



Dohlenweg 2–6, Zürich

20.07.2021

Erwerb

Mehrfamilienhäuser, Dohlenweg 2–6, Zürich

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hat am 17. Juni 2021 die Kaufverträge für den Erwerb der Wohnliegenschaften Dohlenweg 2–6 in Zürich-Seebach, mit Besitzesantritt per 29.06.2021, unterzeichnet.

Zürich ist mit über 400'000 Einwohnern die grösste Stadt der Schweiz und mit dem Hauptbahnhof sowie dem Flughafen ein kontinentaler Verkehrsknotenpunkt.

Die Liegenschaft befindet sich am Dohlenweg, Ecke Grünhaldestrasse, in Zürich-Seebach (Kreis 11). In unmittelbarer Gehdistanz befinden sich die Bahnhöfe Oerlikon (5 Min.) und Seebach (5 Min.) sowie die Tram-Haltestelle Leutschenbach (5 Min.). Das Quartier ist von freistehenden, kleinen Mehrfamilienhäusern mit viel privatem Grünraum geprägt und ist trotz zentraler Lage sehr verkehrsberuhigt.

Die drei Gebäude wurden 1927 errichtet und sind zur Zeit vollvermietet. Die Häuser verfügen insgesamt über 18 Wohnungen auf etwa 1'150 m² Fläche.

Die drei Parzellen weisen ein grosses Ausnutzungspotenzial auf. Eine Verdichtung um 100% wäre baurechtlich bewilligungsfähig. Gleichzeitig sind die Bestandsbauten sanierungsbedürftig und entsprechen teilweise heutigen Regularien nicht mehr. Der Fonds wird daher die Möglichkeiten, die ein Sanierungsprojekt bieten kann, mittelfristig analysieren. Im Idealfall liesse sich an dieser sehr guten Mikro- und Makrolage ein idealtypisches Nachhaltigkeitsprojekt realisieren.

Der Kaufpreis beträgt rund CHF 16.0 Mio. Bei Realisation eines Verdichtungsprojekts wird das Anlagevolumen auf CHF 29.0 Mio. geschätzt.

Anlagefokus

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert schweizweit in nachhaltige Immobilien. Dabei wird jedes Objekt einer intensiven Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen, sodass eine Aufnahme nur unter Einhaltung der definierten Nachhaltigkeitskriterien erfolgen kann. Gemäss Anlagestrategie sind mindestens 60% des Immobilienvermögens in Liegenschaften mit Wohnnutzung investiert.

Nachhaltigkeitsmerkmale

Im bestehenden Zustand weisen die Liegenschaften folgende Nachhaltigkeitsmerkmale aus:

- Sehr gute Makrolage in einem internationalen Wirtschaftszentrum mit sehr niedrigen Leerstandsquoten im Wohnsegment
- Sehr gute verkehrsberuhigte Mikrolage mit hervorragenden ÖV-Anbindungen und Naherholungsgebieten im Umfeld
- Gute Flächeneffizienz
- Vollvermietet
- Grosses Ausnutzungs- und Verdichtungspotenzial

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