

INHALT

- 3 Immobilien-Investmentmärkte
Schweiz: Cash-Flow- Rendite sinkt,
Wertsteigerungs-Rendite steigt
(Immo-Monitoring Wüest Partner)
- 4 Nachricht: Bata/Neue Filialen
- 6 Immobilien-Investmentmärkte
Schweiz: Anhaltend hohe
Investitionstätigkeit
(Studie KMPG Real Estate)
- 7 Nachricht:
Novavest/Kapitalerhöhung
- 8 Bewertung: Neuauflage
SVS Swiss Valuation Standard
- 9 Büroinvestmentmärkte Europa:
Neue Bestwerte (JLL-Studie)
- 9 Nachricht: Cushman & Wakefield/
The Atlas Summary 2017
- 10 Nachricht:
Immo Helvetic/Kapitalerhöhung
- 11 Nachricht: Anleihe platziert
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung:
Mattenhof/Kriens
- 18 Nachrichten:
Riehen/Kunstdorf Beyeler
- 18 Impressum

EDITORIAL

Kreativität gefragt



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Immobilien bleiben Investors Liebling, insbesondere bei Vorsorgewerken. Nach dem Pensionskassen Index der Credit Suisse hat sich die Immobilienquote der PKs 2016 deutlich erhöht; ähnliches gilt für die Versicherungen. Mangels Anlagealternativen bleiben Backsteine gefragt – obwohl die Fundamentaldaten für kommerzielle Flächen seit geraumer Zeit negative Vorzeichen haben und der Wohnflächenmarkt Sättigungsanzeichen aufweist. Den von institutionellen Anlegern so geschätzten heimischen Mietwohnungsmarkt zeichnen aktuell gegenläufige Tendenzen aus: Die Baubewilligungen nehmen zu, die Zuwanderung als wichtigster Faktor für die zusätzliche Mietwohnungsnachfrage ab. Wie zuvor bei den kommerziell genutzten Flächen driften nun auch im Mietwohnungssegment Angebot und Nachfrage auseinander – mit der Folge sinkender Mieten. Gleichwohl ist bis auf weiteres keine Abkehr der Investoren von der Anlageklasse Immobilien zu erwarten – was dazu beitragen dürfte, das Preisniveau an den Akquisitionsmärkten zu halten oder gar zu steigern. Andererseits werden die Herausforderungen für Investoren, die auf nachhaltig rentable Anlagen aus sind, grösser. JLL bringt es auf den Punkt: Die starke Nachfrage verlange von potentiellen Investoren Kreativität und ein besseres Verständnis urbaner Transformation durch Infrastruktur, eine eingehende Berücksichtigung der Neubauentwicklungen wie auch die Prüfung von möglichen M&A-Aktivitäten und nicht-strategischer Desinvestments.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

Immobilie zu
verkaufen?
Wir sind interessiert.



Immobilie zu ***verkaufen?***
Wir sind interessiert.

10 Years
Anniversary



DIREKTE UND INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN SCHWEIZ

Immobilienanlagen bleiben gefragt



QUELLE: WWW.COVERFRONT.WIKIA.COM /-YAMIX

Immobilieninvestments in der Schweiz (im Bild Zürich): Cash-Flow-Rendite sinkt, Wertsteigerungsrendite steigt.

SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN - DIREKT ODER INDIREKT - STANDEN IM VERGANGENEN JAHR ERNEUT HOCH IM KURS, TROTZ SINKENDER CASHFLOWS. MANGELS ANLAGEALTERNATIVEN DÜRFTE SICH DARAN AUCH IM LAUFENDEN JAHR NICHT VIEL ÄNDERN.

PD. Die Schweizer Immobilieninvestoren können auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2016 zurückblicken: Wie Wüest Partner im jüngsten Immo-Monitoring feststellt, liessen sich auch im vergangenen Jahr hohe Renditen mit den hiesigen Immobilieninvestments erzielen. An der Spitze

liegen kotierten Immobilienaktiengesellschaften, deren Gesamtrendite sich im vergangenen Jahr auf 11,7 Prozent belief (gemessen am WUPIX-A) und trotz politischer Turbulenzen wie etwa dem Brexit-Entscheid der britischen Bevölkerung im Verhältnis zur langfristigen Entwicklung von einer moderaten Volatilität geprägt war. Gemäss Wüest Partner präsentieren die kotierten Immobilien-AGs in den Geschäftsberichten für 2016 mehrheitlich ansprechende Gewinne, woraus prinzipiell attraktive Dividendenzahlungen erwachsen. Erstaunlich sei vor allem, dass einige Immobilien-AGs 2016 die Leerstände trotz gestiegener Überkapazitäten am

Schweizer Immobilienmarkt senken konnten, stellen die Wüest Partner – Researcher fest.

Die kotierten Immobilienfonds (WUPIX-F) erzielten im vergangenen Jahr eine Gesamtrendite von 6,9 Prozent, die damit rund einen Prozentpunkt über der annualisierten Rendite der letzten zehn Jahre lag. Dass diese Anlageform dabei von relativ stabilen Kursverläufen geprägt war, habe ihre Begehrtheit zusätzlich gestärkt, konstatiert Wüest Partner. In der Folge seien aber auch die Agios (Aufpreis der Wertpapiere im Vergleich zum Nettoinventarwert) gestiegen und Ende 2016 bei gut 30 Prozent zu liegen gekommen – was einen >>>

NACHRICHTEN

**BATA: SCHUHHÄNDLER
PLANT NEUE FILIALEN**

Strategiewechsel bei Bata: Nachdem der Schuhhändler 2016 in der Schweiz 29 Filialen geschlossen und sich weitgehend aus dem stationären Detailhandel zurückgezogen hatte, kündigte Generaldirektor Alexis Nasar jüngst die Eröffnung neuer Filialen in der Schweiz sowie die Expansion auf dem europäischen Markt an. Aktuell gibt es noch fünf Schweizer Filialen; wie viele neue Geschäfte neu eröffnet werden sollen, wurde noch nicht kommuniziert. Bata hatte bei der Schliessung seiner Filialen erklärt, aufgrund des starken Franken und der Konkurrenz des Onlinehandels nur noch mit einem Webshop auf dem Schweizer Markt präsent sein zu wollen. Nun sagte Nasar, dass der Onlinehandel zwar zulegen würde, im Schuhhandel aber immer noch 88 Prozent der Verkäufe im Laden stattfänden. In Europa macht das Unternehmen eigenen Angaben zufolge rund 25 Prozent des Umsatzes.

>>> Zuwachs von knapp 5 Prozentpunkten gegenüber dem Wert von Ende 2015 bedeute.

