

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Neue Debatte um die Lex Koller
- 4 Personalie: PSP Swiss Property
- 6 Immobilienmärkte Schweiz:  
Mit Vollgas in den Abschwung  
(CS-Studie)
- 8 Personalie: AGFO/Immofonds
- 9 Anlagestrategien: Solide Stützen  
für die Zweite Säule
- 11 Nachricht: Swiss Finance &  
Property Investment AG
- 12 MIPIM 2017:  
Im Zeichen des New Deal
- 14 Nachricht: SwissPropTech
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-aktien
- 18 Standortentwicklung:  
Park Innovaare
- 19 Nachricht: Biel/  
Neues GF-Produktionszentrum
- 19 Impressum

## EDITORIAL

### Im Zeichen des New Deal



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Bald öffnet die MIPIM ihre Tore und wie in jedem Frühjahr seit 1989 strömen Immobilienprofessionals aus aller Welt in Scharen nach Cannes. Die 28. Edition der internationalen Immobilienmesse dürfte sehr gut besucht sein. Denn die MIPIM gilt nicht nur als eine Top-Plattform zum Anbahnen neuer Geschäfte; sie bietet ihren Besuchern auch Gelegenheit, sich einen Überblick über Chancen und Herausforderungen an den internationalen Immobilieninvestmentmärkten zu verschaffen. Herausforderungen gibt es derzeit in der Tat zur Genüge: Das anhaltend niedrige Zinsniveau beschert der Anlageklasse Immobilien zwar hohe Nachfrage und hohe Preise – doch auch schmale Renditen. Zudem erschweren politische Hürden zusehends ein rentables Wirtschaften auf dem Immobilienparkett. Hierzulande etwa sorgt die zunehmende Regulierung für Verstimmung bei den Investoren; die Fronten scheinen verhärtet. Verhärtete Fronten auch in Europa: Was die Verhandlungen über den Brexit bringen und wie die Wahlen in den Niederlanden, in Frankreich und Deutschland ausgehen, ist ungewiss. Darüber hinaus herrscht bei vielen Investoren Ungewissheit darüber, ob und wie die technologische Revolution ihr Geschäftsfeld verändert. Mit Blick auf die vielen Unwägbarkeiten wurde die MIPIM 2017 unter das zentrale Motto «New Deal» gestellt. Denn aus Sicht der Messeveranstalter muss die Immobilienbranche lernen, ihr Geschäft neu zu verstehen – und hier will man Orientierungshilfe bieten. Die diesjährige MIPIM verspricht spannend zu werden.

Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

Eigenständig,  
**unabhängig,**

partnergeführt.



10 Years  
Anniversary





Eigenständig,

*unabhängig,*

partnergeführt.



*Wir von Helvetica Property Investors verfügen über mehr als 140 Jahre Real Estate Erfahrung. Das gibt uns Freiheit im eigenständigen Denken und Handeln. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.*

**10** Jahre  
Jubiläum

## REGULATORIEN

## Neue Debatte um die Lex Koller



*An der Lex Koller scheiden sich die Geister.*

**DER BUNDESRAT PRÜFT EINE REVISION DES BUNDESGESETZES ÜBER DEN ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND. IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT STOSSEN DIE VORSCHLÄGE AUF WENIG VERSTÄNDNIS - DIE VERSCHÄRFUNG DER LEX KOLLER SEI SO REALITÄTSFREMDE WIE UNNÖTIG UND SCHADE DARÜBER HINAUS DER VOLKSWIRTSCHAFT, SO DIE KRITIK.**

**BW.** Die Debatte um eine Verschärfung des «Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» geht in eine

neue Runde. Nach dem Wortlaut des auch als Lex Koller bekannten Gesetzes geht es um die Beschränkung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland – «um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern». Mit dem am 10. März eröffneten Vernehmlassungsverfahren stellt der Bundesrat Vorschläge zur Revision des Gesetzes zur Diskussion. Die Vernehmlassung dauert bis Ende Juni 2017.

#### **DIE ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE**

Wie es im Bericht des Bundesrats zur Vernehmlassungsvorlage heisst, sollen Angehörige von Staaten aus-

serhalb der EU und der EFTA beim Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses künftig eine Bewilligung einholen müssen – selbst dann, wenn sie darin ihren Hauptsitz haben. Wird der Wohnsitz in der Schweiz aufgegeben, soll die Wohnung künftig wieder verkauft werden müssen – innert einer Frist von zwei Jahren.

Derweil soll der Anteilskauf von Wohnbaugenossenschaften nicht unter die Bewilligungspflicht fallen. Heute sei Angehörigen aussereuropäischer Staaten der Kauf solcher Anteile verboten, wodurch sie nicht in den Genuss günstigen Wohnraums kämen, heisst es zur Begründung. Auch strittige Praxisfragen >>>

## NACHRICHTEN

PSP SWISS PROPERTY  
STABÜBERGABEGiacomo  
Balzarini

Wie die PSP Swiss Property im Zusammenhang mit der Bekanntgabe des Jahresergebnisses 2016 mitteilte, gibt es im April grössere personelle Veränderungen in der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Dr. Günther Gose, Präsident des Verwaltungsrats, stellt sich nicht mehr zur Wiederwahl. Der derzeitige CEO, Dr. Luciano Gabriel, wird als neuer Verwaltungsratspräsident vorgeschlagen; er soll gleichzeitig als CEO zurücktreten. Gabriel ist seit April 2007 auch Delegierter des Verwaltungsrats; dieses Amt wird nicht wieder besetzt.

Alle übrigen sechs bisherigen VR-Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Der Verwaltungsrat besteht damit ab 5. April 2017 aus sieben (bisher acht) Mitgliedern. Das Audit Committee und das Compensation Committee sollen weiterhin die VR-Mitglieder Prof. Dr. Peter Forstmoser, Adrian Dudle, Nathan Hetz und Josef Stadler bilden, wobei Forstmoser als Vorsitzender beider Verwaltungsratsausschüsse vorgesehen ist.

Gabriels Nachfolger als CEO wird zum 1. April der bisherige CFO Giacomo Balzarini. Balzarini wird in einer Doppelfunktion als CEO/CFO tätig sein und für die Kapitalmarkt- und Bankenbelange sowie Analystenkontakte zuständig bleiben. Neuer COO und Mitglied der Geschäftsleitung wird Martin Heggli. Heggli ist seit September 2005 für die Rechnungslegungsbelange der PSP Swiss Property verantwortlich. Adrian Murer wird der Geschäftsleitung weiterhin als CIO angehören.

>>> will der Bundesrat klären. Beispielsweise bei gemischt genutzten Liegenschaften. Derzeit ist die Umnutzung von Gewerbeliegenschaften in Wohnraum verboten, obwohl dazu eine ausdrückliche rechtliche Grundlage und eine Rechtsprechung fehlt. Aufgrund der daraus resultierenden Rechtsunsicherheit sieht der Bundesrat die Gefahr, dass diese Grauzone von Unternehmen gezielt ausgenutzt wird. Wenn auf Gewerbeliegenschaften auch Wohnungen gebaut werden müssen, bedarf es bei ihrem Kauf heute keiner Bewilligung – hier schlägt der Bundesrat vor, dieses Recht künftig auf einen Drittel der Fläche zu beschränken.

Wenn nachträglich bekannt wird, dass die Voraussetzungen für den Erwerb einer Wohnliegenschaft nicht gegeben waren, hat dies aktuell nur dann Folgen, wenn der Käufer bewusst falsche Angaben gemacht hat, etwa zu seinem tatsächlichen Wohnsitz. Künftig soll der Erwerb innerhalb der Verjährungsfrist jederzeit neu beurteilt werden können.

Zudem will der Bundesrat eine Debatte darüber anstossen, ob der Kauf von Gewerbeliegenschaften wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden soll – wobei die Kantone aber

Ausnahmen davon machen können. Um die Ansiedlung neuer Unternehmen zu begünstigen, war diese 1997 aufgehoben worden.

