

# TORP

Das Magazin der PORT Real Estate Development AG

1/2025



# INHALT

## 3 TIME TO TORP

---

Editorial

## 4 DIE SCHWEIZ IM WANDEL

---

Titelgeschichte *von Frederic Königsegg*

## 8 RE\*PORT

---

Die Zukunft kann kommen

## 14 NEW MEMBERS

---

Verwaltungsrat & Advisory Board  
*Doris Fiala & Roman Bargezi*

## 16 IM GESPRÄCH

---

Interview *mit Beat Wipf*

## 18 BYE BYE BOOMER

---

Einblicke *von Frederic Königsegg*

## 22 FACTS & FIGURES

---

Wissenswertes aus der Immobilienbranche

## 23 MEIN TRAUMHAUS

---

Kinderzeichnung *von Giuliano*

# TIME TO TORP

Das neue Magazin von PORT heisst TORP. Wie bitte? Genau: TORP. Während wir von PORT Ihnen einen sicheren Hafen für Ihr Immobilien-Investment bieten, ist TORP die Inspiration, die unser Geschäftsmodell so einzigartig macht.

TORP kommt aus dem Schwedischen und bedeutet so viel wie Haus und Hof. Und weil auch kleine Höfe im Lauf der Zeit zu ansehnlichen Anwesen heranwachsen, sagt dies sehr viel über uns aus. Denn auch wir wollen wachsen, an Einfluss gewinnen und immer grösser werden. Mit einer wegweisenden Strategie – und einem klaren Ziel vor Augen. Schön, wenn Sie als Partner mit dabei sind.

To TORP ist für uns aber auch ein Verb. Es steht für Bewegung und bedeutet suchen, denken, entwickeln, realisieren, Visionen verwirklichen, Wünsche erfüllen und Träume wahr werden lassen.

Wir bewegen uns, weil wir etwas bewegen wollen. Oder kurz: Let's TORP.

Lernen Sie die PORT Real Estate Development AG näher kennen. Wir wünschen viel Spass bei der Lektüre.

## Willkommen



**Frederic Königsegg**  
*CEO Real Estate*

**«Wir  
bewegen uns,  
weil wir etwas  
bewegen wollen.  
Oder kurz:  
Let's TORP.»**

# DIE SCHWEIZ IM WANDEL

## Der Wohnungsmangel als Investmentchance

von Frederic Königsegg, CEO Real Estate (Text), Claudio Schwarz (Fotos)

Investment



Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist angespannter denn je. Die Bevölkerung in Zürich zum Beispiel wächst stetig weiter – Prognosen des Bundesamts für Statistik sehen für den Kanton einen Zuwachs von bis zu 150'000 Personen bis 2040. Bereits jetzt liegt die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich bei

nur 0,19 % (Stand: Q2 2025) – ein historischer Tiefstand. Inzwischen ist der Mangel an Wohnraum aber auch in der Agglomeration und weiter entlegenen Regionen spürbar. Gerade hier besteht enormes Investitionspotenzial, das sich oftmals schneller realisieren lässt als in den grossen Zentren.



## Die Region der kurzen Wege: Ein Konzept mit Zukunft

Die viel zitierte «Stadt der kurzen Wege» ist im Kontext von Klimaschutz, Energieeffizienz und veränderten Arbeitsmodellen von hoher Relevanz. Die Nähe vom eigenen Wohnraum zu Arbeitsplätzen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten reduziert das Verkehrsaufkommen, fördert nachhaltige Mobilität und steigert zweifellos die Lebensqualität. In der Realität sieht dies aber oft ganz anders aus, wie man auf Strasse und Schiene täglich beobachten kann. Vieles spricht dafür, dass sich die schöne Vorstellung einer «Stadt der kurzen Wege» in absehbarer Zeit kaum realisieren lässt. Die Zukunft gehört vielmehr der «Region der kurzen Wege», in der Stadt und Umland noch stärker vernetzt sind und verkehrstechnisch zu einer «Einheit» zusammenwachsen.

