

TORP

Das Magazin der PORT Real Estate Development AG

2/2025



INHALT

3 DANKE

Editorial

4 PORT IST GESTARTET

Titelgeschichte *von Frederic Königsegg*

8 RE*PORT

Vom Aufbruch zur Umsetzung

14 PORT FAMILY

Stiftungsrat & CTO
Heinz Zürcher & Emanuell Tomes

16 IM GESPRÄCH

Interview *mit Doris Fiala*

18 VOM WERT EINER IMMOBILIE

Einblicke *von Frederic Königsegg*

22 FACTS & FIGURES

Wissenswertes aus der Immobilienbranche

23 MEIN TRAUMHAUS

Kinderzeichnung *von Andrin*

DANKE

Eben erst sind wir mit TORP gestartet, und schon halten Sie die zweite Ausgabe unseres neuen Magazins in Händen. Herzlichen Dank für die vielen positiven Wortmeldungen, die wir von Ihnen erhalten haben – sie zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

TORP ist ja nicht einfach eine weitere Publikation. TORP ist vielmehr eine Absichtserklärung. Alles, was wir von PORT gemeinsam mit Ihnen planen, entwickeln und realisieren, soll hier zur Sprache kommen. Wir stellen konkrete Projekte vor, gehen auf aktuelle Themen ein und bringen so zum Ausdruck, was uns antreibt, bewegt und letztlich stark macht.

PORT Real Estate entwickelt dringend benötigten Wohnraum für den breiten Mittelstand in den Agglomerationen der Schweizer Städte. Zurzeit arbeiten wir an Projekten im Grossraum Zürich und an ausgesuchten Lagen im Thurgau. So schaffen wir Werte, die sich langfristig bezahlt machen: für Mieterinnen und Käufer, ganz besonders aber auch für Sie als unsere Partner.

Gerne sagen wir Ihnen persönlich, warum PORT für Ihre Investition eine sehr gute Wahl ist. Kommen Sie doch einfach auf uns zu. Denn bekanntlich hat schon Laotse gesagt: «Auch eine Reise von tausend Meilen beginnt mit dem ersten Schritt.»

Willkommen



Frederic Königsegg
CEO Real Estate

**«Wohnraum für
den Mittelstand, das
bewegt und treibt
uns an.»**

PORT IST GESTARTET

Wir bauen in Frasnacht, Thurgau

von Frederic Königsegg, CEO Real Estate (Text), Projekt Frasnacht II (Visualisierung)

Investment



Unsere Investoren wissen es: Das erste Immobilien-Investment von PORT war ursprünglich für Anfang 2026 geplant. Umso grösser ist unsere Freude Ihnen heute mitteilen zu können, dass

das erste PORT-Immobilien Investment bereits im Sommer 2025 – und somit deutlich früher als im Business Plan vorgesehen – Wirklichkeit geworden ist.

Zusammen mit einem unserer lokalen Partner in der Ostschweiz finanzieren und realisieren wir in den kommenden Monaten den Bau eines Mehrfamilienhauses in Frasnacht im Kanton Thurgau. Die Nähe zum lokalen Gewerbe bietet Gewähr für eine schnelle und sichere Abwicklung des Projekts. PORT überwacht und steuert die Umsetzung, stellt Kapital und zusätzliches Know-how zur Verfügung und bildet so die Schnittstelle zu den Investoren.

Unser Investment steht exemplarisch für das, was wir tun wollen: Erstellen von bezahlbarem Wohnraum in den Agglomerationen der schweizerischen Ballungszentren. Unaufgeregt, «low key» und unter dem Radar gehen wir das Wohnraum-Problem der Schweiz peu à peu an.

Beste Lage am Bodensee

Frasnacht ist eine Ortschaft im Kanton Thurgau und liegt an der Überlandstrasse zwischen Arbon und Romanshorn direkt am Bodensee. Seit 1993 existiert ein Anschluss zur A1-Autobahn, was die Erreichbarkeit und somit auch die Attraktivität deutlich verbessert.

Politisch gehört Frasnacht zur Gemeinde Arbon. Einigen unserer Leser ist eventuell der beliebte Promenaden-/Seeweg zwischen Arbon und Romanshorn bekannt, der auch an Frasnacht vorbeiführt.

