

INHALT

- 3 Immobilienmärkte Schweiz:
Hoffnungsschimmer
(PwC Immospektive)
- 4 Nachrichten:
Raiffeisen Futura/SFPI
- 6 Retailimmobilien Schweiz:
Eine Branche unter Druck
(GfK—Studie)
- 7 Nachrichten: SPS Immobilien
- 8 Digitalisierung: Effizientere
Deals durch Blockchain
(EY Schweiz Real Estate News)
- 10 Büromärkte im Aufschwung
(Catella Marktindikator)
- 13 Nachricht:
Züblin Immobilien Holding
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung:
Basel/klybeckplus
- 18 Nachrichten:
Zürich/Haus zum Falken
- 18 Impressum

EDITORIAL

Vielversprechende Perspektiven



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Politische Wirren, hohe Staatsverschuldungen, Bankenrisiken und anhaltende Niedrigzinspolitik – keine Frage, Immobilieninvestoren haben es derzeit nicht leicht. Doch sehen Marktbeobachter wie die Reseacher von Catella erste Silberstreifen am Horizont. Angesichts der seit 2013 rückläufigen Arbeitslosenzahlen in Europa und einem für die kommenden fünf Jahre prognostizierten BIP-Wachstum zwischen 1,5 und 1,8 Prozent scheinen sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für europäische Unternehmen – vom produzierenden bis zum Dienstleistungs-Sektor – zu verbessern. In der Folge ziehen die Büovermietungsmärkte an; an den Transaktionsmärkten herrscht rege Aktivität. Die Zukunftsperspektiven für Immobilieninvestoren halten die Catella-Experten für «aktuell vielversprechend». Allerdings mit Einschränkungen: Längst nicht überall läuft der Wirtschaftsmotor rund; es gibt deutliche regionale Unterschiede.

Auch in der Schweizer Wirtschaft scheint die Zuversicht zurückzukehren. Viele Exportbranchen sind wieder konkurrenzfähig; der Ausblick über 2017 hinaus ist positiv. Das prognostizierte Wirtschaftswachstum von 2017 und 2018 stimmt Marktbeobachter optimistisch – denn der wirtschaftlichen Erholung folgt, mit etwas Zeitverzögerung, eine steigende Flächennachfrage im gewerblichen Immobilienbereich. Ob der wirtschaftliche Aufschwung indes ausreicht, um die beim herrschenden Anlagenotstand auch «auf Vorrat» – und oftmals auch an peripheren Lagen – errichteten Büro-, Geschäfts- und inzwischen auch Wohnflächen zu vermieten, bleibt abzuwarten.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Oft
„Nein“
sagen.



10 Years
Anniversary





Oft

„Nein“

sagen.



Wir von Helvetica Property Investors sind unentwegt auf der Suche nach Immobilien-Perlen. Und weil unsere Entscheide auf langjähriger Erfahrung und gründlichen Analysen basieren, wissen wir auch, wenn eine Immobilie zu uns passt: Dann sagen wir „Ja“. 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

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Erste Hoffnungsschimmer



BILD: MARLIES SCHWARZIN/PIXELO.DE

Leerstand ist in der Schweiz nicht mehr nur im Büroflächenbereich ein Thema.

DAS PROGNOTIZIERTE WIRTSCHAFTSWACHSTUM FÜR 2017 UND 2018 STIMMT MARKTBEOBACHTER OPTIMISTISCH. ES DÜRFTE ZU EINER ERHOLUNG DER NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN UND MITTELFRISTIG AUCH IM RETAIL-BEREICH ZU EINER STABILISIERUNG AUF TIEFEM NIVEAU FÜHREN, HEISST ES IN DER AKTUELLEN PWC-IMMOSPEKTIVE.

BW/PD. Die Entwicklung an den Schweizer Vermietungsmärkten war zuletzt für Investoren nicht sehr erfreulich: Harzte der Absatz von Büro- und Detailhandelsflächen schon seit

geraumer Zeit, läuft inzwischen auch die Vermietung von Wohnungen nicht mehr ganz so rund wie noch vor wenigen Jahren: Auch in diesem Segment geht der Trend in Richtung Marktsättigung – zumal noch eifrig weiter gebaut wird.