Für Investoren bedeutet dies: Es sind nicht nur die exponierten und viel beobachteten Lagen in den Zentren der grossen Städte, die nicht nur stabile, sondern oft überdurchschnittliche Renditechancen bieten. Genauso attraktiv sind auch fast alle Lagen in Regionen mit guter Erschliessung, sei es durch den öffentlichen Verkehr oder andere Verkehrsmittel. Besonders interessant für die Entwicklung von Wohnraum sind Objekte und Regionen, bei denen man mittelfristig verdichten und zum Beispiel ältere Einfamilienhäuser durch moderne, energieeffiziente Mehrfamilienhäuser ersetzen kann.

## Regulatorik und politische Debatte

Die Wohnungsnot ist nicht nur auf regulatorische Einschränkungen zurückzuführen. Auch die Fokussierung der Politik auf die jeweilige politische Ideologie spielt dabei eine zentrale Rolle: Bauvorschriften, begrenzte Umzonungen, Widerstände gegen Nachverdichtung und überbordende Mitspracherechte bremsen vielerorts neue Projekte und schrecken Investoren und Entwickler ab. Und die politischen Akteure, deren Aufgabe es wäre, das Problem zu lösen, vertreten dabei stur «ihre» Ideologie und bewirtschaften die Ängste und Sorgen ihrer jeweiligen Klientel – anstatt unvoreingenommen und frei von Ideologie nach Lösungen zu suchen.

Die öffentliche Hand setzt dabei meist auf Instrumente wie Wohnraumförderung und kommunale Arealentwicklungen – allerdings mit eher mässigem Erfolg.

Für private Investoren lohnt es sich, Projekte mit innovativen Ansätzen oder in Kooperation mit öffentlichen Akteuren zu prüfen.

Auch Potenziale in weniger zentralen, aber gut angebundenen Regionen – auch ausserhalb der grossen Städte – werden in den kommenden Jahren stärker in den Fokus rücken. Dort lässt sich oft schneller etwas umsetzen und verwirklichen.

### Fazit

Der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Schweiz ist hoch – und bietet Investoren langfristige Chancen. Wer das Konzept der «Stadt der kurzen Wege» weiter denkt und die Regionen um die Städte mit einbezieht («Region der kurzen Wege»), wird vermehrt in entsprechend vernetzte, zukunftsorientierte Lagen und Objekte investieren. Mit dieser Strategie kann er nicht nur stabile returns auf seinem Investment erwarten, sondern trägt auch aktiv zu einer zukunftsorientierten Raumplanung bei. In einem Markt, der an seine räumlichen Grenzen stösst, wird eine kreative, nachhaltige Immobilienentwicklung zum Schlüssel für Wertsteigerung und gesellschaftliche Relevanz – speziell dann, wenn es nicht um Luxusobjekte, sondern um Wohnraum für die «normale» Bevölkerung geht.



# «Stadt der kurzen Wege»

Chance



Inside

# RE\*PORT

## Die Zukunft kann kommen

Gute Ideen entstehen selten im Alleingang. Oft sind es Gespräche unter Gleichgesinnten, das konstruktive Weiterdenken an einer gemeinsamen Vision, das aus einem Gedanken ein echtes Vorhaben werden lässt. Bei PORT war es genauso. Was als Dialog unter Weggefährten begann, wurde rasch zur unternehmerischen Realität – mit viel Aufbauarbeit, langen Nächten und dem festen Willen, Immobilienentwicklung neu zu denken.

Die PORT Real Estate Development AG wurde am 29. Oktober 2024 offiziell ins Handelsregister eingetragen. Der Ursprung reicht jedoch weiter zurück. Die Idee entstand über ein Jahr zuvor, aus der engen Zusammenarbeit der Gründer, die bereits zuvor zahlreiche Projekte gemeinsam realisiert hatten – bis klar wurde, dass man eine gemeinsame unternehmerische Zukunft gestalten will.