Erste Erwähnung findet Frasnacht bereits im Jahre 1302, damals noch unter dem Namen Fraschnet. Bis 1798 gehörte Frasnacht politisch zum Konstanzer Hochstift; Teile des Gebiets fielen auch unter das sankt-gallische Niedergericht Roggwil.



Ab dem 19. Jahrhundert veränderte sich die ökonomische Basis: weg vom Ackerbau, hin zu Milchwirtschaft, Obstbau, Leinwandhandel und Stickerei.

Ab Mitte des 20. Jahrhunderts gewannen Industrie und Wohnbauten an Bedeutung. So siedelte sich z. B. 1969 die Bruderer AG in Frasnacht an; später folgten Firmen wie die Arbonia (ehemals AFG). Dementsprechend stieg auch die Bevölkerungszahl stetig an, und Frasnacht wurde zu einem beliebten Wohnort – herrlich gelegen am Bodensee.

Heute zählt der Ort Frasnacht rund 1.400 Einwohner, wovon rund 21 % Ausländer sind.

1.500 m² Wohnfläche

Unser Grundstück umfasst rund 2.000 m² Land und wird mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Bei Projektabschluss sollen insgesamt 14 Wohnungen und 28 Parkplätze, davon 26 in einer hauseigenen Tiefgarage, entstehen. Total werden fast 1.500 m² Wohnfläche neu erstellt. Die Liegenschaft ist hervorragend erschlossen, und der Anschluss an den öffentlichen Verkehr liegt direkt vor dem Objekt. Besser kann die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kaum sein. Der Bahnhof von Arbon ist so nur rund 10 Minuten entfernt.

Das Projekt wurde ausgesteckt, und die Bau-bewilligung ist bereits beantragt. Der Projektabschluss wird in der zweiten Jahreshälfte 2027 erwartet. Das Projektvolumen beläuft sich im Total auf rund CHF 10 Millionen.



Kurz und bündig

PORT hat sich zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Wohnraum für den breiten Mittelstand zu entwickeln. Unser Engagement in Frasnacht unterstreicht diesen Anspruch. Kaum hatten wir das Projekt gestartet, wurde uns eine weitere, direkt angrenzende Parzelle angeboten. Wir werden diese zu 100 % auf eigene Rechnung erwerben und entwickeln – zusammen mit unserem lokalen Partner, der sich bereits um Frasnacht I kümmert. So können wir Synergien in der Planung und Umsetzung nutzen. Der Ankauf von Frasnacht II soll noch 2025 beurkundet werden.

Die beiden Objekte sind der Kick-off zu unseren Immobilien-Investments – nur ein Jahr, nachdem PORT gegründet wurde. Ein weiteres Projekt in Kreuzlingen befindet sich in Vorbereitung. Hier rechnen wir mit dem Landerwerb im ersten Quartal 2026.

An aerial photograph of a village in autumn. The landscape is a mix of green fields, yellow and orange trees, and clusters of houses. The sun is low, creating long shadows and a warm glow. The text is overlaid in the center.

«Bezahlbarer Wohnraum für den breiten Mittelstand»

Investment



Inside

RE*PORT

Vom Aufbruch zur Umsetzung

Die letzte Ausgabe von TORP liegt nur wenige Monate zurück – doch seither hat sich viel bewegt. Wir befinden uns in dieser Phase intensiven Gestaltens, in der Visionen Wirklichkeit werden und Konzepte ihren Platz im realen Markt finden. Man spürt: PORT wächst – in Substanz, in Klarheit, in Wirkung. Natürlich fordert dieser Weg unseren vollen Einsatz – doch genau darin liegt unsere Stärke. Schritt für Schritt und konsequent bringen wir nun die PORT-Vision auf den Boden.

PORT nimmt die nächste Etappe des Wachstums in Angriff. Die Grundlagen sind gelegt, die Richtung stimmt, und die Dynamik ist spürbar. Besonders erfreulich: Auch auf der Finanzierungsseite setzt sich diese positive Entwicklung fort. Noch in diesem Jahr werden wir unsere Seed-Finanzierungsrunde erfolgreich abschliessen. Damit schaffen wir nicht nur eine solide Basis für weiteres Wachstum, sondern bekräftigen das Vertrauen, das uns unsere bestehenden wie auch neuen Aktionärinnen und Aktionäre entgegenbringen.



