

**Aus der Branche**

**Die Hochsaison für Studien hat Halbzeit**

dst. · An den Aktienmärkten heisst sie Berichtssaison, die Zeit, wenn Unternehmen ihre Bilanzen und Zwischenresultate veröffentlichen. Der Immobiliensektor kennt dagegen eine **Studiensaison**, jene Wochen im Jahr, in denen eine Analyse die nächste jagt. Den Auftakt macht seit einigen Jahren jeweils die UBS, die ihren **Real Estate Focus 2019** bereits Mitte Januar vorgelegt hat. Die Broschüre ist kompakter als der **Immobilien-Almanach Schweiz 2019** von **Fahrländer Partner**, der mit einem Umfang von 440 Seiten als das umfassendste Werk zu den Schweizer Immobilienmärkten gilt.

Ebenfalls schon im Januar hatte **KM&P**, auf nur einer Seite, den **Zürcher Wohnmarktbericht** für das neue Jahr veröffentlicht. Diese Woche folgte nun **Wüest Partner**: Der Geschäftsführer und Büroleiter in der Bundesstadt **Alex Cheney** zeigte in seiner Untersuchung Daten zum **Berner Immobilienmarkt**.

Auf Nutzflächen konzentriert sich jeweils **JLL**. Das von **Jan Eckert** geleitete Unternehmen, das sich mit der Erweiterung seines Teams in der Romandie weiter auf Expansionskurs befindet, hat soeben den Bericht **Büromarkt Schweiz 2019** publiziert.

Einen solchen gab es – vom Wohnungsmarkt getrennt – längere Zeit auch von **CSL Immobilien**. Die Firma wird am Dienstag ihren inzwischen beide Zweige abdeckenden **Immobilienmarktbericht 2019** veröffentlichen.

Der **CSL-Chef Yonas Mulugeta** nutzt bei der Präsentation stets die Gelegenheit, einige Interna aus der Geschäftstätigkeit zu verkünden. Dieses Mal wird nach vielen Jahren der Zusammenarbeit die Trennung vom Netzwerk **Colliers International** ein Thema sein. Grund dafür ist eine Mehrheitsübernahme an der Maklerfirma durch die **Migros-Bank**.

Erst in einem Monat wird die **Credit Suisse** mit ihrer Studie **Schweizer Immobilienmarkt 2019** herauskommen. Sie gilt weiterhin als Messlatte für die Beurteilung des hiesigen Marktes.

**Hiag Immobilien** versucht derweil mit Daten Geld zu verdienen. Aus einer strategischen Partnerschaft des Bereichs **Hiag Data** mit der **Schweizer Börse SIX** soll ein «Secure Swiss Cloud Service» für den Finanzmarkt entstehen. Vorerst aber muss Hiag auf ihrem Datendienst einmalige Abschreibungen in Höhe von 16,4 Mio. Fr. vornehmen.

Weshalb der **SIA** sich von Geschäftsführer **Joris Van Wezemael** und Stellvertreter **Mike Siering** getrennt hat, bleibt weiterhin im Dunkeln. Das Heft in die Hand genommen hat erst einmal Verbandspräsident **Stefan Cadosch**.



An bester Lage neben Kongresshaus und Tonhalle entsteht derzeit ein bronzefarbener Blickfang.

VISUALISIERUNG PD

**Projekt im Fokus**

**Sitz mit ungetrübter Seesicht**

Die attraktivste Freifläche in Zürich wird neu genutzt – aber nicht übernutzt

Es war der vielleicht wertvollste noch nicht gänzlich verbaute Boden von Zürich: das Grundstück neben dem Kongresshaus, auf dem sich bisher nur die Villa Rosau und der Parkplatz des nahe gelegenen Hotels Baur au Lac befanden. Derzeit entsteht hier unter der Bauherrschaft von Unternehmer und Hotelier **Charles Roulet** ein neues Bürogebäude; gleichzeitig wird die Villa Rosau, die den exklusiven Club Baur au Lac beherbergt, umfassend saniert.

Als die Villa Rosau 1844 vom Zürcher Architekten **Ferdinand Stadler** erbaut wurde, stand sie auf einer kleinen, in den Zürichsee ragenden aufgeschütteten Landzunge. Spätere weitere Aufschüttungen gaben dem Gebiet um den **General-Guisan-Quai** sein heutiges Gesicht.

**Villa auf wackligen Holzpfählen**  
«Ein extrem schwieriger Baugrund – weil das Grundwasser so hoch ist wie das Seewasser, musste die Baugrube mit einer speziellen Schlitzwand gesichert werden», sagt Architekt **Mike Guyer**. Er führt mit **Annette Gigon** das renommierte Zürcher Architekturbüro **Gigon/Guyer**, das für das Gesamtprojekt verantwortlich ist. Die auf Holzpfählen stehende Villa senkte sich einseitig und musste neu unterfangen werden. Gleichzeitig wurde in enger Zusammenarbeit

mit der Denkmalpflege beschlossen, die innere Struktur der Villa, die durch viele Umbauten einen instabilen Materialmix aufwies, komplett zu ersetzen.

Die einstige Wohnvilla wurde vor vielen Jahren zum Klubhaus des **Club Baur au Lac** – und wird dies auch in Zukunft bleiben. Die ursprünglich klassische Raumstruktur mit der zentralen Halle, den umgebenden Räumen und der grosszügigen Treppe wird wiederhergestellt, die Küche kommt ins Untergeschoss. Der Club erstreckt sich wie bis anhin über zwei Geschosse, die Aufenthaltsräume sind zum See hin orientiert.