Inside

Zu Beginn stand der Wunsch im Zentrum, bezahlbaren Wohnraum für die arbeitende Mittelschicht zu schaffen. Über das bestehende Netzwerk gelang der Zugang zu einem Startportfolio in den Kantonen Zürich und Thurgau – ein wichtiger erster Schritt. Im weiteren Verlauf zeigte sich schnell, dass in einer sich wandelnden Welt mit der rasanten Entwicklung künstlicher Intelligenz ein digitaler Ansatz nicht nur sinnvoll, sondern zukunftsweisend ist. Deshalb wurde der Businessplan um den Aufbau einer eigenen AI-Plattform erweitert – nicht als technische Spielerei, sondern als zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells.

Die Plattform erlaubt es uns, ein digitales Ökosystem zu schaffen, das den Zugang zu neuen Projektchancen erleichtert, hochwertige Partnerschaften innerhalb der Branche fördert und langfristig eine kontinuierliche Pipeline an Entwicklungsprojekten ermöglicht und sichert. Sie ist damit ein wichtiges Fundament, um PORT strategisch zu positionieren und nachhaltig weiterzuentwickeln.

# «Eine Unternehmung ist nur so stark wie die Menschen dahinter.»

Parallel dazu wurde die organisatorische Basis gelegt. Interne Strukturen, Prozesse und Verantwortlichkeiten wurden aufgebaut und definiert. Denn eine Unternehmung ist nur so stark wie die Menschen dahinter – und genau deshalb freut es uns besonders, dass wir in den vergangenen Monaten herausragende Persönlichkeiten für unsere Vision gewinnen konnten. Sie geben PORT ein Gesicht, bringen Expertise und Netzwerk ein und helfen dabei, unser Modell aktiv weiterzudenken.

Dario Casari, Senior Vice President von Samsung in der Schweiz und Österreich, ist seit Ende Februar Teil unseres Verwaltungsrats. Mit seiner internationalen Führungserfahrung, seinem Innovationsgeist und seiner Markenkompetenz bringt er wertvolle Impulse in dieser entscheidenden Phase ein. Beat Wipf, erfahrener Architekt und Unternehmer, begleitet uns im Advisory Board. Sein tiefes Verständnis für die gesamte Immobilienwertschöpfungskette und sein strategischer Blick bereichern uns bei der Weiterentwicklung unserer Projekte.

Mit Roman Bargezi konnten wir einen weiteren starken Partner im Advisory Board gewinnen. Als Verwaltungsrat der Ringier AG und Verantwortlicher für das Immobilienportfolio der Familie Ringier unterstützt er uns als Investor insbesondere im Bereich Markenpositionierung und Medienplanung. Ab Oktober 2025 wird zudem Doris Fiala, Unternehmerin und langjährige Nationalrätin, offiziell Mitglied des Verwaltungsrats. Schon heute begleitet sie uns mit vollem Engagement in den Bereichen strategische Kommunikation und Public Affairs.



Inside

**«Die Kombination aus klassischer Immobilien-Projektentwicklung, unserer eigenen digitalen Plattform und einem starken Netzwerk macht PORT zu einer zukunfts-fähigen und einzigartigen Immobilienunternehmung in der Schweiz.»**

Auch operativ wurden zentrale Grundlagen geschaffen. Ein hochqualifiziertes IT-Team unter der Leitung von Emanuell Tomes (IT Tomes) treibt die Entwicklung der Plattform kontinuierlich voran. Gleichzeitig konnten wir wichtige Partnerschaften aufbauen – mit Ginesta als einem der Lead-Partner im Bereich strategischer Vermittlung, mit ISP Zürich für zukünftige Bonds sowie mit der Tax Partner AG, die uns in der Strukturierung für kommende Immobilienakquisitionen- und Entwicklungen begleitet.