Doch immerhin: Die wirtschaftlichen Rahmendaten scheinen sich aufzuhellen. Für das Jahr 2017 wird mit einem positiven BIP-Wachstum von durchschnittlich 1,5 Prozent gerechnet; wie die Ökonomen der Credit Suisse feststellen, haben immer mehr Exportbranchen ihre Wettbewerbsfähigkeit zurückgewonnen und werden ihre Exporte im Jahr 2017 voraussichtlich weiter steigern können. «Zu-

dem dürften gemäss SECO der private Konsum und der Staatskonsum das Wachstum in der Schweiz auch in den kommenden Quartalen stützen, was insbesondere dem Kaufkraftgewinn aufgrund der Preissenkungen und dem Bevölkerungswachstum zu verdanken ist», heisst es in der jüngsten Ausgabe der «PwC-Immospektive», die auf einer Interpretation der Daten von Fahrländer Partner* für das zweite Quartal 2017 beruht. Die Trenderwartungen für das Jahr 2018 seien mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 1,9 Prozent grundsätzlich «klar positiv» – und diese Entwicklung dürfte sich mittelfristig auch auf die Arbeits- >>>

NACHRICHTEN

**RAIFFEISEN FUTURA
FRISCHES KAPITAL
GESUCHT**

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds führt derzeit eine Kapitalerhöhung durch, die insgesamt rund 70 Mio. CHF einbringen soll. Die frischen Mittel sollen in den Kauf von weiteren Liegenschaften, die Finanzierung von Bauprojekten sowie die Rückführung von Fremdfinanzierungen fliessen. Die Bezugsfrist läuft seit dem 16. Juni und endet am 7. Juli 2017. Fünf bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von drei neuen Anteilen des Fonds. Der Bezugspreis wurde mit 97,82 CHF netto je neuer Anteil festgesetzt. Die Liberierung soll am 10. Juli erfolgen.

**SFPI: KAPITALERHÖHUNG
GEPLANT**

Für den weiteren Ausbau ihres Immobilienportfolios plant die SFPI Swiss Finance & Property Investment AG eine Kapitalerhöhung. Man wolle die Mieterträge nachhaltig stärken und dazu in das bestehende Immobilienportfolio investieren, teilt SFPI mit. Auch der Zukauf von Wohn- und Geschäftsliegenschaften in den Regionen Basel und Zürich sei geplant. Zur Finanzierung der möglichen Akquisitionen und Erneuerungen der Bestandesliegenschaften prüft der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital in der Grössenordnung von 60 Mio. CHF. Weitere Details zu der Transaktion will die kotierte Immobiliengesellschaft zeitnah bekannt geben. Das Portfolio der SFPI umfasst derzeit 42 Liegenschaften zu einem Marktwert von 498,5 Mio. CHF (31.12.16).

>>> losenquote auswirken, meinen die Experten von PwC Schweiz.

BAUEN AUF VORRAT

Demnach wären mit etwas zeitlicher Verzögerung mittelfristig auch positive Impulse für die Vermietungsmärkte zu erwarten. Doch in der kurzfristigen Betrachtung stellt sich die Lage anders dar. So verbleibt der von Credit Suisse und Schweizerischem Baumeisterverband erstellte Bauindex im ersten Quartal 2017 auf einem konstant hohen Niveau von insgesamt 144 Punkten – was bedeutet, dass die prognostizierten Umsätze der Baubranche für das erste Quartal weiterhin überdurchschnittlich hoch bleiben. Für das Jahr 2017 wird eine Fortführung des Erfolges im Hochbau prognostiziert – schliesslich sehen Investoren Immobilien weiterhin als eine der wenigen attraktiven Anlagen an. Langfristig bestehe jedoch die Gefahr, dass sich dieser Bauboom negativ auswirken könnte, befürchten die PwC-Autoren. Die hohen Umsätze in der Baubranche werten sie als «Bauen auf Vorrat». Ein allfälliger Anstieg des Zinsniveaus könnte zu einer steigenden Nachfrage nach alternativen Anlageklassen auf Kosten von Immobilienanlagen führen, bis das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt wiederhergestellt ist.