**STARKE WERTÄNDERUNGEN BEI
BESTANDESLIEGENSCHAFTEN**

Auch die direkt gehaltenen Bestandesliegenschaften weisen innerhalb des Bewertungsjahrs 2016 eine hohe Gesamrendite auf, bestehend aus Nettocashflowrendite und Wertänderungsrendite. Gemäss dem «Switzerland Annual Property Index» für direkte Immobilienanlagen, den Wüest Partner in Zusammenarbeit MSCI publiziert, wurde über alle Liegenschaftskategorien eine Gesamrendite von 6,4 Prozent erzielt. Das beste Ergebnis wurde mit Wohnimmobilien mit einer Gesamrendite von 8.2 Prozent erreicht; Büroliegenschaften performten mit 5,0 Prozent und Handelsimmobilien mit 4,7 Prozent. Dass die Gesamtperformance im Vergleich zu 2015 leicht abgenommen habe (von 6,6 auf 6,4 %), sei mit den erneut gesunkenen Cashflows zu erklären, stellen die Researcher fest und verweisen darauf, dass die NettoCashflow-Rendite nun bei 3,9 Prozent und damit auf dem tiefsten Stand seit dem Beginn der Indexmessung im Jahr 2002

liegt. Die Nettomietträge seien vielerorts kontinuierlich gesunken, im Wohnsegment u.a. aufgrund der stetigen Reduktion des Referenzzinssatzes seit 2008.

Demgegenüber lag die Wertänderungsrendite bei 2,5 Prozent. Gemäss Wüest Partner fand die Aufwertung bei 78 Prozent der betrachteten Liegenschaften statt und war damit breit abgedeckt. Dazu beigetragen habe vor allem die Senkung der Kapitalisierungssätze – ausgelöst durch die im Jahr 2016 besonders tiefen Renditeerwartungen an risikofreie Anlagen wie etwa Bundesobligationen. Die Mietpreispotenziale zukünftiger Einnahmen dagegen seien infolge sinkender Mieten im Wohn- und Geschäftsflächenbereich tendenziell stagnierend oder gar leicht rückläufig.

BLICK IN DIE ZUKUNFT

Die noch immer sehr hohe Attraktivität von Immobilienanlagen wirkte sich im Jahr 2016 abermals auf die Anfangsrenditen von gehandelten Objekten aus. Gemäss Wüest Partner sind die mittleren Bruttoanfangsrenditen sowohl bei den Wohn- und Geschäftsliegenschaften als auch bei den gemischt genutzten Objekten wegen

DIE RENDITEN DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTS IM ÜBERBLICK (2007-2016)

		Höchste	Tiefste	Volatilität	2007-2016	Annualisiert	2016
Indirekte Anlagen	Immobilien-AG (WUPIX®-A)	23.8% (2010)	-11.8% (2008)	11.8%	84.9%	6.3%	11.7%
	Immobilienfonds (WUPIX®-F)	19.8% (2009)	-3.5% (2007)	6.7%	77.6%	5.9%	6.9%
	Anlagestiftungen (KGAST)	6.9% (2011)	4.6% (2008)	0.7%	71.6%	5.5%	5.8%
Direkte Anlagen	Alle Liegenschaften	7.9% (2011)	5.3% (2014)	0.7%	85.8%	6.4%	6.4%
	Wohnen	8.4% (2015)	5.4% (2009)	1.0%	91.7%	6.7%	8.2%
	Büro	7.8% (2011)	4.2% (2014)	1.0%	76.2%	5.8%	5.0%
	Verkauf	9.9% (2007)	5.3% (2014/15)	1.5%	91.0%	6.7%	4.7%
	Industrie	9.9% (2007)	4.5% (2013)	1.5%	74.3%	5.7%	6.6%
Vergleich	Swiss Performance Index (SPI)	24.6% (2013)	-34.0% (2008)	18.5%	28.9%	2.6%	-1.4%
	Bundesobligationen (10 Jahre)	2.9% (2008)	-0.4% (2016)	1.1%	13.7%	1.3%	-0.4%

Quellen: KGAST; MSCI; SNB; Thomson Reuters; Wüest Partner

der gestiegenen Kaufpreise weiter gesunken; zudem werde die Spanne zwischen den tiefsten und den höchsten Renditen tendenziell kleiner.

Da die Unsicherheiten an den Finanz- und Kapitalmärkten in der jüngeren Vergangenheit nicht abgenommen haben, lasse sich nicht mit Gewissheit voraussagen, in welche Richtung sich die Preise und damit die Anfangsrenditen für Renditeliegenschaften im laufenden Jahr entwickeln werden. Im ersten Quartal (vor den Wahlen in Frankreich) erwarteten die Experten von Wüest Partner eine stagnierenden Entwicklung, wofür nicht zuletzt auch die ersten beobachteten Transaktionen im 2017 zeugten.

Aus Sicht von Wüest Partner sprechen die folgenden Aspekte für ausgewogene Tendenzen:

- Renditespread – Aufgrund der leicht gestiegenen Renditen für Bundesobligationen und gesunkenen Anfangsrenditen für Immo-

liananlagen ist die Differenz jüngst etwas kleiner geworden.

- Mieteinnahmen – Infolge höherer Leerstände, einer noch immer intensiven Neubautätigkeit und sinkender Mieten geraten die Mieterträge unter Druck.
- Realwirtschaft – Durch die erwartete positive Wirtschaftsentwicklung könnten sich auf dem Nutzer-

markt einzelne Nachfrageimpulse einstellen.

- Kapitalzufluss – Viele institutionelle Anleger wie etwa die Pensionskassen suchen weiterhin nach Möglichkeiten, um die jährlich zufließenden Mittel zu investieren. Wegen immer noch mangelnder Anlagealternativen bleibt ihre Zahlungsbereitschaft für Immobilien hoch. •

Basis der Bruttoanfangsrenditen

Der Transaktionsmarkt von Renditeliegenschaften ist in der Schweiz nur bedingt transparent. In einer Datenbank, die Wüest Partner mittlerweile seit 13 Jahren pflegt und kontinuierlich aktualisiert, konnten bislang mehr als 3.400 Transaktionen aufgenommen werden. Zum einen wurden jene gehandelten Objekte erfasst, die im eigenen Hause bewertet wurden. Zum anderen wurden die gehandelten Objekte berücksichtigt, von denen alle relevanten Angaben bekannt waren. Die Quantilverteilung (10%, 30%, 50%, 70%, 90%) zeigt die Bruttoanfangsrendite von Transaktionen bei Anlageliegenschaften, berechnet aus dem aktuellen Sollertrag (nach Leerständen) und dem Kaufpreis. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen den Transaktionen mit tieferer und solchen mit höherer Bruttoanfangsrendite und wird auch als «Median» bezeichnet.