Heute liegt unser Fokus ganz auf der Fertigstellung unserer Plattform, deren Launch für das vierte Quartal 2025 vorgesehen ist. Parallel dazu konnten wir unsere Sichtbarkeit in der Branche steigern – mit Erwähnungen in Immobilien Business, Real Estate Move, der Finanz und Wirtschaft sowie im Fokus Bauplatz Schweiz.

Der grösste Dank gilt jedoch Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären. Ohne Ihre Unterstützung wäre dieser Aufbau niemals möglich. Wir wissen Ihr Vertrauen sehr zu schätzen und arbeiten täglich mit vollem Einsatz daran, diesem gerecht zu werden. Um den Verwaltungsaufwand zu vereinfachen und das Aktionariat noch professioneller zu führen, digitalisieren wir aktuell unser Aktienbuch. Damit schaffen wir nicht nur Übersicht und Sicherheit, sondern ermöglichen auch eine transparente und digitale Abwicklung aller administrativen Prozesse rund um Ihre Beteiligung.

Die kommenden Monate sind entscheidend. Die Plattform wird finalisiert und geht live. Begleitet wird der Launch von einer gross angelegten Kampagne, die PORT sicht- und erlebbar macht. Dabei setzen wir auf einen breiten Medienmix – von digitalen Kanälen auf Social Media, SEO/SEA, E-Mail-Marketing und Paid Content bis hin zu klassischen Formaten wie Pressearbeit, TV-Präsenz, Fachmedien oder Plakatkampagnen.

Im Bereich Finanzierung planen wir, unsere Seed-Finanzierungsrunde bis Ende des dritten Quartals 2025 erfolgreich abzuschliessen. Darauf aufbauend starten wir im ersten Quartal 2026 mit der Series A. Diese klare Struktur schafft nicht nur Planungssicherheit, sondern zeigt auch, wie konsequent und zielgerichtet wir den nächsten Wachstumsschritt vorbereiten.

Wir sind überzeugt: Die Kombination aus klassischer Immobilien-Projektentwicklung, unserer eigenen digitalen Plattform und einem starken Netzwerk macht PORT zu einer zukunftsfähigen und einzigartigen Immobilienunternehmung in der Schweiz. Wir freuen uns sehr, dass Sie diesen Weg mit uns gehen.

**«Danke für Ihr Vertrauen.  
Wir freuen uns auf alles,  
was vor uns liegt – gemeinsam  
mit Ihnen.»**



**Doris Fiala, Verwaltungsrat**

VR-Mitglied (ab Oktober 2025)  
 a. Nationalrätin FDP, Die Liberalen  
 Risiko- und Chancenmanagement-  
 Öffentlichkeitsarbeit, erfahrene  
 Verwaltungs- und Stiftungsrätin,  
 selbständige Unternehmerin

**Warum ich mich für PORT engagiere**

Die anhaltend hohe Zuwanderung – verbunden mit Pendlerströmen aus dem Aargau, Thurgau, Zug und weiteren Regionen – stellt auch einheimische Wohnungssuchende vor grosse Herausforderungen. Viele Arbeitnehmende pendeln täglich nach Zürich, wobei SBB und Autobahnen oft überlastet sind.

Eine wachsende Gesellschaft braucht bezahlbaren Wohnraum – nicht nur Luxuswohnungen. Die PORT trägt dazu bei: Mit qualitativ hochstehender Architektur und erschwinglichen Wohnungen, nahe Arbeits- und Verkehrsachsen, entstehen lebenswerte Quartiere.

PORT verfolgt das Ziel, ihr Portfolio gezielt im Grossraum Zürich und in den angrenzenden Regionen auszubauen – mit Standorten, die durch starke ÖV-Anbindungen überzeugen. So leistet sie einen wachsenden Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum über Kantons Grenzen hinweg.