**NEGATIVE VORZEICHEN
IM MIETWOHNUNGSMARKT**

Der Renditewohnimmobilienmarkt sei in eine ungünstige Situation geraten, stellten die PwC-Experten fest: «Nicht nur hat die jahrelange Ausweitung des Angebots Druck auf die Mieten ausgeübt, zusätzlich kommt noch die schwächere Zuwanderung als ein dämpfender Faktor hinzu. Das Angebot an Mietwohnungen hat sich

seit dem Jahr 2013 um rund 54 Prozent erhöht.» Der Zuwachs an Mietwohnungen sei zwar in allen Regionen zu erkennen, doch in manchen Kantonen wie etwa Aargau oder Solothurn, sei diese Angebotsausweitung stärker als in anderen – was die Vermarktungsschwierigkeit und das Leerstandrisiko für die Eigentümer erhöhe. Negative Impulse kommen auch von der Nachfrageseite. So lag die Zuwanderung 2016 nur noch bei rund 60.000 Personen und erreichte somit den tiefsten Stand seit der Einführung der vollen Personenfreizügigkeit im Jahr 2007.

Beides Entwicklungen, die sich auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar machen: Im ersten Quartal sanken die Marktmieten erneut schweizweit um insgesamt 1,6 Prozent. Dabei hätten sich die Regionen Jura und Alpenraum, die im letzten Quartal die grössten Rückgänge bei den Mietpreisen verzeichneten, im zweiten Quartal erholt und als einzige ein positives Wachstum gegenüber dem Vorquartal gezeigt, so die PwC-Autoren. Die restlichen Regionen hätten Rückgänge von 1,6 bis 1,9 Prozent gegenüber dem letzten Quartal zu verzeichnen – wovon die beiden Grossregionen Basel und Zürich mit einem Minus von 1,9 bzw. 1,8 Prozent am stärksten betroffen waren.

**FEHLENDE ANLAGE-
ALTERNATIVEN STÜTZEN
MIETWOHNUNGSMARKT**

Aufgrund des anhaltenden Baubooms in der Schweiz sind die Mieten im Neubausegment gemäss PwC stärker betroffen als die im Altbausegment: Gegenüber dem Vorjahresquartal seien die Mieten in Neubauten um 2,1 Prozent gesunken. Ein Anstieg der tiefen Bestandsmieten rücke mit der Senkung des Referenzzinssatzes ebenfalls weiter in die Ferne – im

Gegenteil: Allfällige Mietzinssenkungen in bestehenden Mietverträgen könnten die Situation der Eigentümer weiter verschlechtern.

Im Jahr 2017 dürfte den Investoren darüber hinaus der Rückenwind von sinkenden Kapitalisierungssätzen fehlen, stellen die Experten von PwC weiter fest: «Die höheren Inflationserwartungen zusammen mit der schwierigeren Absorption der Mietwohnungen bieten wohl kaum Spielraum für weitere Senkungen der Anfangsrenditen und der Kapitalisierungssätze.» Doch stützt die Tiefzinspolitik, konkret: die fehlenden Anlagealternativen den Mietwohnungsmarkt auch im Jahr 2016 – daher ist aus Sicht von PwC trotz der negativen Vorzeichen eine wesentliche Korrektur im Mietwohnungsmarkt bisher nicht zu erwarten.

BÜROMARKT HOFFT AUF STÄRKERE KONJUNKTUR

Über den Büromarkt wird nichts wesentlich Neues berichtet: 2016 kamen neben der starken Ausweitung des ohnehin bestehenden Überangebots eine Konjunkturdelle und stagnierendes Beschäftigungswachstum hinzu – doch 2017 könnte die Nachfrage nach Büroflächen aufgrund des Wirtschaftswachstums eine leichte Erholung erfahren, so die PwC-Einschätzung. Allerdings sei das erste Quartal nicht sehr positiv ausgefallen: «Die Marktmieten für Büroflächen verzeichnen eine Abnahme von 4,7 Prozent gegenüber dem Vorquartal.» Mit um 7,9 Prozent gesunkenen Mieten zeige der Vergleich mit dem Vorjahresquartal ein noch düsteres Bild. Eine Ausnahme bilde dabei die Region Genfersee, wo die Mieten in den letzten zwölf Monaten um 2,6 Prozent stiegen. Fazit der PwC-Autoren: «Ein Rückgang des Angebots wird für 2017 nicht erwartet, eine Stabilisierung