ANZEIGE



News von den Experten

Schweizer Wohneigentum recherchiert Aktuelles rund um Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Die aktuelle Ausgabe des Magazins für Immobilienprofis und Wohneigentümer ist auf www.alacasa.ch als E-Magazin ab sofort kostenlos verfügbar.

alaCasa.ch

Experten für Wohneigentum

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Anhaltend hohe Investitionstätigkeit

DER MANGEL AN IMMOBILIEN-ANGEBOTEN ZU HALBWEGS AKZEPTABLEN RENDITEN FÖRdert KREATIVE IDEEN: IMMOBILIENINVESTOREN STEIGEN VERMEHRT IN PROJEKTENTWICKLUNGEN EIN ODER ÜBERNEHMEN GANZE PORTFOLIOS SOWIE UNTERNEHMEN IM IN- UND AUSLAND.

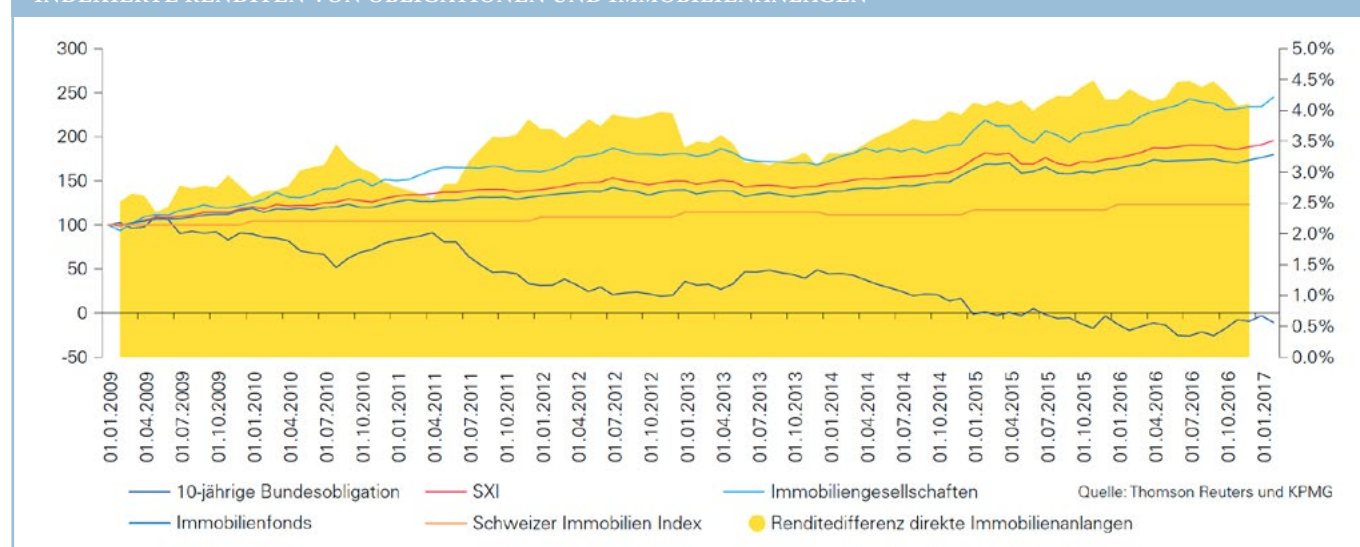
BW/PD. Immobilienanlagen waren auch im Jahr 2016 bei vielen Investoren sehr beliebt. «Die anhaltend hohe Bautätigkeit, die steigende Immobilienallokation in den Portfolios institutioneller Anleger und die rekordhohe Performance von Immobilienfonds und Immobilienaktien sind auf die höhere relative Attraktivität der Anlageklasse zurückzuführen», stellen die Autoren des sehr lesenswerten KPMG Real Estate Snapshot Spring 2017 fest. Gemäss Pensionskassen Index der Credit Suisse hat sich die Immobilienquote der Pensionskassen per Ende

2016 auf 23,0 Prozent erhöht, wobei die Investitionen in indirekte Anlagen (+2,1 Prozentpunkte) stärker als die Direktanlagen (+0,4 Prozentpunkte) gewachsen sind. Ein Teil des Wachstums, insbesondere bei den direkten Anlagen, sei allerdings auf bewertungsbasierte Wertsteigerungen zurückzuführen – weshalb der Trend von der Statistik tendenziell überzeichnet werde, merken die KPMG-Experten hierzu an.

Auch die Versicherer sind weiterhin im Immobilienmarkt sehr aktiv. Der Wert der Immobilienanlagen von zehn führenden Schweizer Versicherungen hat gemäss CS zwischen 2010 und 2015 um 35 Prozent zugenommen. Neben Zugängen durch Kauf trugen auch positive Wertänderungen, insbesondere um das Jahr 2012, und nachfragegetriebene Ankaufspreise zu dieser Zunahme bei. «Aufgrund der Kompression der Transaktionsrenditen

wurde es für die Anleger zunehmend schwieriger, bestehende Liegenschaften zu akquirieren, ohne die Rendite des Bestandsportfolios zu verwässern», heisst es im KPMG Real Estate Snapshot. Diesem Mangel an adäquaten Investitionsmöglichkeiten sei der Trend entsprungen, dass Investoren Immobilienprojekte entweder selbst entwickeln oder in einem frühen Projektentwicklungsstadium in eine Entwicklungspartnerschaft einsteigen. Eine weitere Möglichkeit, dem Anlagedruck in Immobilien Luft zu verschaffen, sei der Kauf von Portfolios oder Unternehmen im In- oder Ausland, führen die Autoren weiter aus und führen hierzu Beispiele an. So etwa das der Baloise, die Anfang Jahr ankündigte, mittels Übernahme der Aktienmehrheit an der Pax Anlage AG ihr Immobilienportfolio auszubauen, oder den Ende März angekündigten Kauf des gesamten Aktienkapitals der Gesellschaften Dr. Meyer

INDEXIERTE RENDITEN VON OBLIGATIONEN UND IMMOBILIENANLAGEN



Asset Management AG und Berninvest AG mit einem verwalteten Vermögen von über 1,4 Milliarden CHF durch die Vaudoise Versicherungen Holding AG.

HOHE KOMPETENZ IM ASSET MANAGEMENT GEFRAGT

Weiter stellen die KPMG-Autoren fest, dass die beobachteten Fundamentaldaten für kommerzielle Flächen seit geraumer Zeit zwar negative Vorzeichen haben und auch der Wohnflächenmarkt seit gut einem Jahr erste Sättigungsanzeichen aufweist – dennoch sei bis auf weiteres keine Abkehr der Investoren von der Anlageklasse Immobilien zu erwarten. Dies schon aufgrund des tiefen Zinsniveaus und der nach wie vor attraktiven Renditedifferenz zwischen Immobilienan-

lagen und festverzinslichen und als sicher betrachteten Anleihen.