Ich habe mich als Politikerin konsequent gegen Verhinderungspolitik eingesetzt. Nun freue ich mich sehr, gemeinsam mit einem top-motivierten Team – und mit Unterstützung der PORT – eine konkrete und überzeugende Immobilienidee mitzutragen und wirklich etwas gegen die Wohnungsknappheit zu bewegen, ganz nach dem Motto: **«Taten statt Worte!»**

*«Man hat Arbeitskräfte gerufen, und es kommen Menschen.»*

**Max Frisch (1911–1991)**, Schweizer Schriftsteller.

DAS trifft noch heute und immer mehr zu....

Engagement

### **Roman Bargezi, *Advisory Board***

Fotograf & Unternehmer mit Wurzeln in IT & Banking. Verwaltungsrat Ringier & Infonic, CEO RIBALI AG. Vertreter der 6. Generation der Ringier-Familie im Verwaltungsrat



## **Was mich an PORT besonders überzeugt**

Unlängst war ich mit einer Bekannten zur Wohnungsbesichtigung in der Nordostschweiz, wo in der Nähe von Weinfelden eine Überbauung mit neuem Wohnraum entsteht. Ich selbst wohne in der Zentralschweiz, und auch hier prägen zahlreiche Baukräne das Landschaftsbild. Zurzeit entwickeln wir in Zofingen auf dem Swissprinters Areal eine mittlere Überbauung. Ein Projekt, das ich mit viel Begeisterung begleiten darf. Die Schweiz braucht mehr Wohnraum für unsere nach wie vor wachsende Bevölkerung. Darüber berichten wir in unseren Medien, und auch die Zahlen unserer Immobilienportale sprechen eine klare Sprache. Und weil auch der Flächenbedarf pro Person seit den 80er Jahren, als meine Einraumwohnung in der Stadt Zürich noch knapp 20 m<sup>2</sup> betrug, um mehr als ein Drittel gestiegen ist, benötigen wir zusätzlichen Wohnraum. Damit wir dafür nicht ständig neue Flächen verbauen müssen, hat die Schweizer Bevölkerung sich am 3. März 2013 für eine Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen, die es ermöglicht, auf bereits bebauten Flächen mehr Wohnraum zu realisieren.

Als Mitverantwortlicher für die Investitionen der Familie Ringier wurde Anfang Jahr ein Factsheet der PORT Real Estate Development AG an mich herangetragen – mit der Bitte, eine mögliche Investition zu prüfen. Die darin aufgeführte Geschäftsgrundlage sowie die beteiligten Personen und Kompetenzen haben mich sofort neugierig gemacht, und ich beschloss, mich eingehender zu informieren. In mehreren Meetings habe ich mich davon überzeugt, dass hier ein starkes Team mit den richtigen Ideen unterwegs ist. Die angepeilten Projekte und Regionen, aber auch die angestrebte Entwicklung innovativer Tools zur Analyse und Auffindung lohnenswerter, bestehender Bauflächen haben mich letztlich überzeugt, bei der PORT einzusteigen und mich auch finanziell für die Realisierung von neuem Wohnraum zu engagieren.

Als frisches Mitglied des Advisory Boards freue ich mich, Teil dieses Teams sein zu dürfen und nebst unserer Beteiligung auch mit ergänzenden Kompetenzen und Verbindungen zum guten Gelingen dieses spannenden Unternehmens beizutragen.



## Im Gespräch mit Beat Wipf

### **Beat Wipf** *Advisory Board*

Architekt ETH, Immobilienentwickler,  
Experte für nachhaltige & innovative  
Baukonzepte. CEO Miredo AG & VR  
Wipf Gruppe

### **Was war Ihr allererster Job, für den Sie bezahlt wurden?**

Mein erster Job war ein Ferienjob in einer Gärtnerei. In meiner Erinnerung verbrachte ich die gesamte Zeit mit Unkraut jäten.