BILD: RAINER STURM/PIXELO.DE

Auch im Mehrfamiliensegment läuft die Vermietung nicht mehr ganz so glatt wie auch schon.

auf hohem Niveau ist hingegen wahrscheinlich. Dies vor allem aufgrund der zurückhaltenden Investitionstätigkeit in den Grosszentren, insbesondere in Zürich und Genf.» Ferner sei angesichts der zunehmenden Vermietungsschwierigkeiten im Mietwohnungsmarkt nicht auszuschliessen, dass der Büroflächenmarkt an Attraktivität gewinne und erneut Überkapazitäten produziert würden.

STABILISIERUNG IM RETAIL-BEREICH

Bekanntermassen hat der Detailhandel in der Schweiz in den letzten zwei Jahren stark gelitten. Sinkende Umsätze im Einzelhandel ziehen in der Regel sinkende Mieten nach Sicht. Ein Ende der Talfahrt zeichnet sich aus Sicht der PwC-Experten in diesem Jahr noch nicht ab: «Für die Verkaufsflächen ist wahrscheinlich mit einem weiteren Rückgang der Marktmieten im Jahr 2017 zu rechnen.» Gleichwohl beobachten die Experten der Credit Suisse bereits eine Abschwächung dieser Abwärtsdynamik, woraus die PwC-Experten schliessen, dass die bessere Konjunktur 2017 für die Detailhandelsumsätze eine Stagnation bedeuten könnte – und im Vergleich zu den Vorjahren eine Stabilisierung. Dennoch: Eine dynami-

schere Erholung ist für sie bislang «noch nicht absehbar».

Insbesondere die Shopping-Center hatten in den letzten Jahren mit sinkender Flächenproduktivität zu kämpfen. Ausschlaggebend dafür war neben dem Online-Handel und dem Einkaufstourismus vor allem die starke Flächenexpansion. Das Flächenangebot von Einkaufszentren hat sich in den letzten 15 Jahren praktisch verdoppelt. Die Ausweitung der Flächen nahm in den letzten Jahren jedoch markant ab und kann ebenfalls zu einer Stabilisierung des Marktes beitragen.

Wie schwierig es im Moment ist, mit einem Einkaufszentrum passable Renditen zu erzielen, zeigt sich für die Autoren der PwC-Immospektive am Beispiel des Stadionprojekts in Aarau: «Um einen Teil der Kosten für das Stadion zu finanzieren, plante HRS eine Mantelnutzung mit Einkaufszentrum. Anfangs Mai 2017 gab die HRS jedoch bekannt, dass sich wegen Veränderungen am Markt ein Einkaufszentrum für sie nicht mehr lohnen würde. Als Alternative schlug die Bauherrin vor, die Querfinanzierung über den Neubau von drei Wohnhochhäusern zu erzielen.» •

**FPRE-Metaanalyse Immobilien 02/17*

DETAILHANDELSIMMOBILIEN

Eine Branche unter Druck

DIE 6. GfK HANDELSTAGUNG STAND UNTER DEM MOTTO «VERÄNDERUNG ALS REALITÄT» UND PRÄSENTIERTE UNTER ANDEREM HIGHLIGHTS AUS DER DOKUMENTATION «DETAILHANDEL SCHWEIZ 2017». NEBEN DEN FAKTEN ZUR BRANCHE STANDEN BEI DER DIESJÄHRIGEN EDITION DER TAGUNG U.A. DIE NEUEN ZIELGRUPPEN IM HANDEL IM FOKUS, INSBESONDERE DIE SOGENANTEN MILLENNIALS UND DEREN VERÄNDERTE KONSUMGEWOHNHEITEN.

BW/PD. Seit dem Jahr 2010 sind nach GfK-Hochrechnungen rund 5.000 Verkaufsstellen in der Schweiz verschwunden. Dies war eine der zentralen Aussagen der Dokumentation «Detailhandel Schweiz 2017», welche die GfK Gesellschaft für Konsumforschung Schweiz auf ihrer 6.