«Auch wenn die Zinsprognosen für mittlere bis lange Laufzeiten in den nächsten Monaten einen leichten Anstieg erwarten, dürfte die Investitions- und Bautätigkeit sowohl im Wohn- als auch im kommerziellen Bereich hoch bleiben», so die Prognose von KMPG-Research. Vor dem Hintergrund einer eher verhaltenen Wirtschaftsentwicklung und einer abnehmenden Migrationsdynamik sei mit einer Erhöhung der Angebotsquote zu rechnen, welche sich auf die Erträge und damit auf die Nettorenditen auswirken werde. Das Asset Management zur Minimierung von Ertragsausfällen werde dadurch für Immobilieninvestoren zu einer zunehmend wichtigen Kompetenz zur Erfolgssicherung. •

NACHRICHTEN

NOVAVEST: KAPITALERHÖHUNG

Novavest Real Estate führt vom 15. Mai bis 9. Juni 2017 eine Kapitalerhöhung durch, angestrebt wird ein Volumen von 33,71 Mio. CHF (Bezugverhältnis 4:1, Bezugspreis: 37 CHF). Hierbei werden bis zu 911.178 Namenaktien mit einem Nennwert von 33,25 CHF/Aktie geschaffen. Der Vollzug der Nennwertrückzahlung von 1,05 CHF/ Namenaktie auf den neuen Nennwert von 33,25 CHF findet am 7. Juni 2017 mit Auszahlung am 8. Juni 2017 statt. Erster Handelstag der neuen Namenaktien an der BX Berne eXchange: 19. Juni 2017.

ANZEIGE

DAS GEHEIMNIS FITTER MITARBEITER.

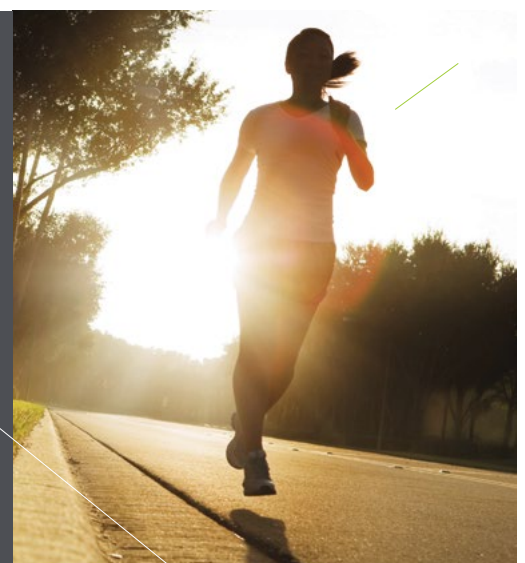
Nah an der City, nah am See, perfekte Verkehrsanbindung, gut durchmischtes Quartier und viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten: Ihre Mitarbeiter werden gerne in Greencity arbeiten. Ihre Controller übrigens auch – dank hervorragender Kosteneffizienz.

Ihr Kontakt anliker@andreaanliker.ch, Telefon +41 44 804 34 34

3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: WWW.GREENCITY-OFFICES.CH

GREENCITY ZÜRICH
SÜD

OFFICES



BEWERTUNG

Neuaufgabe des SVS Swiss Valuation Standard

DIE «BIBEL» DER IMMOBILIEN-BEWERTUNG IN DER SCHWEIZ LIEGT IN DER DRITTEN ÜBERARBEITETEN UND ERGÄNZTEN AUFLAGE VOR: DER SVS SWISS VALUATION STANDARD BIETET VERBINDLICHE DEFINITIONEN DER WERTRELEVANTEN BEGRIFFE UND ERMÖGLICHT DIE EINORDNUNG DER WICHTIGSTEN BEWERTUNGSKONZEPTE, -NORMEN UND -STANDARDS.

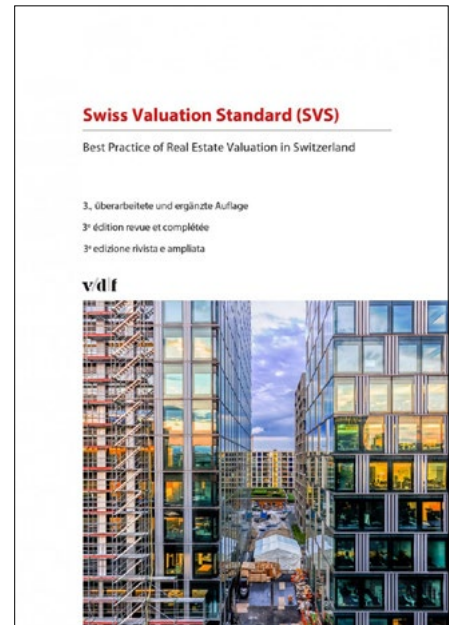
BW/PD. Die Schweizer Immobilienwirtschaft erfuhr in der letzten Dekade einen Professionalisierungssprung. Der heimische Markt für Liegenschaften wird zwar nach wie vor durch Einheimische geprägt, die Transparenz und Professionalität der Transaktions- und Bewirtschaftungsprozesse ist aber mittlerweile auf dem Niveau entwickelter ausländischer Märkte. Neben der verbesserten Ausbildung hat auch der erstmals von allen relevanten Verbänden und Hochschulen getragene SVS Swiss Valuation Standard einen Beitrag geleistet.

Das Autorenteam hat die nun erscheinende dritte Auflage vollständig überarbeitet und um wichtige Inhalte wie beispielsweise die Definitionen zu vermietbaren Flächen und des Ausbaustandes von Büroflächen ergänzt. Der Standard erscheint als

Buch, das neben der deutschen Fassung auch die Übersetzungen in die französische und neu auch in die italienische Sprache enthält.

Neu wird klar zwischen dem Marktwert und Wertbegriffen, die nicht dem Marktwertkonzept entsprechen, unterschieden. Um Missverständnisse mit der einzig in der Schweiz noch weit verbreiteten Verkehrswertmethode (auch Praktiker- oder Mischwertmethode genannt) zu vermeiden, wird empfohlen, auf den in der Schweiz noch anzutreffenden Begriff des «Verkehrswertes» nach Möglichkeit zu verzichten, wenn damit der weltweit einheitlich und in zahlreichen Regelwerken definierte Marktwert verstanden werden soll.