### **Welches ist für Sie das wichtigste Zimmer bei Ihnen zuhause?**

Das Arbeitszimmer mit Bibliothek und einer wunderbaren Aussicht in die Berglandschaft. Da kann ich ohne weiteres den ganzen Tag verbringen.

### **Wie wohnen Sie lieber; opulent oder minimalistisch oder ganz anders?**

Ich bevorzuge das minimalistische, italienische Möbeldesign mit seinen klaren Linien, ohne Ornamente. Zusammen mit antiken Möbeln und konzeptionellen Kunstinstallationen entsteht eine wohnliche Atmosphäre.

### **Gibt es Architektur und/oder Design, das Ihnen besonders gefällt?**

Beeindruckt haben mich die griechischen und römischen Bauwerke der Antike, allen voran die Akropolis in Athen und das Pantheon in Rom. Später dann das Guggenheim Museum in New York von Frank Lloyd Wright und das Centre Pompidou in Paris von Richard Rogers und Renzo Piano, sowie das Beyeler Museum in Basel. Und ganz in der Nähe – der Pavillon Le Corbusier am Zürichhorn.

### **Welches war die ungewöhnlichste Immobilie, die Sie jemals gekauft oder in Betracht gezogen haben zu kaufen, und was hat Sie zu dieser Entscheidung bewogen?**

Steinbrüche mit Meersicht und Burgruinen haben mich immer fasziniert. Es blieb aber bei der Träumerei. Mit zwei Freunden erwog ich zudem, ein ehemaliges Getreidesilo als gemeinsames Kunstprojekt zu erwerben. Aus dem Getreidesilo wurde dann ein Wohnturm, allerdings ohne meine Mitwirkung.

**Stellen Sie sich vor, Sie hätten unbegrenzt Kapital zur Verfügung – wie würde Ihr nächstes Immobilieninvestment ausschauen?**

---

Die Investments gingen in den sozialen Wohnungsbau mit Fokus auf die Nachhaltigkeit.

**Welche Stadt oder Region könnte sich, Ihrer Meinung nach, in den nächsten 10 Jahren zu einem Immobilien-Hotspot entwickeln?**

---

Die arabische Halbinsel ist es bereits und wird sich noch weiterentwickeln. Auch der Grossraum Zürich wird weiterwachsen.

**Haben Sie jemals eine Investition getätigt, bei der das Bauchgefühl mehr Einfluss auf Ihre Entscheidung hatte als Zahlen und Analysen? Wie wichtig ist Intuition in Ihrer Entscheidungsfindung?**

---

Mit Ausnahme von privat genutzten Wohnimmobilien muss beim Kaufentscheid die errechnete Rendite stimmen. Und ohne ein positives Bauchgefühl wird ohnehin kein Kauf getätigt.

**Wenn Sie einen Trend auf dem Immobilienmarkt vorhersagen müssten, der 90% der Experten überraschen würde – was könnte das sein?**

---

Dann müsste ich heute einen Immobilien-Crash vorhersagen. Dagegen sprechen aber die tiefen Hypothekarzinsen, die geringe Bautätigkeit und die anhaltend hohe Zuwanderung.

**«Kein Kauf ohne positives Bauchgefühl.»**

**Wie sieht für Sie die ideale Nachbarschaft aus, und welchen Einfluss haben die Architektur und der direkte Aussenraum darauf?**

---

Die Nachbarschaft wünscht sich seinesgleichen. Bei Wohnbauten sind dies Wohnbauten derselben Grössenordnung in ruhigen Wohnzonen mit begrünten Erholungsräumen. Der Stil ist dabei eher sekundär. Nicht ideal sind Wohnbauten an Hauptverkehrsachsen oder in der Nähe von Flughäfen.

**Sie dürfen Gäste Ihrer Wahl zu einer angeregten Tischrunde einladen. Wer ist dabei?**

---

Die Architekten Jacques Herzog, Peter Zumthor und Matteo Thun würde ich zum Thema Architekturentwicklung einladen. Als Moderatorin könnte ich mir die Fachjournalistin Katharina Marchal vorstellen.