Grenzabstand

Wachstum auf solider Basis

Bereits in Planung ist die Series-A-Finanzierung, die im Frühjahr 2026 starten wird. Mit einem geplanten Volumen von bis zu CHF 18 Millionen soll sie in erster Linie der Finanzierung unserer nächsten Entwicklungsprojekte dienen – genauso wie dem weiteren Ausbau unserer KI-gestützten Plattform und begleitenden Kommunikationsmassnahmen. Diese Runde soll, vorbehaltlich strategischer Optionen, die letzte Kapitalerhöhung vor dem angestrebten Börsengang sein. Damit ist die nächste Phase unseres Wachstums breit abgestützt – finanziell, operativ und strategisch.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Professionalisierung: Unser Aktienbuch wird digital. Die Einladung zur Registrierung auf der neuen Plattform haben Sie bereits per Post erhalten. Neben höherer Transparenz und einer effizienteren Aktionärsverwaltung eröffnet das Tool auch neue Möglichkeiten – etwa die Durchführung von ausserordentlichen Generalversammlungen im digitalen Raum. Noch wichtiger ist uns aber der direkte Draht zu Ihnen: Die Plattform erleichtert den Austausch, schafft Übersicht – und stärkt die Verbindung zwischen Ihnen und uns als Unternehmen. Denn wir sind überzeugt: Nur gemeinsam bringen wir PORT weiter voran.

Inside

4.00

PORT wird konkret

Auch operativ sind wir auf Kurs – insbesondere mit der Vorbereitung unserer ersten Entwicklungsprojekte. Bereits im Juli konnten wir gemeinsam mit unserem Partner im Thurgau beim Projekt Frasnacht I ein erstes Co-Investment tätigen – ein wichtiger Meilenstein, der die Strategie von PORT in die Praxis trägt. Das Projekt befindet sich im Bewilligungsverfahren, und erfreulicherweise sind sämtliche Wohnungen bereits verkauft oder reserviert – ein klares Zeichen für die starke Marktresonanz.

Auf Basis dieser positiven Entwicklung bereiten wir nun zwei weitere Projekte vor: Frasnacht II und Kreuzlingen. Beide Vorhaben sollen vollständig im Namen und auf eigene Rechnung durch die PORT Real Estate Development AG realisiert werden – und sind damit die ersten Objekte, die PORT direkt verantwortet. Der Erwerb der entsprechenden Grundstücke ist bis spätestens Ende Februar 2026 vorgesehen.

Die beiden Projekte stehen exemplarisch für unseren Fokus auf bezahlbaren Wohnraum an attraktiven, gut erschlossenen Lagen. Die Finanzierungsstruktur befindet sich in Vorbereitung, der Baubeginn ist für Sommer 2026 geplant, die Fertigstellung für Mitte bzw. Sommer 2028. Bereits während der Bauphase erwarten wir erste Verkäufe – dank hoher Nachfrage und etablierter lokaler Vertriebspartner mit bestehenden Wartelisten. PORT treibt die Entwicklung zielgerichtet und mit klarer Linie voran – zielgerichtet, fundiert und bereit für die nächste Etappe.

Unsere digitale Plattform

Parallel dazu nimmt auch unsere digitale Plattform weiter Form an. Das Entwicklerteam rund um Emanuell Tomes arbeitet kontinuierlich an neuen Funktionen, Schnittstellen und Optimierungen – Schritt für Schritt entsteht das digitale Rückgrat unseres Geschäftsmodells – der Kern unserer zukünftigen Skalierung.

Im Dezember erhalten unsere Aktionärinnen und Aktionäre im Rahmen eines Soft-Launchs erstmals exklusiven Zugang zur Plattform. Diese Testphase erlaubt uns, Funktionen praxisnah zu validieren, wertvolles Feedback aufzunehmen und letzte Feinabstimmungen vorzunehmen – bevor der öffentliche Marktstart Ende Februar 2026 erfolgt.