RECHTSSICHERHEIT FÜR  
INVESTOREN GEFÄHRDET

Die zur Diskussion gestellte Revision der Lex Koller stösst in der Immobilienbranche auf massive Kritik. Der Verband der Immobilien-Investoren (VII) etwa lehnt eine Verschärfung des Gesetzes ab. Besonders unverständlich ist aus VII-Sicht, dass der Bundesrat mit seinen Vorschlägen Forderungen einbringt, welche das Parlament bereits im Jahr 2014 bei der Behandlung entsprechender parlamentarischer Vorstösse klar abgelehnt hatte, schreibt der Verband in einer Stellungnahme: «Diese Verschärfung gefährdet die Rechtssicherheit in der Schweiz.»

Die geltende Lex Koller habe eine gute Schutzwirkung für den Wohnungsmarkt, stellt der Verband klar und verweist darauf, dass hohe Immobilienpreise nicht durch ausländische Investoren verursacht werden: «Die Mietpreise werden vielmehr durch die wachsende Nachfrage nach Wohnraum (erhöhter Wohlstand, kleinere Haushalte, Zuwanderung) und durch

## SAB: Keine weiteren Einschränkungen!

Auch die SAB Schweizerische Arbeitsgemeinschaft der Berggebiete lehnt die Revision der Lex Koller klar ab. «Die Berggebiete leiden bereits unter den Folgen der Zweitwohnungsinitiative und brauchen nicht noch weitere Einschränkungen und administrative Lasten», schreibt der Verein in einer ersten Stellungnahme. Eine Verschärfung würde aus SAB-Sicht insbesondere den alpinen Tourismus betreffen – da viele Bergbahnen, Kongresszentren, Hotels, Museen usw. heute nicht mehr ohne ausländische Kapitalgeber finanziert werden könnten. Ferner stelle die Ausnahmeregelung betreffend betrieblich genutzter Grundstücke ein wichtiges Standbein für die Tourismusregionen dar – denn damit würden dringend nötige Investitionen in touristische Infrastrukturen durch ausländische Investoren ermöglicht. Diese gehörten im Moment zu den wenigen, die bereit seien, das Investitionsrisiko von Hotels auf sich zu nehmen. Daher warnt die SAB: «Eine Verschärfung verhindert diese Investitionen, was sich für die betroffenen Gemeinden negativ auswirkt.»

erhöhte Wohnbedürfnisse beeinflusst.» «Der Vorwurf, ausländische Investoren verursachten überbeuerten oder knapper werdenden Wohnraum ist falsch und irreführend. Höhere Mietpreise lassen sich nicht mit einem Verbot von ausländischen Investitionen in Gewerbeimmobilien vermeiden», gibt VII-Präsident und Nationalrat Daniel Fässler zu bedenken. «Würden ausländische Investoren vom Kauf von Gewerbeliegenschaften ausgeschlossen, käme hingegen zahlreichen Projekten die wirtschaftliche Basis abhanden.»

Ein Verbot für ausländische Investoren, Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben, hätte gemäss Fässler schwerwiegende Folgen: «Der Erwerb ist seit 2005 explizit möglich. Würde das

Gesetz nun wieder geändert, hätte es für viele Schweizer Immobiliengesellschaften gravierende Auswirkungen.» Als Anleger wären zahlreiche Schweizer Pensionskassen, Versicherungen und Kleinanleger betroffen, was umgehend auch die BVG-Vermögen sowie die Versicherungs- und Sparkapitalien vieler Schweizerinnen und Schweizer beeinträchtigen würde.

«Die Verschärfungen der Lex Koller würden nicht nur den Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land schädigen. Sie hätten direkt auch negative Folgen für die gesamte Volkswirtschaft, namentlich für Schweizer Anleger, Versicherungen und Pensionskassen», warnt Fässler. Aus Sicht des VII gibt es somit keinen Grund für eine Gesetzesänderung: «Die Lex Koller

## VII Verband der Immobilien-Investoren

Der Verband der Immobilien-Investoren (VII) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

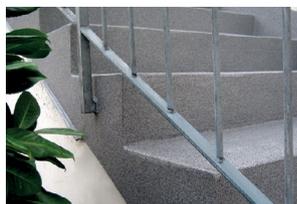
berücksichtigt heute die Bedürfnisse von schweizerischen und ausländischen Anlegern und ist den Erfordernissen des internationalen Marktes angepasst. Die Schweizer Volkswirtschaft profitiert davon nachhaltig.» •

ANZEIGE

## Substanz- und Werterhaltung

### TECTON saniert defekte Bauteile im Hochbau, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Industriebauten, Parkhäusern etc.

Drückendes Wasser im Keller, Balkon- und Aussentreppenbeläge, Waschküchen, Nassraum- und Grundwasserabdichtungen, Abdichtungen von Wasserreservoirs, Tiefgaragen, Rampen, Parkbeläge, Industriebeläge, Auffang- und Ölwannen im Tankraum. Wir sind zur Stelle, wenn es feucht wird.



#### Treppen

Treppenbeläge müssen einerseits rutschfest und dicht ausgebildet sein, aber auch eine ästhetisch einwandfreie Oberfläche aufweisen.



#### Mauerwerksanierung

Entfeuchtung und Entsalzung alter Naturstein-Kellerwände mittels chemischer Horizontalsperren, Treppenbeläge und Sanierputze.

#### Betonsanierung

Instandsetzung undichter Betonbauteile in Tiefgaragen, Kellern und Waschküchen usw. mittels Rissanierungen, dichtenden Injektionen, Betonsanierungen und Oberflächen-Beschichtungen.



#### TECTON-DACH® Service

Eine Dachbestandsaufnahme hilft Beschädigungen und Mängel frühzeitig zu erkennen. Finanzielle Überraschungen werden verhindert.

#### Unterhalt

Wir reinigen Abläufe und kontrollieren Funktion und Mechanik für einen reibungslosen Wasserabfluss.

[tecton.ch](http://tecton.ch)



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

## Mit Vollgas in den Abschwung



*Investitionen in Mehrfamilienhäuser werden riskanter.*

**NEGATIVZINSEN LASSEN IMMOBILIENINVESTITIONEN ANGESICHTS DER HOHEN RENDITEDIFFERENZEN WEITERHIN ATTRAKTIV ERSCHEINEN - TROTZ STEIGENDER LEERSTÄNDE UND SINKENDER MIETEN. INSBESONDERE AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT MEHREN SICH DIE RISIKEN, WIE DIE RESEARCHER DER CREDIT SUISSE IN IHRER JÜNGSTEN STUDIE FESTSTELLEN.**

**BW/PD.** Immobilien stehen in der Gunst der Anleger nach wie vor weit oben: Darauf deutet der steigende Immobilienanteil im Portfolio insti-

tutioneller Anleger ebenso hinwie die gute bis ausgezeichnete Performance von Immobilienanlagen im letzten Jahr. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich Investitionen im Mehrfamilienhaussegment – und da sich an der Zinsfront nicht viel ändert, wird der Bau von Mietwohnungen weiter angekurbelt. Dies ungeachtet des Nachfragerückgangs infolge geringerer Zuwanderung, wie die Ökonomen der Credit Suisse in ihrer Studie zum Schweizer Immobilienmarkt 2017 schreiben. Sie gehen davon aus, dass 2017 trotz sinkender Mieten die Preise von Mehrfamilienhäusern nochmals ansteigen werden. Doch je länger der Run auf

Betongold anhalte, desto stärker untergrabe er sein eigenes Fundament, weil die Leerstände ungebremst steigen und die Mieterträge unter Druck geraten, so der eher düstere Ausblick der CS-Researcher.

### **NACHFRAGE: DEUTLICHER RÜCKGANG**

Zwar erwarten die Ökonomen dank der graduellen Erholung der Konjunktur vom Frankenschock in diesem Jahr keinen weiteren Rückgang der Zuwanderung. Allerdings werde der strukturelle Trend zu tieferer Mieterkaufkraft anhalten, da >>>

die Zuwanderung vermehrt aus ärmeren Ländern erfolge und zudem die gut situierten heimischen Haushalte ins Eigentum abwanderten. Gemäss Schätzungen der CS-Ökonomen beträgt die Wohneigentumsquote bei Erstwohnungen mittlerweile 39,1 Prozent – 2000 lag sie noch bei 34,6 Prozent. Solange die Tiefzinsphase anhalte, würden immer mehr einkommensstarke Mieter in das Eigentumssegment wechseln, prognostizieren die CS-Researcher. Dies beeinflusse die Nachfrage nach Mietwohnungen der mittleren bis höheren Preissegmente weiterhin negativ, zumal immer weniger kaufkräftige Zuwanderer in die Bresche springen würden. Dem Mietwohnungsmarkt werde dadurch Kaufkraft entzogen. Doch nicht einmal überdurchschnittlich hohe Leerstände – im Vergleich zum langfristig üblichen Niveau in jeder Region – scheinen die Investoren von weiteren Projektentwicklungen abzuhalten. Die Leerstände dürften damit weiter steigen und die Vermarktung schwieriger gestalten, prognostizieren die CS-Experten.