Der öffentlichere Teil befindet sich im Erdgeschoss mit einer Aussenterrasse, der intimere Teil im ersten Obergeschoss mit einer herrlichen Aussicht – und neu mit einem Fumoir. Der umgebende Park der Villa mit seinen geschützten Bäumen wird erhalten und zusammen mit den Vorbereichen des Bürogebäudes umfassend neu gestaltet.

Künftig wird die Villa am westlichen und nördlichen Rand des Grundstücks von einem L-förmigen Bürogebäude umfasst. Der Rückversicherer **SCOR** ist Ankermieter. Dessen Arbeitsplätze sind in den Obergeschossen angeordnet, Eingangshalle, Sitzungsräume und das interne Restaurant liegen im Erdgeschoss. Einen öffentlichen Gastro-

betrieb im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen innerhalb des Baus nutzt Bauherr **Charles Roulet** in Eigenregie. Die Exponiertheit des Grundstücks und der Schutzstatus von Villa und Park bestimmten die Grösse des Neubaus, der mit vier Geschossen und einem Attikageschoss deutlich niedriger ist als die dahinter liegenden Blockrandbauten und der sich mehr auf die gegenüberliegende Tonhalle und das Kongresshaus bezieht.

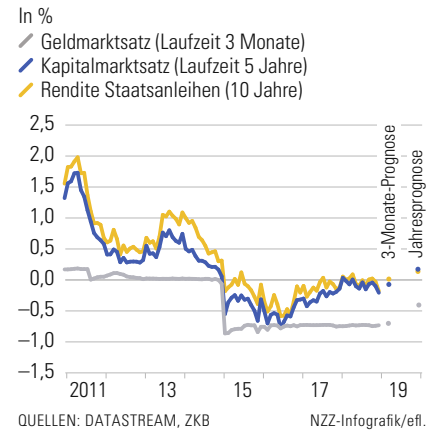
**Repräsentative Bronze**  
Auffällig, aber nicht aufdringlich präsentiert sich die Fassade des neuen Gebäudes. Die grosszügige Verglasung wird eingefasst von Profilen und Blechen aus **Baubronze**, einer Legierung aus verschiedenen Metallen. Die vorstehenden vertikalen Profile bilden zusammen mit den eingesetzten Blechen ein metallenes Netz, welches das Gebäude umhüllt.

So entsteht eine strenge, jedoch erstaunlich lebendig wirkende Fassade, die sich vom steinernen, klassischen Äusseren der Villa abhebt. Geradezu spektakulär präsentiert sich der «Boardroom» im vierten Stock der zum See gewandten Stirnseite des Gebäudes – vor allem wegen eines Ausblicks, der in der Stadt seinesgleichen sucht. Ab Anfang 2020 finden dort Sitzungen statt.

Marius Leutenegger

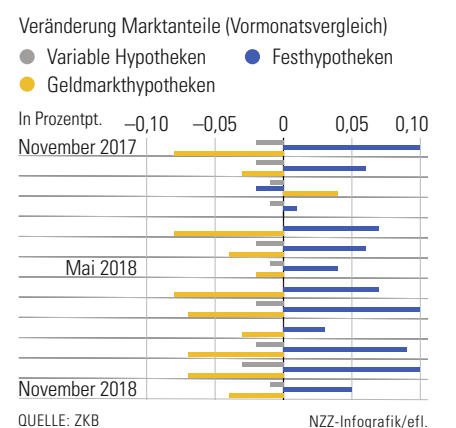
**Zinsen und Hypotheken**

**Zinssätze mit Prognose**



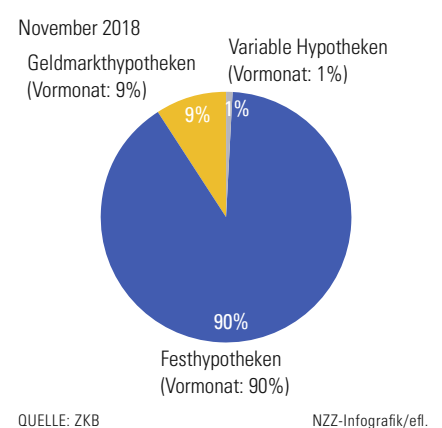
QUELLEN: DATASTREAM, ZKB   
 NZZ-Infografik/eff.

**Hypothekarentwicklung nach Produkttypen**



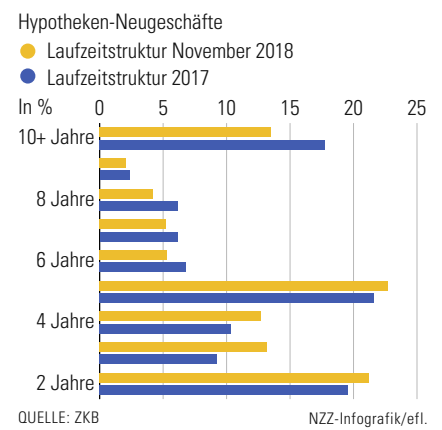
QUELLE: ZKB   
 NZZ-Infografik/eff.

**Hypothekarbestand nach Produkttypen**



QUELLE: ZKB   
 NZZ-Infografik/eff.

**Entwicklung der Laufzeitstruktur**



QUELLE: ZKB   
 NZZ-Infografik/eff.

**NEU AUCH AUF WHATSAPP ERREICHBAR:**  
*der NZZ-Leserservice*

**Kontaktieren Sie uns ganz einfach unter: +41 44 258 18 81**

powered by **NOVOMIND**  
 www.novomind.com

**NZZ**