Begleitet wird der Launch von einer umfassenden Kommunikationskampagne, die wir gemeinsam mit der Agentur FARNER konzipieren.

Der Entscheid, den offiziellen Start auf Ende Februar zu legen, ist strategisch bewusst getroffen – ein Produkt dieser Bedeutung verdient volle Aufmerksamkeit. Das kommunikative Leitmotiv steht: PORT eröffnet Eigentümerinnen und Eigentümern einen «dritten Weg» – jenseits von Verkauf oder Vermietung. Wir machen bislang verborgene Potenziale sichtbar und bringen Eigentümer mit den passenden Partnern zur Umsetzung zusammen. Der Feinschliff der Kampagne läuft, mit Fokus auf Wirkung, Vertrauen und Sichtbarkeit – digital wie klassisch, über alle Kanäle hinweg.



Inside

Neues Büro, neue Inspiration

Diese Weiterentwicklung spiegelt sich nicht nur digital, sondern auch strukturell wider. Ab dem 1. November 2025 beziehen wir unser neues Zürcher Büro an der geschichtsträchtigen Rämistrasse 33, nur wenige Schritte vom Kunsthaus Zürich entfernt. In diesen Räumlichkeiten war nicht nur die Churchill-Bibliothek beheimatet, sondern zwischen 1961 und 1971 auch der renommierte Diogenes Verlag. Nun freuen wir uns auf den weiteren Aufbau unserer Unternehmung in diesem anregenden Umfeld. Beim Bau der Rämistrasse und der angrenzenden Gebäude wurden sprichwörtlich «Berge versetzt» – ein treffendes Sinnbild auch für unsere Arbeit an diesem inspirierenden Ort Zürcher Stadtgeschichte.

Gelebte Verantwortung

Parallel dazu entsteht die PORT Stiftung. Sie ist Ausdruck unseres Verständnisses von unternehmerischer Verantwortung über das operative Geschäft hinaus. Sie soll künftig gezielt Projekte fördern, die gesellschaftlichen Mehrwert schaffen und unsere Werte langfristig widerspiegeln.

Wir freuen uns besonders, dass Heinz Zürcher als Stiftungsrat die Gründung aktiv begleitet. Mit seinem unternehmerischen Weitblick und seiner Haltung zur gesellschaftlichen Verantwortung ist er eine starke Stimme für diesen wichtigen Schritt. In seinem Beitrag in dieser Ausgabe legt er dar, warum die Stiftung für ihn nicht Symbol, sondern Bekenntnis ist – zu Werten, zu Menschen und zu Zukunft.

Im Verwaltungsrat steht zudem die Wahl von Doris Fiala an, die im Rahmen einer ausserordentlichen Generalversammlung erfolgen wird. Bereits in der letzten Ausgabe wurde sie ausführlich vorgestellt – seither begleitet sie PORT mit grossem Engagement, klarem Werteverständnis und strategischem Weitblick. Ihre Expertise in Kommunikation, Public Affairs und strategischer Weiterentwicklung ist eine echte Bereicherung für unser Unternehmen.

All diese Entwicklungen bilden die Basis für das, was nun folgt: Die kommenden Monate markieren den nächsten grossen Schritt. Unsere Plattform wird finalisiert und geht live. Der Launch wird von einer gross angelegten Kampagne getragen, die PORT sicht- und erlebbar macht. Gleichzeitig stehen mit Frasnacht II und Kreuzlingen die ersten Eigenentwicklungen unmittelbar vor dem Start – ein Meilenstein in der operativen Umsetzung unserer Strategie.

Wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen, Ihre Geduld und Ihre Begeisterung. Sie ermöglichen es, PORT stetig weiterzubauen – entschlossen, verantwortungsvoll und mit Freude an dem, was entsteht. Gemeinsam gestalten wir Zukunft – Schritt für Schritt, mit Vision, Haltung und Tatkraft.

**Wir blicken mit
Zuversicht auf das, was
vor uns liegt – und freuen
uns, diesen Weg
gemeinsam mit Ihnen
zu gestalten.**



Heinz Zürcher, *Stiftungsrat*

Entrepreneur, Board Member, Investor, Founder Tozai Group AG, über 30 Jahre Erfahrung in internationaler Geschäftsentwicklung zwischen Europa und Asien.