## WETTBEWERB UM MIETER NIMMT ZU

Dabei hinterlässt der beschleunigte Nachfragerückgang bei gleichzeitig anhaltend hoher Investitionstätigkeit im Mietwohnungsmarkt bereits deutliche Spuren. Die Leerwohnungsziffer hat gemäss der CS-Studie per Mitte 2016 von 1,77 auf 1,99 Prozent zugenommen – dies entspricht dem stärksten Anstieg und dem höchsten Niveau der letzten 15 Jahre. Während die Grosszentren weiterhin kaum von Leerständen betroffen sind, profitieren Mieter ausserhalb der grossen Städte zusehends von grösserer Auswahl, so die CS-Researcher: «Sie haben gute Chancen, mit begrenztem Aufwand ein passendes Objekt zu finden.»

Die Angebotsziffer von Mietwohnungen ist gemäss der CS-Studie im Verlauf des letzten Jahres aus ihrem bisherigen Schwankungsbereich nach oben ausgebrochen: Danach waren Ende letzten Jahres 4,0 Prozent des Mietwohnungsbestands auf Online-Portalen zur Vermietung ausgeschrieben (Mittelwert der letzten zehn Jahre: 3,4%). Im Mittel blieb ein Inserat 43 Tage lang online – neun Tage länger als ein Jahr zuvor. Bei einem Viertel der Wohnungen überstieg die Insertionsdauer 121 Tage.

Die CS-Ökonomen gehen davon aus, dass sich die Lage im laufenden Jahr weiter verschärft: «Während die Wohnungsabsorption aufgrund der schwächeren Zuwanderung kaum steigen dürfte, werden noch mehr neue Wohnungen auf den Markt gelangen als im letzten Jahr. Wir erwarten daher, dass sich der Anstieg der Leerstände weiter beschleunigt und sich die Absorptionszeiten nochmals verlängern.» Der Wettbewerb um

den Mieter werde sich entsprechend weiter verschärfen.

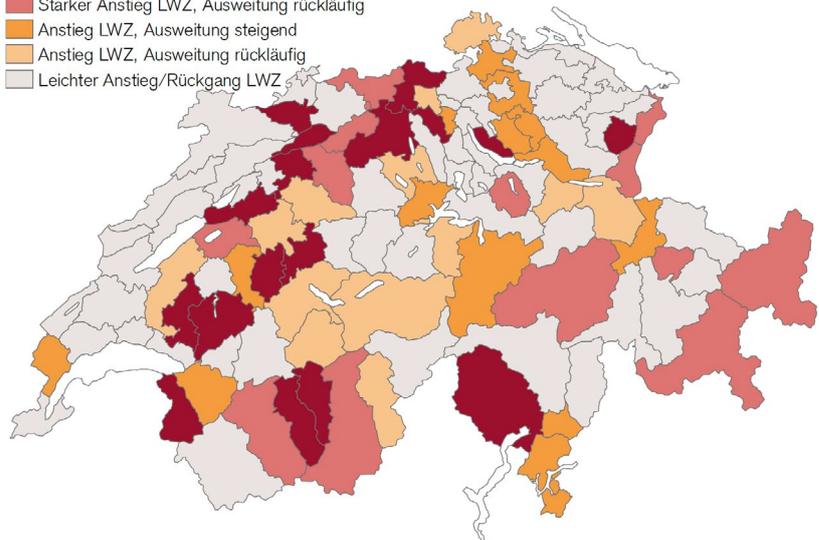
## INCENTIVES UND SINKENDE MIETEN

Bei stärker werdendem Wettbewerb erhöhten Vermieter zunächst ihre Vermarktungsanstrengungen, anschliessend werde oftmals die Vermarktungsstrategie geändert – und zuweilen auch gleich der Vermarktungspartner ausgewechselt, schreiben die CS-Ökonomen. Fruchte die alles nichts, kämen sogenannte «Incentives» zum Einsatz, wie sie schon seit Längerem im Geschäftsflächenmarkt zu beobachten sind: «Diese reichen bei Mietwohnungen von Gutscheinen von Reinigungs- und Umzugsfirmen oder Lebensmittelhändlern über Geschenke wie E-Bikes oder Tablet-Computer bis hin zum Erlass einer oder mehrerer Monatsmieten bei Neuabschluss eines Mietvertrags.» Die Vermieter >>>

### AUSWEITUNG MIETWOHNUNGSBESTAND IN REGIONEN MIT ERHÖHTEN LEERSTÄNDEN

Erwartete Ausweitung des Mietwohnungsbestands 2017 im Vergleich zum 5-Jahres-Mittel; Leerwohnungsziffer Mietwohnungen (LWZ) 2016: Abweichung vom regionalen langjährigen Mittel (2001 – 2016); starker Anstieg LWZ: Zunahme > 1.0 Prozentpunkte, Anstieg LWZ: Zunahme > 0.4 Prozentpunkte

- Starker Anstieg LWZ, Ausweitung steigend
- Starker Anstieg LWZ, Ausweitung rückläufig
- Anstieg LWZ, Ausweitung steigend
- Anstieg LWZ, Ausweitung rückläufig
- Leichter Anstieg/Rückgang LWZ



Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Statistik, Baublatt, Geostat

## NACHRICHTEN

## IMMOFONDS: DOMINIK WEBER SCHEIDET AUS

Dominik Weber hat in den vergangenen fünf Jahren die AGFO in einem Teilzeitpensum geführt. Nun hat der Verwaltungsrat entschieden, die Position auf ein Vollzeitpensum auszubauen. Weber wolle sein Teilzeitpensum jedoch aufgrund seiner anderweitigen beruflichen Verpflichtungen nicht erhöhen. Daher werde er per Ende September 2017 von seinen Funktionen zurücktreten, teilt der Verwaltungsrat der AGFO mit.

Weber ist neben seiner Tätigkeit für AGFO/Immofonds auch Managing Partner, VR-Präsident und Haupteigentümer der Kuoni Müller & Partner-Gruppe, Vizepräsident der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen VZI, Verwaltungsrat der Piazza AG und lehrt ausserdem an CUREM und an verschiedenen Fachhochschulen. Der Verwaltungsrat hat die Suche nach einem Nachfolger bereits in die Wege geleitet. «Dominik Weber hat den Immofonds in den vergangenen Jahren umsichtig geleitet, den Liegenschaftsbestand mit Neu- und Umbauprojekten verjüngt und ausgebaut und das Portfolio weiter auf Wohnliegenschaften fokussiert. Wir bedauern seinen Entscheid sehr und danken Dominik Weber herzlich für sein wertvolles Engagement», sagt Othmar Stöckli, Präsident des Verwaltungsrates der AGFO. Der Immofonds gehört mit einem Vermögen von mehr als 1,3 Mrd. CHF zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Er investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit überdurchschnittlicher Rendite.

