

Fonds-News

Raiffeisen Futura Immo Fonds



17.05.2022

Erwerb

Innovations- und Startup-Zentrum, Grammetstrasse 14, 4410 Liestal (BL)

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hat am 9. März 2022 den Kaufvertrag für den Erwerb des Innovations- und Startup-Zentrums «Tenum» in Liestal (BL) unterzeichnet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf mehr als CHF 11 Mio. Besitzesantritt war der 1. April 2021.

Lage

Liestal befindet sich 15 km südöstlich von Basel und ist der Hauptort des Kantons Basel-Landschaft. Die Stadt hat ca. 15'000 Einwohner. Das Bevölkerungswachstum der letzten 3 Jahre war im gesamtschweizerischen Vergleich (2.2%) mit 3.5% überdurchschnittlich. Das Beschäftigtenwachstum ist im Vergleich zur übrigen Schweiz ebenfalls überdurchschnittlich. Die Angebotsquote (Flächenverfügbarkeit im Verhältnis zum Gesamtbestand) von kommerziellen Mietflächen liegt halb so hoch wie im Schweizer Schnitt.

Die Liegenschaft befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Liestal in einer Wohn- und Geschäftszone. Das Objekt ist von der Autobahn A22, deren nächste Auffahrt in weniger als 5 Minuten Fahrzeit erreichbar ist, gut sichtbar. Eine Bushaltestelle findet sich in 300 Meter Entfernung. Der Bahnhof Liestal ist 1.5 Kilometer entfernt.

Das Tenum

Das «Tenum» (Technik, Energie, Nachhaltigkeit, Umwelt und Menschen) ist ein 1992 gegründetes Innovations- und Startup-Zentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich der Nach-

haltigkeit und der Umwelttechnologien. Der Treiber für den Bau des Tenum in Liestal war das Bedürfnis nach interdisziplinärer Zusammenarbeit in einem nach Nachhaltigkeitskriterien konzipierten Gebäude.

Infrastruktur & Dienstleistungen

Das Tenum wird als Innovationscenter mit ergänzenden Dienstleistungen betrieben. Es bietet kleineren und mittleren Unternehmen wie auch Start-ups mit modernen Arbeitsräumen, attraktiven Services und einem durchdachten Energiekonzept ein ideales und innovationsförderndes Arbeitsumfeld.

Den eingemieteten Firmen werden flexibel einteilbare Büro- und Atelierräume zur Verfügung gestellt. Die Mieter können ihren Flächenbedarf kurzzeitig anpassen. Die ansässigen Firmen profitieren von der zur Verfügung gestellten Infrastruktur und gemeinschaftlich genutzten Dienstleistungen. Die Büros können bei Bedarf voll ausgebaut und sofort nutzbar gemietet werden.

Die Mieter schätzen den Gemeinschaftsgedanken, die Möglichkeit zur Zusammenarbeit und zum Austausch, die Flexibilität, die Nachhaltigkeits- und Innovationsphilosophie und die belebte Atmosphäre vor Ort.

Gebäude und Architektur

Das Gebäude wurde 1992 als ökologisch nachhaltiges Bürohaus mit fünf Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss

erstellt. Die flexiblen Mietflächen sind um einen zentralen Lichthof angeordnet. Eine umweltgerechte Bauweise, welche Tragstruktur, Haustechnik und verkleidende Gebäudeteile konsequent trennt und das Auswechseln einzelner Elemente im Lebenszyklus des Hauses ermöglicht, zeichnet das Gebäude aus (Systemtrennung).

Bei der Planung des Tenum Liestal wurde dem Sonnenlicht besondere Beachtung geschenkt. So ist die Durchgestaltung der je nach Himmelsrichtung unterschiedlichen Fassaden das Resultat einer optimierten Tageslichtnutzung.

Der Bau wurde vom kantonalen Amt für Orts- und Regionalplanung 1992 mit der «Auszeichnung für gute Bauten» gewürdigt und war für den damaligen Zeitpunkt ein Vorreiter hinsichtlich Nachhaltigkeit.

Energiekonzept

Das Energiekonzept des Tenum Liestals ist auf minimale Wärmeverluste, eine optimale Nutzung der internen Wärmequellen sowie auf eine umweltfreundliche Bereitstellung der Nutzenergie ausgerichtet.

Eine zentrale Funktion im Energiekonzept übernimmt die mit Zellulosefasern hochgedämmte Holz-Elementfassade. Zur guten Energiebilanz des Gebäudes leisten des Weiteren das dreistufige Beleuchtungskonzept in den Büroräumen und die Holzsplitzelheizung einen Beitrag.

Um die Sonne als unendliche Energiequelle optimal zu nutzen, übernehmen Solarzellen an der Ost- und Südfassade die Rolle von Verschattungselementen und tragen zusammen mit der auf dem Dach errichteten Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung bei.

Ausblick

Aufgrund des ganzheitlichen Ansatzes, der Betriebskonzept, nachhaltige Architektur und innovative Gebäudetechnik miteinander kombiniert, sieht die Fondsleitung das Tenum als optimale Ergänzung für das Portfolio und beabsichtigt, das Gebäude basierend auf seinen Qualitäten weiter zu betreiben und weiter zu entwickeln.

Nachhaltigkeitsmerkmale

Im bestehenden Zustand weist die Liegenschaft folgende Nachhaltigkeitsmerkmale aus:

- Gute Standortqualität, der Innovationspark verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Das ganze Gewerbehause ist hindernisfrei zugänglich
- Flexibel einteilbare Mietflächen aufgrund guter natürlicher Belichtung sowie konsequenter Trennung von Tragstruktur und Ausbau
- Hohe Kompaktheit und gute Flächeneffizienz des Gebäudes
- Umweltgerechte Bauweise mit Systemtrennung der Gebäudeteile, welche ein Auswechseln einzelner Elemente im Lebenszyklus des Hauses ermöglicht
- Innovations- und Startup-Zentrum mit einem Schwerpunkt im Bereich der Nachhaltigkeit und der Umwelttechnologien
- Ein auf minimale Wärmeverluste ausgerichtetes Energiekonzept mit einer hochgedämmten Holz-Elementfassade
- Energieversorgung mit einer Holzsplitzelheizung sowie einer Photovoltaikanlage

Ergänzend werden Massnahmen zur Nachhaltigkeitsverbesserung im Rahmen eines Sanierungs- oder Bauprojektes geprüft.

Der in dieser Publikation erwähnte Fonds ist ein Fonds nach schweizerischem Recht. Diese Publikation ist keine Offerte zum Kauf oder zur Zeichnung von Anteilen und wird ausschliesslich zu Informations- und Werbezwecken bereitgestellt. Ein Investment in diesen Fonds birgt Risiken, die im Prospekt erläutert sind. Käufe erfolgen nur auf der Grundlage des aktuellen Prospektes resp. des Fondsvertrages sowie des vereinfachten Prospektes denen der letzte Jahres oder Halbjahresbericht beigefügt ist. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, CH-9001 St.Gallen sowie bei VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, CH-8008 Zürich bezogen werden. Die Publikation ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung finden keine Anwendung. Weitere Infos siehe www.raiffeisen.ch/rechtlicher-hinweis.