Warum ich mich für die Schaffung einer Stiftung engagiere

Nach über drei Jahrzehnten im internationalen Unternehmertum habe ich gelernt: Erfolg erhält erst dann einen echten Wert, wenn er über das Tagesgeschäft hinaus Wirkung zeigt – wenn er Menschen verbindet und Zukunft gestaltet.

Die Stiftung ist für mich Ausdruck dieser Haltung. Sie steht für Verantwortung, Nachhaltigkeit und den Wunsch, über Generationen hinweg etwas Sinnvolles zu bewirken. Ich sehe sie als Brücke zwischen Wirtschaft, Kultur und Gesellschaft – ein Instrument, um das, was mich antreibt, zu institutionalisieren.

Ich durfte im Leben viel erfahren, lernen und gewinnen. Eine Stiftung ist eine Art, dieses Glück weiterzugeben – als strukturierte und langfristige Form von Dankbarkeit und Verpflichtung. Unternehmen kommen und gehen – Werte bleiben. Die Stiftung soll Beständigkeit schaffen und Themen fördern, die über wirtschaftliche Zyklen hinaus Bedeutung haben. Welche Schwerpunkte sie künftig setzt, wird sich organisch entwickeln – getragen von Menschen, die dieselben Werte teilen.

Mich hat stets fasziniert, Brücken zu bauen zwischen Ost und West, zwischen Kulturen und Menschen. Die Stiftung soll ein Ort des Dialogs, des Lernens und des gegenseitigen Verständnisses sein. Ich glaube an junge Talente und ihren Mut, Neues zu schaffen. Die Stiftung soll sie durch Mentoring, Bildung und gezielte Unterstützung befähigen, ihre Ideen in die Welt zu tragen.

Integrität, Respekt und Offenheit sind für mich keine Floskeln, sondern Grundlagen jeder Zukunft. Eine Stiftung ist daher für mich kein Idealismus-Projekt, sondern eine strategisch gedachte Form nachhaltigen Wirkens – mit klarer Governance und realer Wirkung.

Ich möchte mein Netzwerk aus Unternehmern, Investoren und Vordenkern nutzen, um gemeinsam Verantwortung zu übernehmen – über Einzelinteressen hinaus. Eine Stiftung ist kein Symbol, sondern ein Bekenntnis: zu Werten, zu Menschen und zur Zukunft. Gerne setze ich mich für ihre Schaffung ein, weil ich daran glaube, dass aus Verantwortung Sinn wächst – und aus Sinn Wirkung.

EMANUELL TOMES, CTO

Wirtschaftsinformatiker & Unternehmer,
Verantwortlich für die technologische
Gesamtleitung der PORT-Plattform –
mit Fokus auf Künstliche Intelligenz,
Prozessautomatisierung und digitale
Skalierbarkeit.



PORT lanciert KI-Plattform

Wer in der Schweiz Land besitzt, weiss oft gar nicht, wieviel Potenzial darin steckt. Dabei stehen fast alle Eigentümer irgendwann vor der Frage: Was mache ich mit meiner Liegenschaft? Soll ich verkaufen? Soll ich vermieten? Oder gross denken und etwas ganz Neues auf die Beine stellen? Dieser «dritte Weg» – die Entwicklung eines eigenen Projekts – bleibt für viele aber komplex und nur schwer zugänglich.

Begriffe wie Bauzonenordnung, Geschossflächenzahl oder Grenzabstand sind für viele ein Buch mit sieben Siegeln. Aber genau sie entscheiden darüber, ob und wie gebaut werden darf. Was für Fachleute im Immobilienbereich Routine ist, bleibt für private Eigentümer oft unverständlich – besonders in Lebensphasen, in denen sich vieles verändert und wichtige Entscheidungen anstehen.