**Von wem würden Sie sich Ihr Traumhaus bauen lassen?**

---

Ich würde drei regional führende Architekturbüros zu einem Wettbewerb einladen.

# BYE BYE BOOMER

## Vom Einfamilienhaus zum modernen, nachhaltigen Wohnraum

Die Nachkriegsgeneration besitzt fast die Hälfte aller Einfamilienhäuser in der Schweiz. Viele davon sind sanierungsbedürftig, energetisch ineffizient und entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen.

Gleichzeitig blockieren sie auf relativ grossen Parzellen in oft gut erschlossenen Lagen wertvolles Siedlungsgebiet, das durch eine moderne, verdichtete Bauweise weitaus besser genutzt werden könnte.

Trend



**Text von Frederic Königsegg,**  
*CEO Real Estate*  
**Foto: Pablo Heimplatz**

Bis 2045 werden über 400'000 dieser Liegenschaften vererbt oder verkauft. Ein enormes Potenzial, das gezielt genutzt sein will. Denn ein Ersatz dieser Altbauten durch kompakte, nachhaltige Mehrfamilienhäuser schafft nicht nur mehr Wohnraum, sondern bringt auch ökonomische und ökologische Vorteile. Grundstücke werden effizienter genutzt, Infrastrukturen besser ausgelastet, und mit zeitgemässer Bauweise lassen sich hohe Energiestandards und Klimaziele erfüllen. In Kombination mit lokalen Baustoffen, Solartechnologie und Wärmepumpen entstehen Gebäude mit tiefer grauer Energie und langfristig tiefen Betriebskosten.

## Ländlicher Raum: hoch im Kurs

Der Wertewandel nach der Coronapandemie hat die Attraktivität ländlicher Wohnlagen spürbar erhöht. Der überaus knappe Wohnraum in den Innenstädten wirkt als zusätzlicher Katalysator dafür, dass die Grenzen zwischen Stadt und Land zunehmend verschwimmen. Immer bessere ÖV-Anbindungen, kurze Wege zu den Naherholungsgebieten und die hohe Lebensqualität machen viele «Dörfer» rund um urbane Zentren und Agglomerationen zunehmend beliebt – insbesondere bei jungen Familien und Berufspendlern mit hybriden Arbeitsmodellen.

Dies bringt mit sich, dass die Immobilienpreise auch in zahlreichen Regionen ausserhalb der grossen Zentren in die Höhe klettern. Gemeinden im Limmat-tal, Zürcher Oberland oder im Kanton Aargau verzeichnen eine stetig steigende Nachfrage – trotz oder gerade wegen ihres dörflichen Charakters. Investoren, die frühzeitig in diese Wachstumszonen einsteigen, profitieren von tieferen Einstiegspreisen und langfristigen Wertsteigerungen. Gleichzeitig treiben sie die Transformation vom traditionellen Einfamilienhaus zum modernen Mehrfamilienhaus voran und leisten damit auch einen gesamtgesellschaftlich wertvollen Beitrag

## Nachhaltigkeit als Investmentstrategie

Wer «auf dem Land» investiert, kann Nachhaltigkeit und Rendite wirkungsvoll verbinden. Verdichtetes Bauen bedeutet nicht nur mehr Ertrag pro Quadratmeter, sondern reduziert auch den Flächenverbrauch pro Kopf – ein zentrales Anliegen der schweizerischen Raumplanung. Durch gezielte Nachverdichtung an bereits erschlossenen Standorten kann Wohnraum geschaffen werden, ohne

neue Grünflächen zu versiegeln. Hinzu kommt, dass der Support der öffentlichen Hand an solchen Standorten ungleich besser ist als in den Stadtzentren. Projekte mit Minergie-Standard oder Netto-Null-Konzepten stossen bei Mietern und Käufern auf hohe Akzeptanz – und erfüllen zunehmend auch die Anforderungen institutioneller Investoren und Banken, die auf ESG-Kriterien achten.