>>> versuchten damit, Zugeständnisse bei den Mietpreisen so lange wie möglich hinauszuzögern. Den Trend zu Zusatzreizen konnten die CS-Researcher seit 2014 durch eine gezielte Suche nach entsprechenden Stichwörtern in über 2,5 Millionen Online-Wohnungsinseraten bestätigen. Dass in den vergangenen Monaten ein Rückgang der identifizierten Incentives zu verzeichnen war, weist aus Sicht der Ökonomen darauf hin, dass Zusatzreize bereits nicht mehr ausreichen und Vermieter nicht mehr darum herkommen, Zugeständnisse bei den Mietpreisen zu machen. Tatsächlich seien die in den Inseraten ausgeschriebenen Mieten ab 2015 gesunken und lagen Ende 2016 real um 1,0 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

## WERTÄNDERUNGSRENDITEN WEITERHIN LEICHT POSITIV

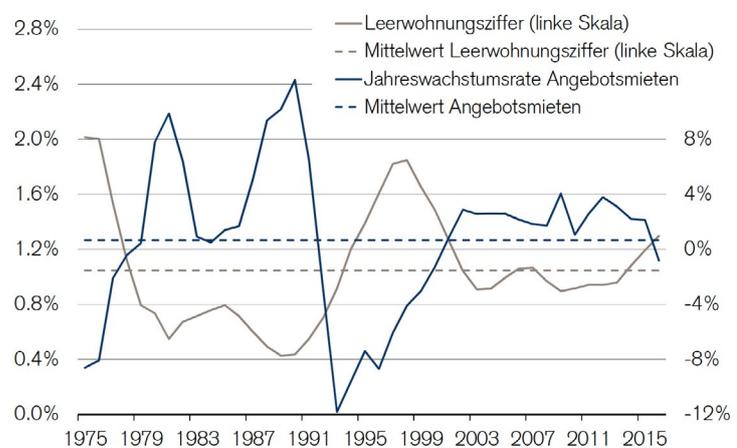
Längerfristig führe in der jetzigen Marktsituation kein Weg an tieferen Mietpreisen vorbei, stellen die CS-Researcher fest. Ihr Fazit: Mieter könnten sich über eine einfachere

Wohnungssuche und zunehmend tiefere Mieten freuen. In den Agglomerationen dürften sich mittelfristig die Überangebote stärker bemerkbar machen, denn die Bautätigkeit intensiviere sich vor allem in den Agglomerationsgemeinden. In den Zentren, wo Bodenknappheit und eine hohe Regulierungsdichte das Angebotswachstum hemmen, bleibe Wohnraum dagegen knapp.

Für Vermieter dürften die Risiken angesichts des wachsenden Überangebots dagegen zunehmen: «Rückläufige Mieten und wachsende Leerstände hinterlassen zunehmend Spuren in den Mieterträgen. Dazu kommen höhere Vermarktungs- und Sanierungsaufwände. Der Druck auf die Cashflow-Renditen dürfte 2017 zunehmen.» Gleichwohl bleibe die Nachfrage nach Wohnrenditeliegenschaften aufgrund der Negativzinsen und der folglich hohen Renditespreads hoch, sodass die Wertänderungsrenditen weiterhin leicht positiv ausfallen dürften, so die CS-Ökonomen. Insgesamt seien jedoch etwas tiefere Gesamtrenditen als im Vorjahr zu erwarten. •

## ENTWICKLUNG LEERSTÄNDE UND MIETEN

Angebotsmieten (qualitätsbereinigt, real) und Leerwohnungsziffer (inkl. Eigentum)



Quelle: Schweizerische Nationalbank, Wüest Partner, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

## ANLAGESTRATEGIEN

## Solide Stützen für die Zweite Säule



*Solange die Investoren an Immobilien hoch interessiert sind, haben Bauunternehmen Konjunktur.*

**DIE LUFT AM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT WIRD ZWAR DÜNNER. DOCH FÜR PENSIONSKASSEN BLEIBEN INVESTMENT IN LIEGENSCHAFTEN WEITERHIN DIE SOLIDESTEN GARANTEN KONTINUIERLICHER ERTRÄGE.**

**RH.** Immobilien erfreuen sich als Anlageklasse hoher Beliebtheit bei institutionellen Investoren. Die Migros-Pensionskasse etwa hat rund 30 Prozent ihres Anlagekapitals von mehr als 21,2 Mrd. CHF in Betongold investiert. Die im vergangenen Jahr erzielte Netto-Gesamtrendite von 5,3 Prozent hat die Pensionskas-

se insbesondere ihrem Liegenschaftsportfolio im Gesamtwert von mehr als 6,5 Mrd. CHF zu verdanken. «Die höchste Performance haben die Immobilien erzielt mit 6,8 Prozent», vermeldet die Einrichtung.

#### **SOLIDE ERTRAGBRINGER**

Mit ihren Erträgen hat die Migros Pensionskasse zwar deutlich besser abgeschnitten als die meisten anderen Vorsorgeeinrichtungen im Land. Mit lediglich 3,41 Prozent beziffert die UBS in ihrem Pensionskassen-Performance-Barometer den durchschnittlichen Anlageerfolg der Einrichtungen

der Zweiten Säule im vergangenen Jahr. Doch in einem Punkt gleicht das Ergebnis der Schlierener dem ihrer meisten Mitbewerber: Den wichtigsten stetigen Beitrag zur Gesamtrendite der Vorsorgeeinrichtungen lieferten auch 2016 erneut deren Backstein-Engagements. Nach der UBS-Analyse erzielten die Pensionskassen mit ihren Immobilienportfolios im vergangenen Jahr im Schnitt eine Rendite von 6,27 Prozent. Noch wichtiger: Bis auf den Oktober, wo der Ertrag aus den direkten und indirekten Liegenschaftsinvestments mit minus 0,12 Prozent einmal kurz negativ war, lieferten die Immo- >>>

# IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

# Damit haben Sie nicht gerechnet.

Für nur CHF 150.– erhalten Sie ein Jahresabonnement für zehn Ausgaben der Immobilienzeitschrift IMMOBILIEN Business (CHF 140.–) plus einen Eintritt an die Schweizer Immobiliengespräche (CHF 95.–).

**Jetzt profitieren und CHF 85.– sparen.**

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

[www.immobilienbusiness.ch/abo](http://www.immobilienbusiness.ch/abo)

**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

>>> lien Monat für Monat positive Renditen. Zwar fiel der Jahresgesamtertrag von internationalen Aktien mit 9,89 Prozent noch höher aus. Dies jedoch unter deutlichen Schwankungen: Gleich in vier Monaten verzeichneten die Vorsorgeeinrichtungen mit globalen Aktien Verluste – zweimal sogar in Höhe von mehr als minus drei Prozent. Mit Schweizer Aktien fuhren die Pensionskassen auf Jahres-sicht sogar einen leichten Verlust von minus 0,23 Prozent ein. Heimische Anleihen warfen einen positiven Ertrag von 1,12 Prozent, internationale Obligationen eine Rendite von 4,68 Prozent ab. Hedge Funds rentierten im Schnitt bei 3,27 Prozent. Ähnliche Zahlen zeigt auch der von der Credit Suisse erstellte Schweizer Pensionskassen Index. Ihm zufolge lieferten ebenfalls Immobilienanlagen nach ausländischen Aktien den zweithöchsten Beitrag zur Gesamtperformance der Vorsorgeeinrichtungen.

#### IMMOBILIENQUOTE DEUTLICH GESTIEGEN

Die grosse Frage ist jedoch, ob sich die Entwicklung der Vergangenheit auch in Zukunft weiter fortsetzen wird. Mit Blick auf den weit fortge-



*Karsten Junius,  
Bank J. Safra  
Sarasin*

*«Für institutionelle Investoren führt auch 2017 kein Weg an Liegenschaftsinvestments vorbei.»*

schrittenen Marktzyklus haben Experten Zweifel, insbesondere wegen der überdurchschnittlich hohen Agios der kotierten Immobilienfonds:

Sollten die Renditen von Obligationen wieder steigen und Investoren in grösserem Stil in Staats- und Unternehmensanleihen umschichten,



*Claudio Saputelli,  
UBS Global Real Estate  
Research*

*«Die Luft auf dem Schweizer Immobilienmarkt wird dünner.»*

dürften die Aufschläge auf den Nettoinventarwert der Liegenschaften dahinschmelzen.

Dabei haben die Gefässe im Anlageuniversum der Pensionskassen in den vergangenen Jahren eine immer grössere Bedeutung gewonnen, wie eine Studie von Swisscanto zeigt. Danach waren 2008 lediglich 7,7 Prozent des verwalteten Anlagekapitals der Versicherten in Immobilienfonds investiert, 2015 jedoch 11,7 Prozent. Gleichzeitig fiel im selben Zeitraum der auf direkt gehaltene Liegenschaften entfallende Anteil von 14,3 auf zwölf Prozent.