Transparenz ist uns ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund haben wir in den vergangenen Monaten eine KI-gestützte Plattform entwickelt, die komplexe Bauregeln und Marktdaten in verständliche Ergebnisse übersetzt – in Echtzeit,

für jeden zugänglich und skalierbar. Eine Adresse genügt, und innerhalb weniger Sekunden zeigt das System, was auf dem Grundstück alles möglich wäre: wie viel Fläche verdichtet, wie viele Geschosse realisiert oder welche Nutzung neu gedacht werden kann.

Im Hintergrund lernt die künstliche Intelligenz mit jeder Analyse dazu. Sie erkennt Muster, interpretiert Zusammenhänge und verbindet Daten mit Erfahrung. So entsteht ein System, das den Markt immer besser versteht und sich kontinuierlich weiterentwickelt – eine digitale Intelligenz, die niemanden ersetzt, sondern alle befähigt.

Die KI-Plattform von PORT macht die Immobilienbranche transparent und greifbar für jeden. Sie schafft Klarheit und bietet einen direkten Zugang zu einem Markt, der lange Experten vorbehalten war. Eine intelligente Pipeline zu Entwicklungsgrundstücken, generiert durch Technologie statt Zufall. Und damit ein realer Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – dort, wo er am dringendsten gebraucht wird.



Im Gespräch mit Doris Fiala

Doris Fiala *Verwaltungsrätin*

a. Nationalrätin FDP, Die Liberalen, Risiko- und Chancenmanagement - Öffentlichkeitsarbeit, erfahrene Verwaltungs- und Stiftungsrätin, selbstständige Unternehmerin, seit 2025 Präsidium des Verwaltungsrats ZFF-Zürich Film Festival

Doris Fiala, können Sie sich noch an Ihren allerersten Job erinnern, für den Sie bezahlt wurden?

Natürlich, als wär's gestern gewesen! Ich war die erste weibliche Praktikantin der EHL Hotelfachschule, die in einem Zürcher 5-Sterne Hotel im Service tätig sein durfte.

Wenn Sie an Ihre erste Reise denken – was kommt Ihnen da spontan in den Sinn?

Ich erinnere mich gerne an meine ersten Ferien mit meinen Eltern und meinem Götti in Alassio. Ich war damals vier Jahre alt, und ich empfand pures Glück.

Berge oder Meer? Stadt oder Land?

Von allem ein bisschen. Ich liebe die Berge im Engadin oder im Wallis. Aber genauso faszinieren mich internationale Metropolen.

In welchem Zuhause haben Sie sich am wohlsten gefühlt und welches ist Ihr Lieblingsplatz daheim?

Überall, wo ich familiäres Glück erfahren habe. Die Küche war unser Lebensmittelpunkt.

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

Eine schicke Wohnung im 50. Stockwerk eines Hochhauses über den Dächern von Zürich, das wäre toll.

«Zürich ist ein absoluter Immobilien-Hotspot.»

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

Zürich ist bereits ein Hotspot und dürfte sich noch weiterentwickeln. Aber auch die an Zürich angrenzenden Kantone in der Innerschweiz sind sehr attraktiv.

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?

Mein Bauch hat mir mal zu einer eher bescheidenen Investition in Krypto geraten. Jetzt besitze ich einen Bitcoin – die Hoffnung stirbt bekanntlich zuletzt! Im Normalfall setze ich aber vor allem auf gemischte Schweizer Aktienfonds. Da analysiere ich zuerst und versuche das Risiko abzuschätzen.

Sie mieten einen Kinosaal und laden Freunde und Familie ein. Welcher Film flimmert über die Leinwand? Und welchen dürfen Ihre Geschäftspartner erwarten?

Ein Schweizer Film von Stephan Haupt oder Ivan Madeo wäre eine gute Wahl. Für etwas mehr Action würde der neuste James Bond sorgen.

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

In Samedan sind unsere Nachbarn grossartig, und die Aussicht auf meine geliebten Berge ist einfach wunderbar. Was gibt es Schöneres als eine Wohnung in einem modernen Mehrfamilienhaus mit sehr grossen Fenstern und einer traumhaften Aussicht in die Bergwelt, die Ruhe im Herzen und Geist spendet?

Wie heisst es doch: «Issh morgens wie ein Kaiser, mittags wie ein König und abends wie ein Bettler». Wie halten Sie es damit?