Handelstagung vorstellte. Im Gegensatz dazu seien über 10.000 Schweizer-Online Shops entstanden – nebst Millionen von internationalen Shops, schreibt die GfK. Was früher und in den letzten Jahren im Lebensmittelhandel passierte – das Lädelersterben – sei jetzt auch im Non-Food-Sektor angekommen: «Zu kleine oder unklar positionierte Firmen und Marken kommen unter die Räder.» Verlierer sei vor allem der Fachhandel, sowohl im Lebensmittel wie im Non-Food-Bereich. Doch es gebe auch Gewinner, stellen die GfK-Autoren fest und verweisen auf Parfümerie/Körperpflege oder Optiker/Hörgerätehändler. Auch die Discounter eröffneten neue Verkaufsstellen und die Convenience- und Tankstellenshops legten um rund elf Prozent zu.

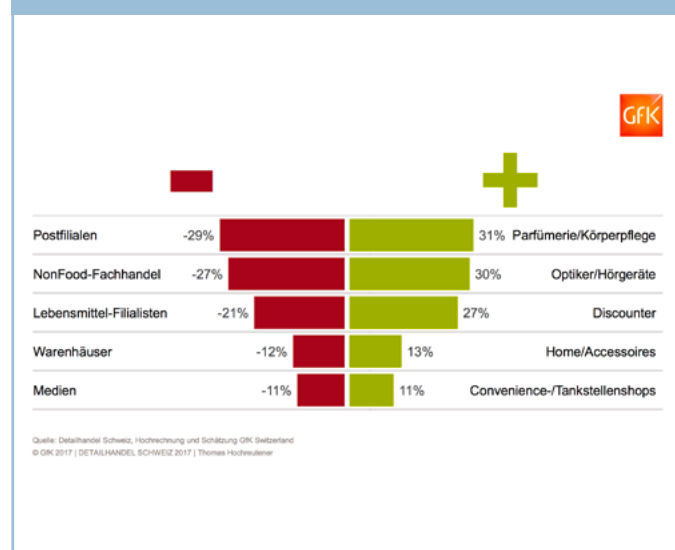
Grundsätzlich habe sich 2016 für den Schweizer Detailhandel etwas weni-

ger widrig als das Vorjahr gestaltet, so die GfK weiter: Die Schweizer Wirtschaft habe den Frankenschock mittlerweile grösstenteils überwunden. So sei der Umsatz im Schweizer Detailhandel zwar weiter rückläufig – doch mit 1,5 Prozent auf 92,5 Milliarden Franken liegt der Rückgang unter dem des Vorjahres (2,2%). Gemäss GfK ist vor allem im Non-Food-Geschäft der Preisdruck immer noch enorm: die Marktberreinigung setze sich fort.

DYNAMISCHE DISCOUNTER, SOLIDE GROSSVERTEILER

Blickt man auf die Hitliste der Lebensmittelhändler, so ist sofort ersichtlich, dass die Discounter unter allen Anbietern am erfolgreichsten arbeiteten. Alle drei – Denner, Aldi Suisse und Lidl – konnten ihre Umsätze gegenüber dem Vorjahr deutlich

VERKAUFSSTELLEN IM STATIONÄREN DETAILHANDEL SCHWEIZ



HITLISTE IM SCHWEIZER HANDEL 2016 - AUS KONSUMENTENSICHT

Umsatz in Mio. CHF			Veränderung 2015:2016	
Rang	Firma	Umsatz	Veränderung	Veränderung (%)
1	Migros-Genossenschaften ¹⁾	14 418	-0.2%	
2	Coop ^{1) 2)}	12 970	-0.3%	
3	Denner (inkl. Satelliten)	3 108	1.9%	
4	Aldi Suisse (geschätzt)	1 890	3.0%	
5	Volg-Gruppe	1 467	-0.3%	
6	Landi	1 301	0.0%	
7	Ikea	1 060	1.4%	
8	Dipl. Ing. Fust ¹⁾	1 029	2.0%	
9	Lidl Schweiz (geschätzt)	960	10.3%	
10	Interdiscount ¹⁾ (inkl. Microspot.ch)	935	-1.1%	

1) Netzwerke, ohne Mehrverpackung
2) Alle Verkaufsstellen, die mit Coop beschriftet sind (ohne Interdiscount, Topf/Lumbar, Ornel Uhren & Schmuck, Import Parfums, Dipl. Ing. Fust)
© GfK 2017 | DETAILHANDEL SCHWEIZ 2017 | Thomas Hochreutener

steigern, wohingegen die Grossver-teiler und die übrigen Food-Detail-listen stagnierten.