Skeptisch blickt auch Claudio Saputelli, Head of Global Real Estate der UBS, in die Zukunft. «Die Luft auf dem Schweizer Immobilienmarkt wird dünner.» Wegen des zuletzt deutlich gestiegenen Volumens an Projektentwicklungen sei «in den kommenden Jahren mit steigenden Leerständen zu rechnen». Dies werde zu sinkenden Mieten führen. Investoren täten deshalb gut daran, ihre «Portfolios auf schwierige Zeiten vorzubereiten», sagt Saputelli.

Deutlich optimistischer blickt hingegen Karsten Junius, Chefökonom der Basler Bank J. Safra Sarasin, auf die hiesigen Immobilienmärkte. >>>

#### NACHRICHTEN

##### SF&P INVESTMENT AG GUT UNTERWEGS

Die Swiss Finance & Property Investment AG hat im Geschäftsjahr 2016 einen deutlichen Gewinnsprung verbucht. Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte stieg von 12,6 Mio. auf 14,5 Mio. CHF (+15.3%), der Betriebsertrag vor Neubewertungen von 31,7 Mio. auf 44,0 Mio. CHF (+38.8%). Das EBIT lag bei 37,4 Mio. CHF (Vj: 31,0 Mio.) und der Reingewinn bei 24,4 Mio. CHF (22,7 Mio.), wobei in beiden Fällen Neubewertungs- und Verkaufserfolge die Zunahme begünstigten. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte betrug 5,72 CHF (5,05); der NAV pro kotierte Aktie per 31. 12. 2016 lag bei 91,93 CHF (85,82), der EPRA NAV bei 117,16 CHF (VJ CHF 108,56). Der Verwaltungsrat beantragt eine um 0,20 CHF erhöhte Barausschüttung aus den Kapitalreserven von 3,60 CHF/Aktie. Das Portfolio wurde im Berichtszeitraum auf 498,5 Mio. CHF (+11,4%) ausgebaut. Man sei sich des anspruchsvollen Umfeldes wohl bewusst, teilt das Management der Gesellschaft mit Blick auf 2017 mit. Angesichts der tiefen Zinsen werde die institutionelle Nachfrage nach Renditeliegenschaften hoch bleiben, so dass für gut erschlossene Standorte nach wie vor von einem Verkäufermarkt auszugehen sei. Dem will man durch eine Strategie der Arrondierung bei gleichzeitig konsequentem Ausbau der vorhandenen Potentiale begegnen. Ausgehend von einer sorgfältigen Einschätzung der Risiken und Chancen rechnen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung auch 2017 mit einem Unternehmensergebnis, das die bisherige stabile Dividendenpolitik sicherstellt.

>>> «Für institutionelle Investoren führt auch 2017 kein Weg an weiteren Liegenschaftsinvestments vorbei.» Dies werde deren Preise weiter in die Höhe treiben und Bestandhaltern positive Wertänderungsrenditen bescheren. Wesentlicher Treiber sei dabei die Zinspolitik der Schweizer Nationalbank. «Da die anhaltenden Krisen in der Eurozone Investoren weiterhin Zuflucht im Franken suchen lassen, dürfte die SNB sich im Laufe des Jahres gezwungen sehen, den Leitzins auf minus ein Prozent zu senken», prognostiziert der Chefökonom.

#### UNTERM STRICH POSITIVE RENDITEN

«Hingegen könnte bei zehnjährigen Eidgenossen die Rendite aus dem

negativen in den leicht positiven Bereich steigen, sollte die amerikanische Nationalbank ihre Leitzinsen im Jahresverlauf weiter anheben», sagt Junius. In diesem Fall könnten langfristig orientierte internationale Investoren einen Teil ihres in langlaufenden Franken-Obligationen angelegten Kapitals in US-Treasuries umschichten. «Doch auch bei einer positiven Rendite von 0,2 oder 0,3 Prozent sind zehnjährige Eidgenossen für Pensionskassen keine Alternative zu Liegenschaftsinvestments mit Erträgen von deutlich mehr als fünf Prozent.» Dass Investoren den Fonds den Rücken kehren werden, ist demnach kaum zu erwarten.

UBS-Experte Saputelli geht ebenfalls davon aus, dass institutionelle Investoren weiterhin auf Liegenschaften

setzen werden – nicht nur wegen der tiefen Renditen bei Obligationen: «Immobilien gehören zu einer ausgewogenen Anlagestrategie, weil sie Stabilität ins Gesamtportfolio bringen.» Allerdings sei die Zeit vorbei, in der mit Liegenschaften automatisch attraktive Renditen generiert werden könnten. «In Zukunft sind zunehmend Risiko- und Flächenmanagement gefragt», sagt Saputelli. «Bei Immobilienfonds sind beispielsweise Positionen zu reduzieren, bei denen hohe Agios nicht durch die Fundamentaldaten gerechtfertigt sind.» •

*Der ungekürzte Beitrag von Richard Haimann erscheint in der März-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.*

#### ANZEIGE

-  Dreikönigsapéro
-  DigitImmo.17
-  Swiss Circle Briefing
-  MIPI in Cannes
-  Die Marketingwerkstatt
-  Swiss Circle Breakfast
-  Die Marketingrunde
-  Die Immobilienrunde
-  EXPO REAL München
-  mapic in Cannes

## 10 gute Gründe für eine Swiss Circle Membership

**Swiss Circle**<sup>®</sup>

MIPIM 2017

## Im Zeichen des New Deal

**IN KÜRZE ÖFFNET DIE MIPIM 2017 IHRE TORE. ZU DEN HAUPTTHEMEN DER IMMOBILIENINVESTMENTMESSE ZÄHLEN IN DIESEM FRÜHJAHR NEBEN GEOPOLITISCHEN ENTWICKLUNGEN VOR ALLEM DIE EINFLÜSSE DER TECHNOLOGISCHEN REVOLUTION AUF DEN IMMOBILIENSEKTOR**

**BW.** Vom 14 bis 17. März findet in Cannes die MIPIM 2017 statt – und der diesjährige, inzwischen 28. Frühjahrsevent der internationalen Immobilieninvestmentbranche verspricht sehr spannend zu werden. Dafür sorgen schon die geopolitischen Entwicklungen: Mit dem politischen Wandel in vielen Teilen der Welt, neuen Staatsoberhäuptern und Parteien ändert sich in vielen Ländern der politische Status Quo – dafür haben schon der Brexit und die US-Wahlen gesorgt und auch der Ausgang der noch bevorstehenden Wahlen in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und Italien könnte für die EU, ihre Finanz- und Wirtschaftspolitik sowie in der Folge für ihre Immobilienmärkte neue Weichen stellen.

### DIE MESSE DER ZUKUNFT

Insofern passt gut, dass Messeveranstalter Reed Midem die MIPIM 2017 vorausschauend unter das zentrale Thema «The New Deal for Real Estate» gestellt hat. So werden auf dem RE-Invest, dem MIPIM Real Estate Institutional Investors Summit, 60 der weltweit führenden Staats-, Pensions- und Versicherungsfonds sowie führende Kapitalgeber der Immobilienbranche der Frage nachgehen: «What is the New Deal for Instituti-



*Zur MIPIM 2017 werden 5.000 Investoren erwartet*

onal Investors?» Das Forum für Investoren beleuchtet, wie diese ihre Portfolios angesichts der aktuellen Herausforderungen managen können. Doch Herausforderungen sehen die Investoren bei weitem nicht nur in den Ungewissheiten in Folge der geopolitischen Veränderungen. Wie die Messeveranstalter mitteilen, hatten Investoren in Vorbereitung des MIPIM 2017 RE-Invest Gelegenheit, ihr bevorzugtes Thema für den Gipfel zu wählen. Zu den Favoriten zählte der Brexit, doch zeigte sich auch, dass einige der wichtigsten Investoren das

Thema «Investition in Technologie» favorisierten – es ist damit auf der diesjährigen MIPIM fester Bestandteil des Konferenzprogramms. Insbesondere dem Thema Digitalisierung gibt die Messe heuer besonders viel Raum.