**«Werte entstehen,  
wo der Blick sich  
weitert.»**



Fotos: Andy Quezada

Trend

## Fazit

Werte entstehen, wo der Blick sich weitet.

Die Schweiz wird nicht nur in Zürich, Bern oder Basel gebaut. Wer den ländlichen Raum neu denkt, erkennt das stille Potenzial, das in alten Strukturen schlummert. Der Ersatz von Einfamilienhäusern durch nachhaltige Mehrfamilienhausprojekte in gut angebundenen Regionen ist nicht nur eine Antwort auf den Wohnraumangel – sondern eine wertstabile, zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit.

**Denn  
echte Werte  
wachsen dort,  
wo Menschen  
leben wollen –  
heute und  
morgen.**

# FACTS & FIGURES

**330**  
Tage

## **BAUGESUCHE: GEDULD IST GEFRAGT**

In der Schweiz dauert es im Durchschnitt 140 Tage, bis ein Baugesuch bewilligt wird. In der Stadt Zürich sind es sogar 330 Tage, im Kanton Genf bis zu 500 Tage.

**46m<sup>2</sup>**

## **WOHNFLÄCHE PRO KOPF**

Wohnflächen pro Person wachsen in der Schweiz seit Jahren. Inzwischen leben wir im Schnitt auf über 46 m<sup>2</sup> – Tendenz steigend. Dabei gilt: je jünger die Stadt, desto kleiner die Fläche.

**42'000**

## **WOHNUNGSBAU HINKT HINTERHER**

2025 werden in der Schweiz voraussichtlich nur 42'000 neue Wohnungen gebaut – 8'000 weniger als benötigt. Die Leerstandsquote dürfte unter ein Prozent fallen.

**1.5m<sup>2</sup>**

## **VERDOPPELUNG DER SIEDLUNGSFLÄCHE**

Seit 1950 hat sich die Siedlungsfläche in der Schweiz verdoppelt. Heute werden pro Sekunde rund 1,5 Quadratmeter Boden verbaut.

**48**  
Wochen

## **KALTE BETTEN IN DEN ALPEN**

Ein Drittel aller Ferienwohnungen in der Schweiz steht mehr als 48 Wochen pro Jahr leer – die «kalten Betten» in den Bergen sind längst zum Politikum geworden.



## **MEHRFAMILIENHÄUSER IM TREND**

Mehrfamilienhäuser bieten 2025 erneut stabile Gesamttrenditen, während sich bei Büroimmobilien der Unterschied zwischen attraktiven, zentral gelegenen und peripheren Lagen verstärkt.

**40% vs. 12%**

## **EINFAMILIENHÄUSER AUF DEM RÜCKZUG**

Der Bau von Einfamilienhäusern ist seit den 2000er-Jahren stark zurückgegangen: Von 40 % des gesamten Wohnungsbaus auf nur noch 12 % im Jahr 2025.

# TRAUMHAUS

«Mit Galerie,  
Playstationzimmer  
und Schwimmteich»



Visionen

## «Wie stellen sich Kinder ihr ideales Haus vor?»

**Giuliano, 9 Jahre**

Grundriss mit Aussen- und Innenfussballplatz, Galerie, Playstationzimmer und Schwimmteich

Der Traum vom eigenen Heim ist so alt wie der Mensch, der ihn träumt. Und wer könnte schöner davon träumen als ein Kind? Wir lassen uns gerne inspirieren – und suchen nach Lösungen, an denen die ganze Familie ihre Freude hat.



**PORT Real Estate Development AG**

Sempacherstrasse 15, CH-6003 Luzern  
Bellerivestrasse 67, CH-8008 Zürich

**[portrealestate.ch](http://portrealestate.ch)**