fassade mit Kunstharz (Erd- und Attikageschoss) und horizontaler Holzschalung

Für den Bau der Mehrfamilienhäuser werden erstklassige Materialien verwendet:

- 550 m<sup>3</sup> Konstruktionsholz
- 105 t Formstahl
- 11 000 m<sup>2</sup> 3-Schicht-Platten
- 8200 m<sup>2</sup> OSB-Platten
- 4200 m<sup>2</sup> eingeleimte Schubleche

Die insgesamt 2016 vorgefertigten Wand-, Decken- und Dachelemente wurden in den Produktionshallen der renommierten Hector Egger Gesamtdienstleistung AG in Langenthal hergestellt. Sie wurden auf 74 Wechselpritschen zur Baustelle transportiert und dort fachgerecht aufgerichtet.

Der Bezug der Wohnungen wurde in zwei Etappen geplant. Die Mieter der zwei Häuser werden gestaffelt ab Ende September 2023 ihr neues Zuhause beziehen.



## Eintritte

### Willkommen im Team



#### Fabienne Bossard

Assistentin Vermarktung

Seit Mai 2023 unterstützt Fabienne Bossard das Vermarktungsteam Baden in allen administrativen und organisatorischen Aufgaben. Sie nimmt telefonische und schriftliche Kundenanfragen entgegen und hilft aktiv bei der Umsetzung von Marketingmassnahmen mit. Fabienne Bossard hat ihre Ausbildung zur Kauffrau EFZ in der Tourismusbranche erfolgreich abgeschlossen.

## Sponsoring

### Unser Herz schlägt für junge Nachwuchssportler

Seit Jahren engagiert sich Markstein für Sport, Kultur und soziale Projekte. Im Sport liegt unser Fokus auf der Nachwuchsförderung. In der kommenden Wintersaison supporten wir Athleten in zwei Sportarten.

#### Roman Wiget

Skirennfahrer



Der sympathische Innerschweizer ist 17 Jahre jung und trainiert im Juniorenkader des Regionalen Leistungszentrums im Hoch-Ybrig. Sein Ziel

ist, in 2 bis 3 Jahren den Sprung ins Swiss-Ski-Kader zu schaffen. Drücken wir ihm die Daumen!

#### Curling Club Baden Regio

«Team Jaecklin»



Das Team besteht aus fünf Jungs im Alter von 15 bis 18 Jahren: Gian Fadri, Nicola, Siro, Simon, Gian. Seit 2022 spielen die Sportler im Regionalkader von Swisscurling. Mit Unterstützung ihrer Coaches streben sie einen Top-3-Rang an den Schweizer Meisterschaften an.

## Anlässe

### Teamseminar «One Culture – One Spirit»

Auf unsere Unternehmenskultur sind wir stolz. Aber was definiert uns und was ist uns wichtig? Am diesjährigen Teamseminar in Flüeli-Ranft vom 9./10. August 2023 haben wir uns intensiv mit dieser Frage auseinandergesetzt.

Offenheit und Ehrlichkeit, aber auch Mut im Umgang miteinander sind Key-Faktoren für ein gutes Arbeitsumfeld. Darauf wollen wir in der Zusammenarbeit noch mehr achten. Ein herzliches Dankeschön für den lebendigen Austausch.



Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5400 Baden  
+41 56 203 50 00  
baden@markstein.ch

Markstein Advisory AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden  
+41 56 203 50 00  
advisory@markstein.ch

Markstein AG Zürich  
Löwenstrasse 40  
8001 Zürich  
+41 43 810 90 10  
zuerich@markstein.ch



markstein.ch