Eine perfekte Regel. Da ich es aber liebe, Gäste nach allen Regeln der Kunst zu bewirten, bin ich längst nicht immer konsequent!

Sie sind Gastgeberin einer illustren Runde. Wer darf an Ihrer Tafel Platz nehmen? Und was dürfen die Gäste auf ihren Tellern erwarten?

Diese Tafel wird gross: Meine Familie, meine Freunde und Freundinnen, spannende Kulturschaffende, Wirtschaftsvertreter:innen sowie politische Freunde über Parteigrenzen hinweg nehmen daran Platz. Es gibt Kopfsalat mit oder ohne Ei zur Vorspeise, Fisch mit gegrilltem Gemüse und Ofen-Rosmarin-Kartoffeln oder Osso Bucco mit Polenta als Hauptgang und zum Dessert Käse aus Italien mit frischen Feigen sowie eine hausgemachte Quarktorte mit Beeren oder Apfelstrudel mit Vanille-Sauce. Und zum Kaffee liebend gerne Luxemburgerli von Sprüngli.

VOM WERT EINER IMMOBILIE

Eine Betrachtung mit Fokus auf Lagequalität und Nachhaltigkeit

Der Schweizer (Wohn-)Immobilienmarkt zählt zu den stabilsten und attraktivsten in ganz Europa. Eine gute Lage ist ein entscheidendes, aber längst nicht mehr das einzige Kriterium.

Steigende Energiekosten, wachsende Umweltauflagen und eine veränderte Marktdynamik haben die Nachhaltigkeit zu einem zweiten, enorm wichtigen Werttreiber gemacht.

Trend

Lagequalität – der zeitlose Primärfaktor

Text von Frederic Königsegg,
CEO Real Estate
Foto: Natalia Blauth

Zentrale Lagen in grossen Städten – hohe Nachfrage, gute Infrastruktur, starke Arbeitsmärkte – garantieren Wertstabilität. Denn eine Wohnung an "guter Lage" lässt sich immer vermieten – auch in Krisenzeiten.

In peripheren Regionen hingegen ist eine Vermietung nicht immer ganz einfach. Hier ist die Nachfrage deutlich geringer – selbst dann, wenn der Preis extrem tief liegt. Dies gilt auch für kommerzielle Immobilien: Eine Büroliegenschaft in einem Bergdorf kann zu einem Geisterhaus verkommen, wenn der Erstnutzer auszieht.

Auf Quartierebene sind Faktoren wie Qualität der Infrastruktur, Ruhe, Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Umgebung (Seen, Berge) entscheidend – besonders in pendlerfreundlichen Agglomerationen.

Grundsätzlich gilt: je besser die Lage, desto höher der Mietpreis und desto geringer das Risiko, auch in Bezug auf die erzielbare Rendite. Bei schlechterer Lage erhöht sich das Leerstandsrisiko, und die Liquidität sinkt. Bei solchen Wohnungen kann der Eigentümer auch weniger Rücklagen bilden, und so steht bei einer Reparatur oder Sanierung weniger Reservekapital zur Verfügung.

Die Lagequalität hat also Einfluss auf Leerstandsrisiko, Miethöhe, Rendite und Liquidität eines Objekts. Die steuerliche Belastung, die sich je nach Kanton und Gemeinde massiv unterscheidet, kann den Kauf- oder Mietpreis zusätzlich beeinflussen. Hier gilt tendenziell: je tiefer die Steuerbelastung, desto höher die Miete. Ebenso spielt die generelle Lebensqualität – von Sicherheit über Naherholung bis hin zu gesellschaftlicher Dynamik – eine wichtige Rolle für den Standortwert.

Nachhaltigkeit – der «neue» Werttreiber

1998 hat energieeffizientes und komfortorientiertes Bauen stark an Bedeutung gewonnen. Denn Minergie-zertifizierte Gebäude bieten eine Reihe handfester Vorteile:

Mehrpreis beim Verkauf und höhere Mieten:

Studien zeigen, dass Minergie-Bauten verkaufsseitig meist 5–10 % teurer angeboten werden können. Die Zürcher Kantonalbank spricht von einem Aufschlag von rund 7 % bei Einfamilienhäusern und etwa 3,5 % bei Mehrfamilienhäusern.