Anlass zur Diskussion gab die Umsetzung von IFRS 13, wonach im Normalfall das höchste Angebot (im Bieterverfahren) den Marktwert darstellen soll. Es ist zwar richtig, dass sich der Bewerter an den neusten Beobachtungen des Marktes auszurichten hat, die Einordnung der einzelnen Liegenschaft in das Marktgefüge bleibt aber in der Verantwortung des Bewerbers. Ein Käufer alleine macht noch keinen Markt. So bleibt die Balance zwischen dem Sachverstand des Bewerbers und der «Weisheit» einer Vielzahl von Marktteilnehmern gewährt. •



Der SVS Swiss Valuation Standard wird unterstützt von den folgenden Verbänden: CEI Chambre suisse d'Experts en estimations immobilières, HEV Hauseigentümerverband Zürich, RICS Royal Institution of Chartered Surveyors Switzerland, SIV Schweizer Immobilienschätzer-Verband und SEK Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/SVIT

ANZEIGE

LIQUIDE STEINE

Ihre diversifizierte Lösung für Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktien

SF Property Securities Fund CH
(Valorennummer: CH0026674181)

Liquidität: Täglich
Benchmark: 50% SWIT / 50% REAL



Swiss Finance & Property Group



Seefeldstrasse · 275 Zürich
Telefon +41 43 344 61 31
www.sfp.ch

BÜRO-INVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Kreativität gefragt

QUELLE: WIKIMEDIA / S-CHRISTIAN WOLF, WWW.C-W-DESIGN.DE



Frankfurt, Bankenviertel: Die Leerstandsvolumina gehen zurück

WAR 2016 SCHON EIN REKORD-JAHR FÜR DIE EUROPÄISCHEN BÜROIMMOBILIEN-TRANSAKTIONSMÄRKTE, ZEICHNEN SICH AUCH IM LAUFENDEN JAHR NEUE BESTWERTE AB. DARAUF LASSEN DIE ZAHLEN VON JLL FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2017 SCHLIESSEN.

BW/PD. Im vergangenen Jahr flossen in die europäischen Büroimmobilien-Investmentmärkte (ohne Grossbritannien) 81,3 Milliarden Euro. Ein

Rekordergebnis, was zu einem Viertel dem Engagement internationaler, nicht-europäischer Investoren geschuldet ist. Nach vorläufigen Zahlen von JLL hält das Interesse auch im laufenden Jahr an: Im ersten Quartal 2017 verzeichnete das internationale Immobilienberatungsunternehmen ein Transaktionsvolumen von 15 Milliarden Euro – es bewegt sich somit auf dem Niveau des starken Vorjahreszeitraums; der Fünf-Jahres-Durchschnitt wurde um 25 Prozent übertroffen. Auch für die kommenden >>>

NACHRICHTEN

C&W: PREISE WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Die weltweite Nachfrage nach Immobilieninvestments übersteigt weiterhin das Angebot. Dies nicht zuletzt durch neue Kapitalquellen und eine steigende Anzahl Investoren, die auf globale Diversifikation setzen, wie aus der diesjährigen Ausgabe der Studie «The Atlas Summary» von Cushman & Wakefield hervorgeht.

Der jährliche Bericht analysiert den Investmentmarkt und zeigt Tendenzen und Trends rund um den Globus auf. Gemäss «The Atlas Summary 2017» wird erwartet, dass dieses Jahr weltweit 1,39 Billionen US-Dollar in Immobilien investiert werden. Davon entfallen 44 Prozent auf die Region Asien-Pazifik, gefolgt von Nordamerika mit 34 Prozent und EMEA mit 22 Prozent. Der Report hält fest, dass die Investitionsnachfrage nach Immobilien 2017 weiter anhält und das Angebot an verfügbaren Immobilien übersteigt – was die Preise in absehbarer Zukunft auf hohem Niveau halten wird, wie die Researcher meinen.

Gemäss Cushman & Wakefield soll der Markt 2017/2018 sogar noch dynamischer werden. Einen Grund dafür sehen die Experten darin, dass Investoren aufgrund der weltweit unsicheren Wirtschaftslage vermehrt eine globale Strategie fahren. Viele Investoren legten auch 2017 ihren Fokus stark auf Core-Lagen, um Risiken zu minimieren sowie Liquidität und Nachhaltigkeit ihrer Portfolios zu erhöhen, heisst es in der Studie. Gleichzeitig sei das Interesse an neuen Segmenten und Strategien gross – das typische Investment-Portfolio werde zunehmend vielfältiger.

NACHRICHTEN

**IMMO HELVETIC:
KAPITALERHÖHUNG**

Die Fondsleitung Berninvest kündigt für den Immobilienfonds Immo Helvetic eine Kapitalerhöhung über 35 Mio. CHF an. Bis zu 200.000 neue Anteilsscheine des Fonds sollen ausgegeben werden, womit sich die Anzahl der umlaufenden Anteilscheine auf 4,2 Millionen erhöhen würde. Die Kapitalerhöhung soll im Juni erfolgen, die Liberierung der neuen Anteile ist am 30. Juni 2017. Der Erlös der Emission soll zur Ablösung fremder Mittel und zur Finanzierung der Neubauprojekte verwendet werden.

neun Monate erwarten die JLL-Researcher eine hohe Nachfrage, der allerdings eine anhaltende Produktknappheit gegenübersteht. Beides Sorge dafür, dass Spitzenrenditen weiter unter Druck stehen, schreiben die JLL-Experten. So sei die Spitzenrendite im ersten Quartal 2017 in Berlin um 30 Basispunkte auf 3,0 Prozent gefallen, den gleichen Wert zeige Paris; auch Hamburg (3,25 %) und München (3,3%) bewegten sich in Richtung dieser Marke.

«Investoren sind bereit, die weiter gestiegenen hohen Preise zu bezahlen, wenn sie von steigenden Mieten ausgehen können. Unter anderem die Qualität der Mieter sowie ein zukunftsicherer Standort, die neben anderen Asseteigenschaften zu einer Verbesserung der Gebäudeperformance füh-

ren, spielen eine noch stärkere Rolle», berichtet Peter Hensby, bei JLL Head of Offices Capital Markets, EMEA.

DIE 10 INVESTMENT-HOTSPOTS

Der aktuelle JLL-Report «European Office Investment Perspective» weist zehn potentielle Büro-Hotspots in Kontinentaleuropa ausserhalb traditioneller Spitzenteilmärkte aus, für die in den nächsten zwei Jahren ein überdurchschnittliches Mietwachstum erwartet wird. Diese Teilmärkte bieten eine Kombination aus soliden Fundamentaldaten und starker Nutzer-nachfrage. Vier dieser Hotspots mit erwartetem Mietpreisanstieg machen die JLL-Researcher in Deutschland aus: Die City und der City-Rand in Stuttgart sowie die Berliner Teilmärk-

ANZEIGE



 **MANAGEMENT
FORUM
STARNBERG**

Bau und Betrieb von Hotels

Fachtagung mit Best Practices
26. und 27. Juni 2017 im Kameha Grand Zürich

Weitere Infos & Anmeldung unter: www.management-forum.de/hotels-ch
Telefon: +49 (0)8151/2719-0 · info@management-forum.de

te Hauptbahnhof-Europacity, Mediapree & Mitte zeigen aus ihrer Sicht u.a. einen im langfristigen Vergleich starken Anstieg des Büroflächenumsatzes sowie im europäischen Vergleich sehr niedrige Leerstandquoten. Mietpreise in München-Ost notierten bei enger werdendem Angebot noch circa 50 Prozent niedriger als im CBD der bayerischen Metropole, heisst es. In der Frankfurter Bankenlage und in der City hätten die Umsatzvolumina angezogen, Leerstandvolumina seien rückläufig. Diese beiden Teilmärkte könnten von Brexit induzierten Umzügen profitieren, so Hensby.