Die Auswirkungen der digitalen Revolution standen schon früh als Motto der diesjährigen Immobilienmesse fest; und so startete die Reed Midem bereits im vergangenen Oktober erste PropTech-Auftritte in New York City, die auf internationales Interesse stiessen. «Damit konnten wir neue Kunden und Teilnehmer für >>>

### Staatsfonds auf der MIPIM

Zu den wichtigsten Investoren auf der MIPIM zählen fünf der sechs grössten Staatsfonds: Abu Dhabi Investment Authority (ADIA), Temasek (Singapur), Katar Investment Authority (Katar), GIC Real Estate International (Singapur) und Kuwait Investment Authority (Kuwait). 24 öffentliche und private Pensionskassen werden ebenfalls teilnehmen, darunter die dritt- und viertgrössten (NPS aus Korea und APG aus den Niederlanden) sowie die Newcomer ALECTA (Schweden) und AMITIM (Israel). Newcomer bei den Versicherungen sind: ANBANG International (China), CNP Assurances (Frankreich) und HANWHA LIFE (Korea).

>>> die Mipim 2017 aus der PropTech-Branche gewinnen», erklärt Messechef Filippo Rean. Das Leitthema «New Deal» passt also auch in dieser Hinsicht gut – denn die digitale Revolution hat zu einem tiefgreifenden Wandel in der Weltwirtschaft geführt. Für die Eröffnungsrede am 14. März haben die Messeveranstalter den indisch-amerikanische Globalisierungsexperten Parag Khanna eingeladen. Er soll unter dem Motto «Mapping the Future of Global Civilization» über die Konsequenzen der digitalen Veränderungen für die Immobilienwirtschaft sprechen.

#### NEUER START-UP-WETTBEWERB

Mit Blick auf disruptive Entwicklungen, die sich in vielen Bereichen der Immobilienwirtschaft abzeichnen, will Messechef Filippo Rean allen Teilnehmern zudem neue Instrumente für das Tagesgeschäft an die Hand geben. Beispielsweise «Prädikative Szenarien» zur Entwicklung von Zukunftsprognosen: Hier erläutert ein Experte für ein bestimmtes Thema drei mögliche Szenarien/Zukunftsbilder – mit dem Ziel, die Herausforderungen einer Situation zu klären,

alle Möglichkeiten und Risiken zu beurteilen und Handlungsmöglichkeiten zu ermitteln.

Zudem ist den Themen Innovation, Technologie und Connectivity bei dieser MIPIM-Edition ein Forum im

des Palais de Festival gewidmet: Dort werden sich auf 1.500 Quadratmetern 60 spezialisierte Unternehmen präsentieren, darunter auch die Finalisten des zum zweiten Mal stattfindenden MIPIM Start-up-Wettbewerbs. •

#### SwissPropTech Neue Plattform für Immobilien-Start-ups

Schweizer Immobilien-Start-ups haben sich neu unter dem Namen SwissPropTech organisiert – mit dem Ziel, sich untereinander zu vernetzen und darüber hinaus Kontakte zur etablierten Immobilienbranche zu knüpfen. Am 15. März 2017 um 11 Uhr wird das neue Netzwerk an der Immobilienmesse MIPIM in Cannes am Messestand (R7.G1) von Swiss Circle, dem strategischen Partner der SwissPropTech, international lanciert. «SwissPropTech will nicht nur ein Netzwerk für junge Unternehmer sein, sondern auch eine neue Plattform für etablierte Firmen und Privatpersonen, die sich für Innovationen rund um Immobilien interessieren», sagt Initiator Mario Facchinetti. Hierzu sollen beispielsweise in Zukunft Membership-Programme angeboten werden, bei denen die Mitglieder von Kontakten und dem Zugang zu den neusten Technologien und Geschäftsmodellen profitieren können, wie Facchinetti erläutert.

SwissPropTech ist unabhängig und bildet eine Anlaufstelle für Medien und weitere Interessensgruppen. Die Partnerschaftsangebote von SwissPropTech reichen von Event- und Medien- bis hin zu Standortpartnerschaften, bei denen die Zwischennutzung von leerstehenden Gebäudeflächen im Vordergrund steht. Durch die strategische Partnerschaft mit der Immobilienmarketingorganisation Swiss Circle und der Vermarkterplattform alaCasa.ch tragen zwei starke, etablierte Netzwerke zum Mehrwert der Plattform bei.



Mario  
Facchinetti  
Netzwerkleiter  
SwissPropTech  
[www.swissproptech.ch](http://www.swissproptech.ch)

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

## HOCHSCHULE LUZERN

#### Wirtschaft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ



FH Zentralschweiz

#### IFZ-Konferenz

## Demografie und Wohnungswirtschaft Bezahlbares Wohnen im Alter

Wie verhalten sich ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt?

Welches Potenzial liegt in neuen Wohnformen?

Was können Entwickler, Investoren und Betreiber tun, um den bevorstehenden Wandel optimal zu gestalten?

Präsentation der Studienergebnisse «Bezahlbares Wohnen im Alter»

**Mittwoch, 5. April 2017, 9:00 – 16:30 Uhr**

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Grafenauweg 10, Zug  
CHF 590.– inkl. Mittagessen und Konferenzstudie

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch), [www.hslu.ch/ifz](http://www.hslu.ch/ifz)

## MARKTKOMMENTAR

## Beachtliche Performance

**SOWOHL REAL WIE SWIIT INDEX ZEIGEN IM BISHERIGEN JAHRES-VERLAUF EINE RESPEKTABLE WERTENTWICKLUNG. AUFS JAHR LIEGEN DIE KOTIERTEN IMMOBILIEN-AKTIE UND IMMOBILIEN-FONDS MIT JEWEILS RUND 3,9 PROZENT IM PLUS.**

**NH.** Die kotierten Immobilienaktien konnten zum Monatsbeginn den seit Ende Februar zu beobachtenden Aufwärtstrend noch einige Tage fortsetzen – doch für ein neues Allzeithoch reichte es nicht ganz. Der REAL Index notierte am 1. März nur 0,17 Prozent unter der Höchstmarke von August 2016. Aktuell steht der Index bei 2.303,13 Punkten oder 0,71 Prozent tiefer als im Vormonat. Auf das Jahr betrachtet bleibt aber weiterhin ein Plus von 3,91 Prozent bestehen.

## ERSTE KURSKORREKTUREN

In der zweiten Handelswoche des Monats waren grössere Kurskorrekturen am Markt zu beobachten. Ein Grund dafür waren u.a. die Gewinnzahlen der PSP Swiss Property. Der Vontobel-Analyst Stefan Schürmann bezeichnete das Jahresergebnis der Gesellschaft als «eher bescheiden». Aufgrund unerwartet niedriger Neubewertungen (-50,2 Mio. CHF) lag der Reingewinn mit 134,9 Mio. CHF unter den Schätzungen. Trotzdem konnte die Gesellschaft die Ausschüttung leicht auf 3,35 CHF (Vorjahr: 3,30 CHF) erhöhen. Negativ auf die Kursentwicklung hat sich wohl der Ausblick auf die Gewinnzahlen der nächsten Jahre ausgewirkt. Die

Gesellschaft geht davon aus, dass der EBITDA für das Jahr 2017 mit 225 Mio. CHF deutlich tiefer ausfallen wird als im Jahr 2016 (241,6 Mio. CHF). Bei den Leerständen rechnet die Gesellschaft mit einem Anstieg von bisher 9,3 auf rund 10 Prozent. Am Tag der Veröffentlichung der Geschäftszahlen verlor die Aktie von PSP Swiss Property rund 3,8 Prozent an Wert.

Für eine kleine Überraschung sorgte die Mitteilung der bfw Liegenschaften AG, Ende März/Anfang April ein Aktienrückkaufprogramm zu starten. Das Transaktionsvolumen beträgt maximal 10 Prozent des Aktienkapitals, was einem Gegenwert von 24,4 Mio. CHF entspricht. Das Rückkaufprogramm soll durch die Ausgabe von Put-Optionen erfolgen. Das Ziel dieser Transaktion ist es, zusätzlich zu den jährlichen Ausschüttungen, weiteres Kapital an die Aktionäre zurückzuführen.

