

**Aus der Branche**

**Karin Keller-Sutter hat demissioniert**

piw. Die Verfügbarkeitsquote der Logistik- und Lagerflächen in der Schweiz lag im August bei 1,6%. Damit ist der Logistik- und Lagermarkt trockener als der Wohn- und Büromarkt. Diesen Schluss zieht der Immobiliendienstleister CBRE nach der Auswertung von Online-Plattformen. Darauf wurden 390 000 m<sup>2</sup> Logistik- und Lagerflächen angeboten; dies bei einem geschätzten Bestand von 24 Mio. m<sup>2</sup>.

Erstmals seit mehreren Monaten fallen in der Schweiz die Angebotspreise von Einfamilienhäusern. Die verlangten Preise für Einfamilienhäuser sind im November um 1,1% gegenüber dem Vormonat gesunken. Damit kostet ein Quadratmeter Nettowohnfläche eines typischen Einfamilienhauses rund 6269 Fr. Im Jahresvergleich sind die Preise für Einfamilienhäuser aber noch immer um 2,6% gestiegen. Dies zeigt der von Immoscout 24 in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI erhobene Swiss-Real-Estate-Offer-Index. Die Preise für Stockwerkeigentum blieben dagegen stabil. Ein Quadratmeter Nettowohnfläche kostet 7003 Fr. (+0,3% gegenüber dem Vorjahr).

Im November 2018 blieben die Angebotsmieten unverändert. Der Index Schweiz steht bei 113,2 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat sanken die Mieten um 0,35%. Dabei stehen die Kantone Genf (+0,74%) und Schaffhausen (+0,5%) mit einem Plus ins Auge. Den grössten Rückgang verzeichnet Nidwalden mit 0,8%. Zu diesem Ergebnis kommt der Homegate.ch-Angebotsmietindex, der vom Immobilienportal Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der Marktangebote.

Den neuen Lehrgang CAS in Urban Management am Center for Urban & Real Estate Management (Curem) an der Universität Zürich haben die ersten 23 Absolventen Ende November abgeschlossen. Der Studiengang bereitet die Fach- und Führungskräfte auf Herausforderungen in der Immobilien- und Raumentwicklung vor. Die erste Klasse setzte sich aus Raumplanern und Immobilienentwicklern zusammen. Der nächste Kurs startet im Mai 2019 und dauert sechs Monate.

Auf Anfang 2019 erweitert Peter Pickel als Leiter Immobilien Schweiz Direktanlagen die Geschäftsleitung der Pensionskasse Asga. Pickel kommt von Wüest Partner. Die neugewählte Bundesrätin Karin Keller-Sutter tritt aufgrund ihrer neuen Aufgabe auf Ende Jahr als Asga-Verwaltungsrätin zurück.



Kein rechteckiger Block und eine Gebäudespitze anstelle eines Flachdachs. Visualisierung des Jabe-Towers.

VISUALISIERUNG PO

**Projekt im Fokus**

**Neue Zukunft des Hochhauses**

Am Stadtrand von Zürich wächst derzeit der höchste Wohnturm der Schweiz

Hochhäuser werden mit Grossstädten in Verbindung gebracht, mit boomenden Zentren, die aus allen Nähten platzen. Auch Zürich wählte einst das Mittel Hochhaus, um bezahlbaren, zentral gelegenen Wohnraum zu schaffen. Aber der Bau der Siedlung Lochergut und der Hardau-Türme in den 1960er und 1970er Jahren rief nicht nur Begeisterung, sondern auch Befremden und Angst hervor. Würden bald überall anonyme Hochhäuser aus dem Boden schießen?

Es kam anders, und der Wohnturm Hardau 1 blieb mit seinen 95 Metern Höhe volle vierzig Jahre lang das höchste Wohnhochhaus der Schweiz. Die Höhenmarke der Hardau wurde jetzt geknackt. In Dübendorf wurde kürzlich der Rohbau des Jabe-Towers fertiggestellt. Mit 100 Metern Höhe gilt er neu als der höchste Wohnturm der Schweiz.

**Heutiger Lifestyle in luftiger Höhe**

Der Jabe-Tower gehört zur neuen Generation des Schweizer Hochhauses: Hier finden sich keine Sozialwohnungen, sondern Wohnungen mit modernem Ausbaustandard. «Das Wohnen im Hochhaus entspricht dem heutigen Lifestyle», sagt der Architekt Mike Sattler, der am Entwurf des Turms mitwirkte. Der Jabe-Tower unterscheidet sich optisch deutlich von seinen Vorgängern.

Das Hochhaus ist kein rechteckiger Block, sondern hat einen elliptischen Grundriss. Und statt für ein bei Hochhäusern übliches Flachdach entschied sich der Architekt für eine abgeschrägte Gebäudespitze.

«Das Gebäude soll sich von den rechteckigen Bauten der Umgebung abheben und einen städtebaulichen Akzent setzen», sagt Sattler. Den Übergang zwischen Turm und Umgebung bildet ein öffentlicher Park. Er wird sowohl den Hochhausbewohnern als auch der Nachbarschaft als «Ort der Begegnung und des Austauschs» zur Verfügung stehen. Der durch die Verdichtung gewonnene Raum bietet als Freifläche einen Ausgleich zum Grossbau.

Auch im Innern ist das Gebäude nicht primär auf Effizienz ausgelegt. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über 115 oder 135 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen bei allen Wohnungen Balkone, die das Gebäude umgeben. Aber nicht allein ihre Grösse macht die Wohnungen grosszügig, auch ihr Ausbaustandard lässt wenig zu wünschen übrig: «Alle Mietobjekte verfügen über hochwertige Bäder, moderne Küchen und Einbauschränke», sagt der Architekt. Mindestens in den oberen Stockwerken kommt die Aussicht hinzu. An klaren Tagen sieht man bis zum Greifensee – vom Balkon

aus oder durch raumhohe, abgerundete Fenster. «Dank dem elliptischen Grundriss reicht das Tageslicht bis in die Tiefe des Raums, und die Zimmer öffnen sich gegen aussen», sagt Sattler.