Amortisation durch Betriebskosteneinsparungen:

Höhere Baukosten (häufig zwischen 1,6 % und 5,1 % Mehraufwand) amortisieren sich durch geringere Nebenkosten und höhere Mieteinnahmen (2,6 % bis 6,6 % höhere Nettoanfangsmieten).

Zukünftige Kostenvorteile:

Sinkende Betriebskosten bei steigenden Energiepreisen machen Minergie-Zertifikate zu wertstiftenden Assets – sowohl für Eigentümer als auch für Mieter.

Förderungen und Finanzierungsvorteile:

Kantone bieten Fördergelder, einige Gemeinden nutzen höhere Ausnützungsziffern, und Banken vergeben häufig günstigere Hypotheken bei Minergie-Objekten.

Zukunftssicherheit & ESG-Kriterien:

Nachhaltigkeit wird zunehmend zum Must-have für institutionelle Investoren: ESG-Faktoren rücken ins Zentrum der Bewertung, und nachhaltige Gebäude gewinnen deutlich an Marktfähigkeit.

«Minergie ist ein Schweizer Baustandard für energieeffizientes Bauen. Das Ziel ist hoher Wohnkomfort bei möglichst tiefem Energieverbrauch.»



Fazit

Der Wert einer Schweizer Immobilie bemisst sich heute nicht mehr allein an ihrer Lage. Nachhaltigkeit – in Form von Energieeffizienz, nachhaltigen Baustandards und langfristiger Werterhaltung – ergänzt die Standortqualität als gewichtiger Wertfaktor. So zeigen Studien, dass Minergie-Gebäude auch nach Jahrzehnten einen stabileren Wert aufweisen – oft +9 % gegenüber konventionellen Objekten. Gebäude, die beides vereinen, bieten dauerhaft Stabilität, Attraktivität und eignen sich deshalb besonders für Investments- und Immobilienanlagen.

Nachhaltigkeit & Standortqualität als gewichtiger Wertfaktor.

FACTS & FIGURES

36-38%

**WELCHES LAND IN EUROPA
HAT DIE NIEDRIGSTE
EIGENTUMSQUOTE?**

- a) Deutschland
- b) Frankreich
- c) Schweiz

Nur rund 36-38 % der Schweizer besitzen Wohneigentum.
Also Antwort: c) Schweiz

25 cm

In manchen Luxuswohnungen sind
nur Hunde unter 25 cm Schulterhöhe
erlaubt.

Dackel: Ja. Labrador: Sorry, zu gross.

30'000

FRANKEN!

Soviel kostet ein Quadratmeter Eigentums-
wohnung im Durchschnitt in Zürich - das ist
teurer als in Paris!

9.2m²

WINZIG ABER LEGAL

In Zürich wurde eine Wohnung mit dieser
Quadratmeterzahl offiziell vermietet —
das ist kleiner als ein Parkplatz.

13. Jh.

Das älteste Wohnhaus der Schweiz steht in
Schwyz – und stammt aus dem 13. Jahrhundert.

Es wird heute noch bewohnt!



DIE STADT ZUG

hat die höchste Dichte an
Briefkastenfirmen — dort «wohnen»
mehr Unternehmen als Menschen.

75 Millionen Franken

DAS TEUERSTE EINFAMILIENHAUS

Zu diesem Preis wurde das teuerste
Einfamilienhaus der Schweiz verkauft.
Es steht am Zürichsee.

TRAUMHAUS

«Alles dabei zum abheben»



Visionen

«Mein Luftschloss»

Andrin, 9 Jahre

Ich brauche gar kein grosses Haus,
hauptsache viel Raum darum herum.

Wenn Kinder Luftschlösser bauen, geht uns Erwachsenen das Herz auf. Sie nehmen uns mit auf eine Reise in die Welt der Fantasie, in der alle Träume wahr werden. Wir nehmen die Inspiration gerne mit – und schaffen bleibende Werte für unser Hier und Jetzt.



PORT Real Estate Development AG

Sempacherstrasse 15, CH-6003 Luzern
Rämistrasse 33, CH-8001 Zürich

portrealestate.ch