Zwei Hotspots hat JLL in spanischen Metropolen entdeckt: Mendez Alvaro in Madrid zeige um 45 Prozent niedrigere Mietpreise als im CBD; das urbane Revitalisierungsprojekt Placa de

les Glories in Barcelona sei durch die starke Nachfrage des «TMT-Sektors» bei anziehendem Büroflächenumsatz geprägt. Amsterdam, Paris, Luxemburg und Stockholm komplettieren die von JLL genannten potentiellen Büro-Hotspots.

«In der aktuellen Phase niedriger Zinsen, niedrigen Wachstums und niedriger Renditen bleiben Immobilien aufgrund ihrer stabilen Performance attraktiv», stellt Peter Hensby fest. Die starke Nachfrage verlange von potentiellen Investoren Kreativität und ein besseres Verständnis urbaner Transformation durch Infrastruktur, eine eingehende Berücksichtigung der Neubauentwicklungen wie auch die Prüfung von möglichen M&A-Aktivitäten und nicht-strategischer Desinvestments. •

NACHRICHTEN

HIAG: ANLEIHE PLATZIERT

Die HIAG Immobilien Holding AG hat am 3. Mai 2017 eine dritte festverzinsliche Anleihe über 150 Mio. CHF (Coupon: 0,8 %, Laufzeit: 5 Jahre) platziert. Mit dieser Anleihe will das börsenkotierte Unternehmen seine «Finanzierungsstruktur weiter diversifizieren und von den aktuellen attraktiven Bedingungen am Kapitalmarkt profitieren», erklärten CEO Martin Durchschlag und CFO Laurent Spindler. Die Credit Suisse und die Bank Vontobel fungierten bei der Platzierung der Anleihe als Joint Lead Manager.

ANZEIGE

Der Jahreskongress für Immobilienmarketing

für engagierte Immobilienprofis aus Entwicklung, Vermarktung und Bewirtschaftung

7. Juni

Die Marketingrunde
für Immobilienprofis

Informieren Sie sich über die neuesten Trends, bringen Sie Ihr Know-how auf den neuesten Stand, lernen Sie neue Tools und Geschäftsmodelle kennen und erweitern Sie Ihr persönliches Netzwerk!

Jetzt anmelden!

www.marketingrunde.ch

Die Marketingrunde wird unterstützt von:



IMMO MIG

SONNENBERG
CONVENTION CENTER

homegate.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS

alaCasa.ch

SwissPropTech
Innovation in Real Estate

Swiss Circle



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

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

MARKTKOMMENTAR

Neue Höchststände

IM APRIL ERFREUTEN SICH DIE INDIREKTEN KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN ERNEUT HOHER ANLEGERGUNST: SOWOHL REAL ALS AUCH SWIIT INDEX VERZEICHNETEN EINEN DEUTLICHEN WERTZUWACHS.

NH/TM. Die kotierten Immobilienaktien haben im April einen Wertzuwachs von drei Prozent erzielt und der Aufwärtstrend hält an: Zum Monatsbeginn Mai erreichte der REAL Index mit 2.445,58 Punkten und einer Jahresperformance von 10,33 Prozent ein neues Allzeithoch. Begleitet wurde dieser neue Höchststand von einer deutlich erhöhten Nachfrage für Immobilienaktien. Zum Monatsbeginn wurde mit über 57 Millionen CHF der zweithöchste Tagesumsatz des laufenden Jahres verzeichnet.

Auch die europäischen Immobilientitel verbuchten im Handelsmonat April einen Zuwachs um mehr als drei Prozent. Gleichwohl hat sich die Differenz der Jahresperformance zwischen dem Schweizer und dem europäischen Immobilienaktien-Index während den beiden letzten Wochen von rund 3,5 auf 5,4 Prozentpunkte (nicht währungsbereinigt) vergrössert.

Derweil ist das öffentliche Kaufangebot der Baloise für die Aktien der Immobiliengesellschaft Pax Anlage auf regen Zuspruch gestossen: Der Versicherer verfügte nach Ablauf der Angebotsfrist über 81,24 Prozent der Stimmrechte. Bereits im Januar konnte sich die Baloise ein Aktienpaket über 71 Prozent der Stimmrechte sichern. Die Nachfrist für die restlichen Aktien wird voraussichtlich am 16. Mai 2017 enden; am 30. Mai 2017 soll die Transaktion abgeschlossen



Nicolas Hatt, , Thomas Marti, SFP

werden. Danach wird vermutlich die Dekotierung der Aktien an der SIX Swiss Exchange folgen. Die SIX Exchange wird nach Ablauf der Nachfrist darüber informieren.

FONDS SUCHEN FRISCHES GELD

Auch die kotierten Immobilienfonds haben den positiven Kursverlauf zum Quartalsbeginn fortgesetzt. Diese Aufwärtsbewegung führte den Kurs am dritten Mai ebenfalls zu einer neuen Indexhöchstmarke von 383,60 Punkten, was einer Jahresperformance von 7,09 Prozent entspricht. Im Vormonat April hatte der Index um 1,57 Prozent zugelegt. Mittlerweile weisen bereits fünf verschiedene Fonds eine Jahresperformance von über zehn Prozent aus, so beispielsweise das Indexschwergewicht UBS Sima mit einem Plus von 10,14 Prozent. Spitzenreiter bleibt der SF Sustainable Property Fund mit 13,64 Prozent.

In der ersten Mai-Handelswoche ging die erste Kapitalerhöhung eines kotierten Immobilienfonds über die Bühne. Der UBS Swissreal hat neue Anteile im Umfang von maximal 128,4 Millionen CHF emittiert. In der zweiten Handelswoche beginnt die Emission des SF Sustainable Property Fund mit einem Transaktionsvolumen von 168,2 Millionen CHF.

Die Bezugsfrist läuft vom 8. Mai bis 18. Mai 2017. Die Anteilsinhaber sind berechtigt, für fünf bisherige Anteile zwei neue Anteile zu beziehen. Der Ausgabepreis eines neuen Anteils liegt bei 119,00 CHF. Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau und zur Diversifizierung des Immobilienportfolios verwendet.