**Pionier in der Agglomeration**

Was das Gebäude von anderen neueren Hochhäusern mit ähnlichem Ausbaustandard unterscheidet, ist der Preis. Der Jabe-Tower reiht sich eben nicht nur in die neuste Hochhaus-Generation ein, er ist auch Pionier einer neuen Entwicklung: Das Hochhaus findet den Weg in die Agglomeration, und dort sind die Mietpreise immer noch deutlich tiefer als in den Zentren.

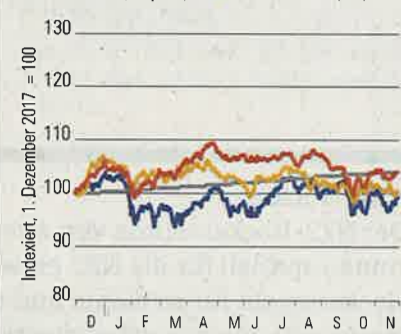
Das stellt ein Bedürfnis. Objekte wie der Jabe-Tower erlauben urbanes Wohnen zu vergleichsweise erschwinglichen Konditionen – und ohne Verzicht auf die Nähe zur Natur. Die Nachfrage wurde erkannt: «Im Glattal wird sich dereinst eine Reihe von Hochhäusern zeigen», sagt Mike Sattler. «Und der Jabe-Tower wird sich in einen Hochhaus-Cluster einfügen.» Für den Architekten ist klar: «Die Zukunft gehört dem Hochhaus.» Das hiess es schon einmal – mit dem Trend zum Wohnen in der Höhe könnte sich die Prognose diesmal aber als richtig erweisen.

Lukas Tobler, Marius Leutenegger

**Performance indirekter Immobilienanlagen**

**Performancevergleich Schweiz**

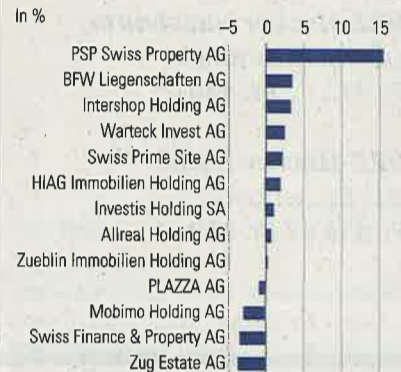
Total Return (Wertentwicklung und Ausschüttung)  
 Immo-Aktien (Wupix-A) Immo-Anlagestift. (KGAST)  
 Immo-Fonds (Wupix-F) Aktien Schweiz (SPI)



QUELLEN: THOMSON REUTERS, WÜEST PARTNER, FUNDO, KGAST NZZ/ef.

**Performance von Immobilien-AG**

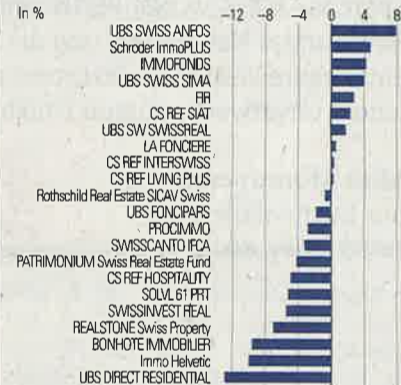
Total Returns vom 1. Dezember 2017 bis 30. November 2018



QUELLEN: THOMSON REUTERS, WÜEST PARTNER NZZ-Infografik/ef.

**Performance von Immobilienfonds**

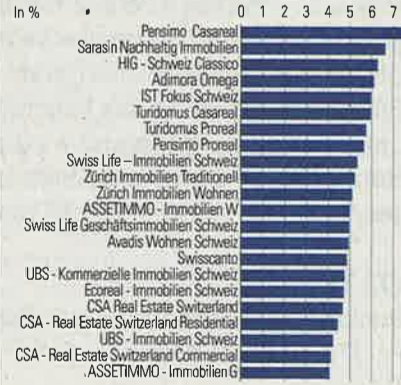
Total Returns vom 1. Dezember 2017 bis 30. November 2018



QUELLEN: THOMSON REUTERS, WÜEST PARTNER NZZ-Infografik/ef.

**Performance von Immobilienstiftungen**

Total Returns vom 1. Dezember 2017 bis 30. November 2018



QUELLEN: WÜEST PARTNER, FUNDO, KGAST NZZ-Infografik/ef.

**Miete/Vermietung**

**Stadt Zürich**

**An Traumlage beim Römerhof**  
 An der Streulistrasse 16 vermieten wir per sofort oder nach Vereinbarung an schöner, ruhiger Lage

**zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon**

- Wohnfläche ca. 90m<sup>2</sup>
- Zwei Balkone auf beiden Hausseiten
- Gepflegtes Jugendstilhaus mit Charme
- Waschturm in jeder Wohnung
- Helle und hohe Wohnräume
- Dusche/WC & Bad/WC mit hellen Platten
- Kunsthandwerklich hochstehende Parkettböden
- Lift auf alle Etagen / direkt i. Wohnung
- Helle, grosszügige Küchen

**Büro- und Gewerberäume**

**TOP-Anlageimmobilie** südlich von München. **REHA-Klinik mit 20-Jahres-Betreibervertrag.** Anfangsrendite netto 5%. Kaufpreis 10,5 Mio. €. Kontakt: mengdehl@euoplan.me

**Wir wollen die bestmögliche Krebstherapie.**