Spitzenreiter sind derweil weiter-hin Migros und Coop. Am eindrück-lichsten bewegte sich erneut Lidl nach vorne. Die Nummer 3 unter den Schweizer Lebensmitteldiscountern rückte von Platz 12 auf den 9. Rang vor. Mit einer Umsatzzunahme von über zehn Prozent auf 960 Millionen Franken übertrumpfte Lidl alle Kon-kurrenten.

VERDRÄNGUNGSKAMPF GEHT WEITER

Einen noch grösseren Sprung mach-te der Elektronikspezialist Interdis-count – er stieg von Rang 15 auf den 10. Platz auf. Im Non Food-Markt konnte die Coop-Tochter Dipl.Ing. Fust-AG um zwei Prozent zulegen.

Der Verdrängungskampf wird sich 2017 weiter fortsetzen, so die GfK-Prognose: In den ersten fünf Mona-ten des Jahres erzielte der Schweizer Detailhandel einen leichten Umsatz-rückgang von minus 0,3 Prozent.

Zusätzlich zum Einkaufstourismus, der inzwischen auf hohem Niveau stagniert, gehört die Digitalisierung zu den grössten Herausforderungen der Detailhändler. Im Distanzhandel (Online- und Versandhandel) wur-den 2016 bereits 7,8 Milliarden Fran-ken umgesetzt – über acht Prozent mehr als im Vorjahr. Die Volumina im Netz wachsen zulasten des statio-nären Handels, betonen die GfK-Re-searcher. Ihre Prognose: «Behaupten werden sich diejenigen Marktteil-nehmer, die On- und Offline effizient miteinander verknüpfen und den Trend zur Digitalisierung individuell und punktuell zu nutzen wissen.» •