Mit diesen beiden Transaktionen ist der Start für die diesjährigen Emissionen kotierter Immobilienfonds erfolgt. Während den letzten Tagen hat die Fondsleitung des Immobilienfonds Immo Helvetic eine Emission über 35 Millionen CHF und der Verwaltungsrat des E.d. Rothschild Real Estate Sica – Swiss eine Emission im Umfang von 100 Millionen CHF in Aussicht gestellt. Die Transaktion von Immo Helvetic soll bereits im Juni stattfinden. Rothschild plant die Emission im September dieses Jahres. Auch von den nichtkotierte Produkten gibt es Neuigkeiten. Die Kapitalaufnahme von Helvetica Swiss Commercial wurde abgeschlossen; sie spielte dem Fonds neue Mittel in Höhe von 48,2 Millionen CHF in die Kasse. Fünf weitere Transaktionen sind in Planung oder haben bereits, wie bei Dominice, begonnen. Der Gesamtumfang dieser Transaktionen liegt schätzungsweise bei über 400 Millionen CHF. •

REAL ESTATE INDICES 04.05.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2017.08	0.85	7.73
REAL	2434.42	1.33	9.83
SWIIT	382.96	0.66	6.91
EPRA EUROPE INDEX	2144.41	0.71	4.44

SWISS FRANC SWAP 23.09.2016	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6075	0.0275	-0.0075
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.2950	0.0325	0.0225
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.1825	0.0500	0.0325
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.4400	0.0500	0.0325

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE								4. MAI 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	105,800.00	107000	1.00	199,940.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	2,800.00	3,300.00	3050	5.00	3,500.00	5
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,350.00	1,400.00	1380	3.00	1,420.00	7
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	300.00	285	4.00	299.00	20
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,060.00	2,075.00	2075	6.00	2,350.00	6
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	324.00	350.00	350	20.00	370.00	10
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	153.00	148.5	100.00	153.00	42
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	610.00	645.00	600	10.00	650.00	12
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	7,850.00	6260	2.00	7,850.00	9
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1970	10.00	0.00	0
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,000.00	4,000.00	4000	2.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	200.00	200.00	81	30.00	250.00	1
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			650	22.00	1,025.00	28
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.50	42.50	43.5	220.00	46.00	100
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	2,750.00	2,750.00	750	2.00	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	0.00	0
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,300.00	3,600.00	3100	5.00	3,650.00	11
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,720.00	4,800.00	4550	4.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7500	3.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG	11,800.00	13,000.00	11700	1.00	13,500.00	2
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	16,000.00	0	0.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	172.00	169	60.00	179.00	80



B E K B | B C B E

ANZEIGE

STARKE SÄULEN
Pensionskassen zählen auf Immobilien

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

Die aktuelle Ausgabe jetzt
am Kiosk oder im Abo.

www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										5. MAI 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.70	150.00	2.11%	31.93%	3.73%	1.64%	143.00	149.00	893,429,550
844,303	CS 1A IMMO PK	1154.00	1510.00	3.49%	30.85%	0.00%	NICHT KOTIERT	1495.00	1500.00	4,270,098,800
10,077,844	CS REF GREEN	103.20	133.00	2.83%	28.88%	3.94%	1.65%	128.70	137.50	2,259,511,331
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	91.75	94.45	3.19%	2.94%	1.67%	1.34%	94.60	98.50	826,831,357
276,935	CS REF INTERSWISS	177.00	204.70	4.17%	15.65%	4.81%	1.15%	193.70	204.60	1,697,671,057
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.55	137.40	2.41%	38.02%	-0.21%	4.68%	137.70	147.70	2,865,362,408
1,291,370	CS REF SIAT	136.30	207.60	2.63%	52.31%	8.41%	1.07%	191.40	206.90	3,205,074,535
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	109.00	142.80	2.29%	31.01%	8.43%	1.73%	129.50	135.00	954,263,713
1,458,671	FIR	122.95	197.50	2.00%	60.63%	10.27%	1.05%	179.20	194.30	1,270,800,715
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	105.60	110.00	1.85%	4.17%	0.90%	0.00%	111.00	111.00	165,330,000
277,010	IMMO HELVETIC	160.00	247.00	2.71%	54.38%	6.24%	1.28%	228.90	249.50	988,000,000
977,876	IMMOFONDS	300.00	477.00	2.88%	59.00%	8.41%	1.16%	434.25	460.00	1,535,422,455
278,226	LA FONCIERE	669.60	1135.00	1.85%	69.50%	8.20%	0.79%	1037.00	1116.00	1,404,116,445
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	122.90	155.80	1.97%	26.77%	1.63%	1.27%	149.40	154.00	642,246,238
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	116.65	157.90	1.98%	35.36%	11.44%	0.68%	142.50	148.00	353,262,722
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	127.10	176.00	3.01%	38.47%	9.32%	1.15%	161.30	171.20	849,850,672
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.40	157.40	2.47%	32.94%	7.51%	2.17%	145.50	151.00	867,838,594
10,061,233	RESIDENTIA	105.13	134.50	2.18%	27.94%	7.28%	2.72%	126.60	130.00	161,495,899
278,545	SOLVALOR "61"	181.70	273.00	1.92%	50.25%	6.95%	1.25%	254.50	269.00	1,230,117,798
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	109.45	147.40	2.38%	34.67%	10.45%	10.19%	133.00	141.80	520,954,936
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	978.00	1398.00	2.45%	42.94%	7.87%	1.01%	1290.00	1393.00	1,342,080,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	254.25	448.00	2.98%	76.20%	0.62%	0.46%	430.00	456.00	183,281,280
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	97.15	146.80	2.25%	51.11%	10.29%	1.52%	132.60	144.20	1,546,278,017
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.95	128.00	2.58%	32.03%	4.29%	0.68%	124.00	129.00	458,633,600
2,616,884	SWISSINVEST REIF	128.55	184.80	2.49%	43.76%	6.51%	1.29%	170.90	183.80	895,652,789
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.25	69.65	2.61%	35.90%	5.29%	1.38%	66.10	70.25	2,318,907,877
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.67	18.40	2.20%	45.22%	1.94%	0.96%	17.60	18.55	610,690,167
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.55	13.45	1.88%	27.52%	6.75%	1.20%	12.45	13.20	387,309,953
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	70.05	95.35	2.57%	36.12%	7.59%	1.44%	91.00	97.55	1,222,972,258
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	83.85	111.90	2.91%	33.45%	9.67%	1.32%	104.90	110.90	7,780,033,254
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	58.55	68.60	3.87%	17.16%	5.64%	1.59%	66.00	71.15	1,426,867,446
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.55%	37.65%	6.91%	1.49%			45,134,385,866