## ZINSERHÖHUNG IN SICHT?

Die kotierten Immobilienfonds sind mit einer positiven Kursentwicklung in den neuen Monat gestartet. Zuvor hatte nach den Anfang Februar verzeichneten Höchstständen eine leichte Abwärtsbewegung eingesetzt. Aktuell liegt der SWIIT Index um 0,45 Prozent über dem Vormonatswert. Für das laufende Jahr weist der Index eine positive Performance von 3,93 Prozent aus. Während der vergangenen Wochen konnten die sinkenden Zinsen noch grössere Kurskorrekturen der kotierten Immobilienfonds abbremsen – nun hat sich das Blatt aber um 180 Grad ge-

Nicolas  
Hatt,  
SFP



wendet und deutlich steigende Zinsen könnten sich in den kommenden Tagen in neuen Kursrückgängen widerspiegeln. Grund für diesen kurzfristigen Anstieg ist der kommende Zins-Entscheid in den USA: Für den 15. März 2017 gehen die Analysten-Erwartungen klar von einer Zinserhöhung in den USA aus. Aber auch der Kapitalabruf zu Gunsten der Liberierung der neuen Anteile des CS LogisticPlus (Transaktionsvolumen von 103 Mio. CHF) dürfte sich kurzfristig negativ auf die Kursentwicklung der kotierten Fonds auswirken. Für das aktuelle Quartal steht nach dem Credit Suisse LogisticPlus eine weitere Kapitalerhöhung am Primärmarkt an. Der Immobilienfonds Helvetica Swiss Commercial plant noch im März eine Emission im Umfang von 78 Mio. CHF durchzuführen. •

REAL ESTATE INDICES 09.03.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1946.14	0.12	3.93
REAL	2303.13	-0.71	3.91
SWIIT	272.28	0.45	3.93
EPRA EUROPE INDEX	2037.50	-1.71	-0.77

SWISS FRANC SWAP 23.09.2016	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6325	0.0700	-0.0325
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3075	0.1475	0.0100
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.1950	0.1675	0.0450
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.4675	0.1625	0.0600

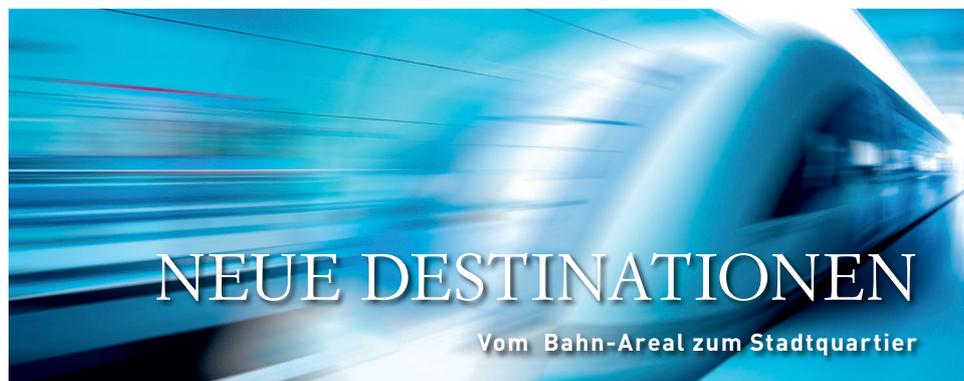
## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										9. MÄRZ 2017
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	98,110.00	98,110.00	104010		2.00	150,000.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	3,000.00	3,000.00	2850		2.00	3,300.00	5
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,350.00	1,400.00	1350		8.00	1,410.00	7
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	300.00	280		4.00	299.00	28
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,075.00	2,075.00	2075		6.00	2,350.00	6
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	330.00	345.00	325	200.00		0.00	0
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	147.00	145.2		6.00	148.00	591
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	640.00	645.00	600		10.00	650.00	12
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	7,850.00	6250		2.00	7,850.00	9
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1970		10.00	0.00	0
200		11502954 N	KONKORDIA AG N			3460		3.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	200.00	200.00	80		50.00	700.00	2
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			650		22.00	1,025.00	88
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.50	42.50	43		184.00	45.75	216
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0		0.00	5,000.00	1
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	50.00	50.00	80	100.00		0.00	0
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			3850		3.00	8,500.00	1
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,420.00	3,420.00	3175		6.00	3,420.00	1
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,800.00	4,800.00	4560		7.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7500		3.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG	11,800.00	11,800.00	11800		1.00	13,500.00	2
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			0		0.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	168.00	164		100.00	168.00	59
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH			7850		2.00	8,500.00	1



B E K B | B C B E

ANZEIGE



Mehr über Macher, Märkte  
und Investitionen im  
neuen IMMOBILIEN Business.

Die aktuelle Ausgabe jetzt  
am Kiosk oder im Abo.  
[www.immobiliengeschäft.ch](http://www.immobiliengeschäft.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										10. MÄRZ 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %FEB	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.45	147.50	2.14%	30.01%	2.01%	1.69%	143.00	149.00	878,539,058
844,303	CS 1A IMMO PK	1150.00	1510.00	3.47%	31.30%	0.00%	NICHT KOTIERT	1495.00	1500.00	4,270,098,800
10,077,844	CS REF GREEN	102.80	134.20	2.79%	30.54%	4.86%	1.72%	128.70	137.50	2,279,897,899
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	91.25	95.00	3.16%	4.11%	2.24%	1.98%	94.60	98.50	831,646,150
276,935	CS REF INTERSWISS	176.30	203.70	4.17%	15.54%	4.30%	1.99%	193.70	204.60	1,689,377,598
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	98.60	139.50	2.37%	41.48%	1.28%	2.32%	137.70	147.70	2,909,156,157
1,291,370	CS REF SIAT	135.85	201.50	2.70%	48.33%	5.22%	2.01%	191.40	206.90	3,110,898,453
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	108.75	134.00	2.43%	23.22%	1.75%	2.24%	129.50	135.00	895,457,546
1,458,671	FIR	122.60	192.00	2.05%	56.61%	7.20%	1.86%	179.20	194.30	1,235,411,328
977,876	IMMOFONDS	298.50	457.00	2.99%	53.10%	3.86%	1.95%	434.25	460.00	1,471,044,155
278,226	LA FONCIERE	668.00	1095.00	1.91%	63.92%	4.39%	1.46%	1037.00	1116.00	1,354,632,165
277,010	IMMO HELVETIC	162.60	237.00	2.81%	45.76%	-0.67%	2.33%	228.90	249.50	948,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	122.65	152.00	2.02%	23.93%	-0.85%	1.80%	149.40	154.00	626,581,696
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	116.65	144.00	2.20%	23.45%	-0.35%	1.15%	142.50	148.00	322,164,864
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	126.65	166.50	3.17%	31.46%	3.42%	1.62%	161.30	171.20	803,978,051
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.10	149.00	2.60%	26.16%	1.78%	1.88%	145.50	151.00	821,524,463
10,061,233	RESIDENTIA	108.00	129.00	2.60%	19.44%	0.70%	2.79%	126.60	130.00	154,891,977
278,545	SOLVALOR "61"	181.25	265.50	1.97%	46.48%	4.02%	1.69%	254.50	269.00	1,196,323,353
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	111.55	139.00	2.09%	24.61%	3.58%	1.38%	133.00	141.80	491,266,866
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	975.00	1375.00	2.49%	41.03%	6.10%	2.86%	1290.00	1393.00	1,320,000,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	253.25	450.00	2.95%	77.69%	1.07%	1.45%	430.00	456.00	184,099,500
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	96.60	143.30	2.35%	48.34%	5.29%	2.00%	132.60	144.20	1,511,032,009
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.60	128.00	2.52%	29.82%	1.67%	1.08%	124.00	129.00	458,633,600
2,616,884	SWISSINVEST REIF	128.15	180.00	2.55%	40.46%	3.75%	1.77%	170.90	183.80	872,389,080
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.10	69.00	2.63%	35.03%	4.31%	1.90%	66.10	70.25	2,297,266,956
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.64	18.30	2.21%	44.82%	1.39%	1.37%	17.60	18.55	607,371,199
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.53	13.10	1.92%	24.45%	3.97%	1.53%	12.45	13.20	377,231,255
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	68.95	96.00	2.61%	39.23%	5.61%	2.31%	91.00	97.55	1,231,309,248
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	83.80	108.50	3.08%	29.47%	3.33%	1.73%	104.90	110.90	7,543,642,610
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.70	70.70	3.88%	16.47%	4.05%	1.79%	66.00	71.15	1,470,547,062
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.63%	35.54%	3.71%	1.71%			44,164,413,097