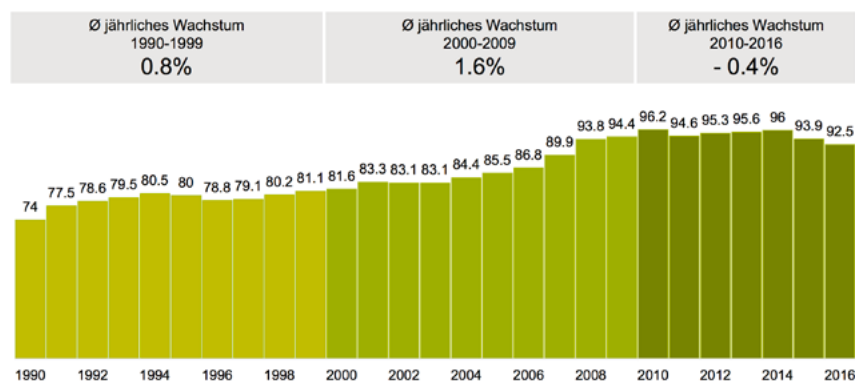
NACHRICHTEN

SPS VERKAUF IN GENÈVE

SPS Swiss Prime Site Immobilien verkauft zwei Gebäude ihres der-zeit grössten Immobilienprojekts «Espace Tourbillon» in Genf an die Hans-Wilsdorf-Stiftung. Bei «Espace Tourbillon» handelt es sich um ein neues Gewerbe- und Verwaltungszentrum sowie ein Logistikareal in der Industriezone von Plan-Les-Ouates (ZIP-LO). Nach Plänen des Genfer Architekten Brodbeck & Roulet entstehen auf dem im Jahr 2009 von der SPS erworbenen Bauland insgesamt 95.000 qm Nutzfläche in fünf Gebäuden mit jeweils sie-ben Ober- sowie drei Unterge-schossen. Das Gewerbe- und Ver-waltungszentrum wird über ein unterirdisches Logistiknetz ver-fügen, das alle Gebäude direkt erschliesst. Mit der Ausführung des Projektes wurde Implenia als Totalunternehmer beauftragt; die Bruttobausumme soll bei insge-samt rund 300 Mio. CHF liegen. Zwei der fünf Gebäude wird die SPS voll ausgebaut und schlüs-selfertig an die Hans-Wilsdorf-Stiftung übergeben. Die Stif-tung werde die Liegenschaften «wichtigen sozialen Einrichtungen des Kantons Genf» zur Ver-fügung stellen, teilt SPS mit. Die Baubewilligung wurde am 8. Juni 2017 rechtskräftig. Der nun an-gekündigte Verkauf eines gros-sen Projektteils von 35.000 qm ist aus Sicht der Swiss Prime Site ein wichtiger Meilenstein. Der Abschluss des Verkaufs wird im August 2017 erwartet. Der Pro-jektplan sieht die Erstellung der Immobilien in einer Etappe bis zum Jahr 2021 vor. Ein weiteres Gebäude des Projekts kann «bei Interesse und Bedarf» veräussert werden, lässt die SPS verlauten.

DETAIHANDEL SCHWEIZ 1990 - 2016

Umsatzentwicklung in Mrd. CHF, zu laufenden Preisen



DIGITALISIERUNG

Effizientere Deals



Blockchain-Technologie: Hohes Potenzial auch für die Immobilienwirtschaft

BLOCKCHAIN, GEMEINHIN BEKANNT ALS TECHNOLOGIE, DIE DER KRYPTOWÄHRUNG BITCOIN ZUGRUNDEL LIEGT, HAT HOHES POTENZIAL FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT. DIE NEUE TECHNOLOGIE BIET ERHÖHTE SICHERHEIT BEI IMMOBILIENTRANSAKTIONEN UND MINIMIERE DIE TRANSAKTIONS-KOSTEN, STELLT GERALD KREMER IN DER AKTUELLEN AUSGABE DER REAL ESTATE NEWS VON EY SCHWEIZ FEST.

BW/PD. «Steigende Komplexität, verschärfte regulatorische Anforderungen und eine Vielzahl von Interdependenzen zwischen den Akteuren – die Hürden bei Immobilientransaktionen sind hoch», sagt Gerhard Kremer, Manager Transaction Advisory Services Real Estate bei EY Schweiz. «Allein der Umfang an zu prüfen Informationen, sei es aus abgeschlossenen oder geplanten Deals, ist enorm.» Selbst unter Zuhilfenahme moderner Datenverarbeitungstechnologien sei damit ein erheblicher

Zeit- und Kostenaufwand verbunden. «Doch der liesse sich über die Blockchain-Technologie reduzieren», ist Kremer überzeugt.

TRANSAKTIONS- UNTERSTÜTZUNG MIT DER BLOCKCHAIN-TECHNOLOGIE

Die Blockchain ist, wie Kremer weiter ausführt, ein dezentrales, kettenförmiges Transaktionsprotokoll, das durch ein extensives Netz an Validierungsstellen gesichert wird.

Das Datenbanksystem kann öffentlich (Public Blockchain) oder einer definierten Gruppe (Private Blockchain) zugänglich sein, auch eine Kombination aus beidem ist möglich. «Die Art der Transaktion ist dabei zunächst zweitrangig, am bekanntesten dürften aber monetäre Transaktionen sein», so Kremer. «Prinzipiell handelt es sich aber zunächst stets um Informationen, also um Daten. Jede neue Transaktion wird der Kette in Form eines neuen, dann unveränderlichen Blocks hinzugefügt.»

Hinsichtlich Sicherheitsbedenken winkt Krämer ab: «Die Transaktion wird durch einen Verschlüsselungs- und Verifizierungsalgorithmus gesichert, der durch die grosse Zahl der Validierungsstellen parallel geprüft wird – somit müsste für eine erfolgreiche Manipulation der Transaktionskette die Mehrzahl der Validierungsstellen einer Blockchain korrumpiert werden, was technisch nahezu unmöglich ist.»