IMMOBILIENAKTIEN										5. MAI 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	132.45	172.50	3.46%	30.24%	17.81%	4.34%	145.50	162.90	1,787,588,805
1,820,611	BEW LIEGENSCHAFTEN N	39.05	45.65	3.05%	16.90%	16.37%	2.72%	387.60	46.00	201,306,229
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.80	149.00	3.11%	-3.12%	1.36%	0.03%	142.00	147.00	287,764,445
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.25	15.20	2.71%	6.67%	2.01%	0.26%	14.50	15.20	215,728,143
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	91.65	122.90	3.02%	34.10%	17.38%	1.03%	104.40	111.00	987,610,267
1,731,394	INTERSHOP N	280.50	480.00	4.18%	71.12%	-0.20%	2.31%	497.50	507.50	633,600,000
32,509,429	INVESTIS N	42.05	57.30	4.80%	36.27%	5.35%	1.99%	55.90	61.00	733,440,000
1,110,887	MOBIMO	210.00	274.00	3.66%	30.48%	11.48%	2.98%	252.25	269.00	1,703,218,524
21,218,624	NOVAVEST	37.35	37.85	2.83%	1.34%	-0.39%	0.08%	37.00	38.30	137,952,311
28,414,391	PLAZZA N	257.00	233.80	1.30%	-9.03%	4.19%	0.00%	219.70	236.30	290,463,768
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	81.80	90.25	3.72%	10.33%	6.36%	6.49%	86.20	94.50	3,642,827,903
803,838	SWISS PRIME SITE	69.95	87.55	4.23%	25.16%	9.48%	5.04%	81.75	87.50	6,257,979,183
261,948	WARTECK INVEST	1501.00	1975.00	3.56%	31.58%	6.64%	1.03%	1825.00	1930.00	336,303,000
1,480,521	ZUG ESTATES	1530.00	1795.00	1.28%	17.32%	9.98%	1.26%	1656.00	1700.00	424,251,840
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.74%	24.95%	9.83%	4.17%			17,640,034,418

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Ein neues Quartier für Kriens

*Der Mattenhof in Luzern Süd aus der Vogelperspektive.*

AM 8. MAI LEGTEN MOBIMO UND HRS DEN GRUNDSTEIN FÜR EIN NEUES KRIENSER QUARTIER: DER MATTENHOF WIRD WOHN- UND ARBEITSORT FÜR RUND 2.000 MENSCHEN UND GLEICHZEITIG DAS ZENTRUM VON LUZERN SÜD.

BW/PD. Die Planung und Entwicklung für neue Stadtquartiere dauern in der Regel lang. Dies war auch in Kriens der Fall: Seit der ersten städtebaulichen Idee für eine bestens erschlossene Brache bis zur feierlichen Grundsteinlegung für den Mattenhof verging knapp ein Jahrzehnt. Doch nun nimmt die städtebauliche Vision aus dem Jahr 2007 definitiv Form an.

Nach den Plänen des Luzerner Architekturbüros Scheitlin Syfrig Architekten realisieren Mobimo als Investor und HRS als Totalunternehmung eine gemischt genutzte Überbauung mit fünf Gebäuden und öffentlich zugänglichen Freiräumen (Mattenhof I). Zusammen mit dem von einem anderen Investor entwickelten Mattenhof II entstehen rund 300 Mietwohnungen, über 20.000 Quadratmeter Büroflächen, 7.000 Quadratmeter Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie ein «Holiday Inn Express»-Stadthotel mit 160 Zimmern. Der Mattenhof bildet das Zentrum von Luzern Süd. Die ehemalige Moorlandschaft am Fusse des Pi-

latus hatte sich im 20. Jahrhundert zu einer Industrie- und Gewerbezone entwickelt. Der Grenzbereich der Gemeinden Kriens, Horw und Luzern – eingebettet zwischen Sonnenberg, Bireggwald, Horwer Halbinsel und Vierwaldstättersee – soll nun der neue Lebensraum Luzern Süd werden; zahlreiche Entwicklungs- und Bauprojekte sind geplant oder bereits im Gang. Die Transformation von Luzern Süd, in deren Rahmen grosszügige Überbauungen mit Wohnungen und Arbeitsplätzen für 10.000 bis 15.000 Menschen geplant sind, wird schrittweise und über mehrere Jahrzehnte realisiert. Ziel ist es, die Areale nachhaltig zu entwickeln und ein



Das geplante «Holiday Inn Express»-Stadthotel

für die ganze Region attraktives, neues Lebensumfeld zu schaffen. Der Mattenhof wird Wohn- beziehungsweise Arbeitsort für etwa 2.000 Menschen und eine eigentliche «Stadt in der Stadt» mit Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten bilden. Das neue Krienser Quartier soll im Winter 2018/2019 fertiggestellt sein – und bildet den eigentlichen Auftakt zur weiteren Gebietsentwicklung.

ERFREULICHER VERMIETUNGSSTAND

Der Vermietungsstand ist, wie die Projektverantwortlichen mitteilen, sehr erfreulich. Neben der Swisscom, die mit rund 400 Mitarbeitenden fünf Stockwerke und insgesamt 7.500 Quadratmeter Fläche beziehen wird, werden auch die Migros und das Luzerner Kantonsspital im Mattenhof präsent sein. Migros eröffnet einen 600 Quadratmeter grossen Quartierladen für Lebensmittel und weitere Artikel des täglichen Bedarfs und das Luzerner Kantonsspital plant ein Gesundheitszentrum. Das Coiffeurgeschäft Bucher Hair

& Style kommt mit der neunten Filiale und anfangs etwa vier Mitarbeitenden dazu. Ebenfalls im Mattenhof eingemietet sein werden das asiatische Restaurant Nooch mit gut 120 Sitzplätzen und eine Filiale des Reisebüros Heggli Reisen weltweit. Die Vermarktung der Wohnungen startet im nächsten Jahr. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 9/2017 / 12. Jahrgang / 240. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Anja Hall, Redaktorin
Mathias Rinka, Redaktor
Rehne Herzig, Verlagsleiter
Claudia Haas, Mediaberaterin
Susana Perrottet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.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

RIEHEN: FOUNDATION BEYELER WIRD KUNSTDORF

Die Ausstellungen der Fondation Beyeler zählen zu den Highlights des Basler Kunstangebots; das meistbesuchte Kunstmuseum der Schweiz zieht täglich mehr als 1.000 Besucher an. Nun soll der von Architekt Renzo Piano entworfene und vor knapp 20 Jahren eröffnete Museumsbau deutlich erweitert werden.

In dem im Süden an das Stiftungsareal angrenzenden Iselein-Weber-Park sollen drei neue Gebäude – ein Servicegebäude, ein Veranstaltungspavillon und ein weiteres Haus der Kunst – entstehen. Für die Gestaltung des neuen Ensembles, mit dem das Gesamt-Ensemble der Fondation zu einem Kunst-Dorf avanciert, zeichnet der Basler Architekt Peter Zumthor verantwortlich. Das Investitionsvolumen für das Projekt wird auf rund 100 Millionen Franken beziffert.

Die Hälfte dieser Kosten, die die Stiftung, Gönner und Mäzene tragen, konnte bereits gesichert werden; Baubeginn soll jedoch erst dann sein, wenn neben dem Bau auch die ersten zehn bis zwölf Jahre Betrieb finanziert sind. Dies könnte nach Angaben der Fondation Beyeler in anderthalb bis zwei Jahren der Fall sein. Ferner müssen für das Neubauprojekt drei bisher für Büros genutzte Wohnhäuser rückgebaut werden. Einsprüche seitens der Riehener Bevölkerung werden nicht erwartet, zumal Zumthors Projekt die öffentlich zugängliche Parkfläche verdoppelt und Riehen damit weiter an Attraktivität gewinnt.