IMMOBILIENAKTIEN										10. MÄRZ 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.16 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	131.95	160.80	3.70%	21.86%	6.28%	2.40%	145.50	162.90	1,666,343,651
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.80	45.00	3.08%	22.28%	14.36%	0.84%	387.60	46.00	198,439,875
255,740	ESPACE REAL ESTATE	155.65	145.00	3.18%	-6.84%	-1.36%	0.10%	142.00	147.00	311,154,630
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.60	15.10	2.72%	11.03%	1.34%	0.35%	14.50	15.20	214,308,879
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	89.15	109.00	3.31%	22.27%	4.11%	0.40%	104.40	111.00	872,000,000
1,731,394	INTERSHOP N	282.00	501.00	4.15%	77.66%	0.00%	1.65%	497.50	507.50	661,320,000
1,110,887	MOBIMO	219.00	261.00	3.98%	19.18%	2.45%	3.90%	252.25	269.00	1,622,408,886
21,218,624	NOVAVEST	37.25	38.20	2.79%	2.55%	0.53%	0.05%	37.00	38.30	139,227,960
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	84.95	89.60	3.88%	5.47%	1.82%	4.61%	86.20	94.50	3,616,591,470
803,838	SWISS PRIME SITE	73.05	86.30	4.46%	18.14%	3.54%	5.12%	81.75	87.50	6,168,630,537
261,948	WARTECK INVEST	1487.00	1920.00	3.64%	29.12%	3.67%	0.50%	1825.00	1930.00	326,937,600
1,480,521	ZUG ESTATES	1473.00	1685.00	1.38%	14.39%	1.94%	0.73%	1656.00	1700.00	398,253,120
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.36%	19.76%	3.60%	3.75%			16,195,616,608

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Baustart für Park Innovaare in Sicht



*Park Innovaare: Teil des neu geschaffenen Parks «Switzerland Innovation»*

**ANFANG MÄRZ WURDE IN VIL-  
LIGEN DAS BAUGESUCH FÜR  
DIE ERSTE ETAPPE DES PARK  
INNOVAARE EINGEREICHT - IM  
HERBST SOLL BAUBEGINN FÜR  
DEN AARGAUISCHEN STANDORT  
DES SCHWEIZERISCHEN INNOVA-  
TIONSPARKS SEIN.**

**BW/PD.** In Villigen, in unmittelbarer Nähe des Paul Scherrer Instituts PSI, soll der aargauische Standort des Schweizerischen Innovationsparks entstehen. Für das Grossprojekt –

die Kosten werden auf 165 Millionen Franken veranschlagt – hat die Innovaare AG, Trägergesellschaft des Parks Innovaare, in diesen Tagen das Baugesuch eingereicht.

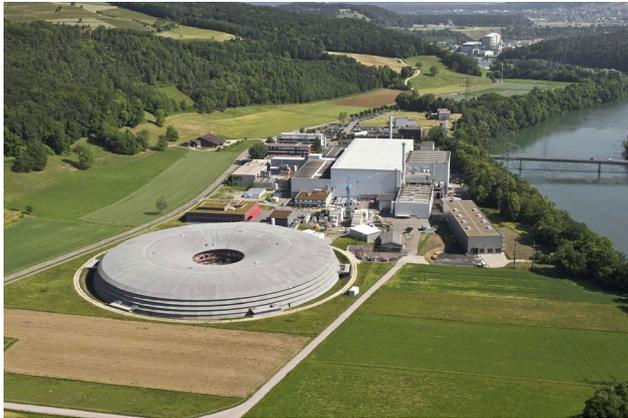
**35.000 QUADRATMETER  
GESAMTFLÄCHE**

Bis 2020 soll die Erne AG Holzbau als Totalunternehmer den Park Innovaare mit mehr als 35.000 Quadratmeter Flächen für Labore, Reinräume, Werkstätten und Büros fertiggestellt

haben; für Entwurf und Planung zeichnet das Zürcher Büro Hornberger Architekten verantwortlich.

Die erste Etappe umfasst vier Gebäudeteile. Mit dem Haus A (5.300 qm) und der Reinraumhalle sollen bis zum zweiten Quartal 2020 die ersten Gebäude bezugsbereit sein. Haus B soll dann bis zum ersten Quartal des Folgejahres fertig gestellt werden.

Von den insgesamt 35.000 Quadratmetern Gesamtgeschossfläche sind 21.000 Quadratmeter vermietbare Flächen, davon rund 7.000 Quad-



*Direkter Nachbar  
des Parks Innovaare:  
Das PSI Paul Scherrer  
Institut*

ratmeter Werkstätten und Spezial-Laboratorien und 1.300 Quadratmeter Reinräume der Güteklassen ISO5 und ISO6. Ergänzt wird das Angebot durch Büro-, Konferenz- und Erholungsflächen sowie einem Restaurant. Die Bauten sind direkt über die Kantonsstrasse erschlossen und durch eine Unterführung kreuzungsfrei mit dem Areal des PSI verbunden.

## INVESTOR GESUCHT

Die Baubewilligung wird Ende September dieses Jahres erwartet; die Arbeiten sollen im Oktober starten. Mit der Baubewilligung soll auch der Investor bekanntgegeben werden, teilt die innovAARE AG mit, die Träger- und Betreiber-gesellschaft des Park Innovaare. Investorengespräche seien bereits angelaufen.

Der aargauische Innovationspark ist Teil des neu geschaffenen Innovationsparks «Switzerland Innovation» mit insgesamt fünf Standorten in der Schweiz. In dem Innovationspark sollen sich dereinst industrielle Forschungsgruppen der Grossindustrie, Spin-offs aus der Wissenschaft sowie forschungsnah und technologieaffi-

ne KMU des In- und Auslands ansiedeln. Wie die Innovaare AG weiter mitteilt, sind rund 70 Prozent der in Villigen neu entstehenden Flächen bereits reserviert. Zu den künftigen Mietern zählen Unternehmen aus den Bereichen Biotechnologie, Materialwissenschaften, Energie und Beschleunigertechnologie sowie das Paul Scherrer Institut. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 5/2017 / 12. Jahrgang / 236. Ausgabe.

Verlag:  
galledia ag  
IMMOBILIEN Business  
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich  
www.immobiliengeschaeft.ch

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung  
Richard Haimann, Redaktor  
Anja Hall, Redaktorin  
Rehne Herzig, Verlagsleiterin  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:  
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

## NACHRICHTEN

### BIEL: SPATENSTICH IM BÖZINGENFELD

Anfang März begann in Biel der Bau des neuen Innovations- und Produktionszentrums von GF Machining Solutions. Das neue Werk wird rund 24.500 qm Produktionsfläche für Werkzeugmaschinen und -Spindeln, ein Forschungs- und Entwicklungszentrum sowie ein Anwendungszentrum umfassen. Es wird die drei bisherigen GF-Standorte (Nidau, Ipsach und Luterbach) ersetzen und ab 2018 Raum für rund 450 Arbeitsplätze bieten. Mit der Planung und Realisierung wurde die HRS Real Estate AG als Totalunternehmerin beauftragt. Insgesamt investiert GF in das neue Werk in den kommenden drei Jahren rund 80 Mio. CHF. «Das hochmoderne Werk erlaubt es uns, die gesamte Fräsmaschinen-Produktion in der Schweiz an einem Ort zu konzentrieren. Darüber hinaus wollen wir mit einer attraktiven und innovativen Arbeitsumgebung die besten Ingenieur-talente anziehen», erklärte GF-CEO Yves Serra anlässlich des Spatenstichs. GF umfasst die Divisionen Piping Systems, Automotive und Machining Solutions. Das Industrieunternehmen mit Hauptsitz in der Schweiz betreibt in 33 Ländern 131 Gesellschaften, davon 51 Produktionsstätten. Die rund 14.800 Mitarbeitenden haben 2016 einen Umsatz von 3,7 Mrd. CHF erwirtschaftet. Die Division GF Machining Solutions, die das neue Werk in Biel baut, bietet Werkzeugmaschinen, Automationslösungen und Kundendienstleistungen für die Produktion von Formen, Werkzeugen und Metallteilen. Die Division betreibt Produktionsstätten in der Schweiz, in Schweden und in China.