UNABHÄNGIG, NEUTRAL, SICHER, VIELFÄLTIG UND TRANSPARENT

Die Vorteile der Blockchain-Technologie lassen sich für den EY-Experten anhand vier massgeblicher Charakteristika beschreiben. Da ist zum Einen die Unabhängigkeit – denn das Protokoll (sprich: die Datenbank) ist nicht auf einem Server zentral gespeichert, sondern dezentral in einem Netz verteilt. Weitere Charakteristika sind Kremer zufolge Neutralität und Sicherheit – denn das System der Informationsverarbeitung und Validierung der

Transaktionen «gehöre niemandem», sondern bewerte die Informationen neutral und sicher. Ferner spräche für Blockchain die Vielfalt: Jede Art von Information könne über diese Technologie übertragen werden; die Informationen werden, inklusive der Transaktionshistorie, in Blöcken abgelegt. Last not least nennt Kremer als viertes Charakteristikum die Transparenz: Die Informationen zu Transaktionen können zu jeder Zeit und auch rückwirkend nachvollzogen werden.

SCHNELLE, SICHERE UND KOSTENGÜNSTIGE TRANSAKTIONSPROZESSE

Blockchain diene, wie der EY-Experte hervorhebt, in erster Linie der Vereinfachung von Transaktionen; der Umfang nicht wertschöpfender Tätigkeiten werde reduziert. Gleiches gelte für den hiermit verbundenen Kosten- und Zeitaufwand. «Hinsichtlich Immobilientransaktionen bedeutet dies schneller verifizierte und durchgeführte Transaktionen, und zwar ohne das Zutun einer Drittpartei wie einer Bank oder eines Notars – vorausgesetzt, das jeweilige Rechtssystem lässt dies bezogen auf den Kaufgegenstand zu», so Kremer. Die Sicherheit der Transaktionen werde durch die Verifizierung der Dokumente gewährleistet: «Denkbar sind hier digitale Zertifikate. So könnten bspw. Grundbuchauszüge und deren Echtheit in kürzester Zeit überprüft werden und somit Immobilientransaktionen zum einen erheblich günstiger und zum anderen erheblich schneller durchgeführt werden.»

In diesem Zusammenhang sei es den Akteuren ausserdem möglich, sogenannte Smart Contracts zu implementieren, fügt Kremer hinzu. Die Vertragskonditionen von Smart Contracts könnten automatisch verifiziert werden. Daraufhin könnten – ebenfalls automatisch – entsprechende Reaktionen ausgelöst werden. Die Verpflichtungen aus einem Vertrag liessen sich so mit geringerem manuellem Aufwand erfüllen.

ENORMES POTENZIAL

Bei den Einsatzmöglichkeiten für die Blockchain-Technologie sei vor allem die Minimierung von impliziten Transaktionskosten zu nennen – sowie die erhöhte Sicherheit von Transaktionen durch die dezentrale Verifizierung relevanter Daten und Dokumente, fasst Kremer zusammen. «Der Einsatz der Blockchain-Technologie hat das Potenzial, die Welt des Immobilientransaktionsgeschäfts erheblich zu verändern», ist Kremer überzeugt. Zwar handle es um eine noch junge Technologie – denn die Entwicklung in diesem Bereich stehe noch am Anfang – doch sprechen die weltweit grosszügigen Investitionen in Blockchain-Startups von über einer Milliarde US-Dollar im vergangenen Jahr aus Kremers Sicht für Potenzial, das dieser Technologie zugesprochen wird. Sein Fazit: «Immobilienverkäufer und -käufer tun mehr als gut daran, die sich abzeichnenden Innovationen nicht nur zu beobachten, sondern zu partizipieren. Sei es durch den Dialog oder durch direkte bzw. indirekte Investitionen in entsprechende Unternehmen.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Büromärkte im Aufschwung

QUELLE: STEFAN / PIXELIO.DE



Büromärkte: In den von Catella untersuchten Standorten steigen die Mieten

DIE PREISE FÜR BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA STEIGEN WEITERHIN STETIG AN UND SPIEGELN SICH IN DIESEM SEGMENT IN SINKENDEN RENDITEN WIDER. EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE AKTUELLE ENTWICKLUNG AN 32 BÜROSTANDORTEN LIEFERT DER NEUE CATELLA MARKTINDIKATOR «EUROPÄISCHE BÜROIMMOBILIEN 2017».

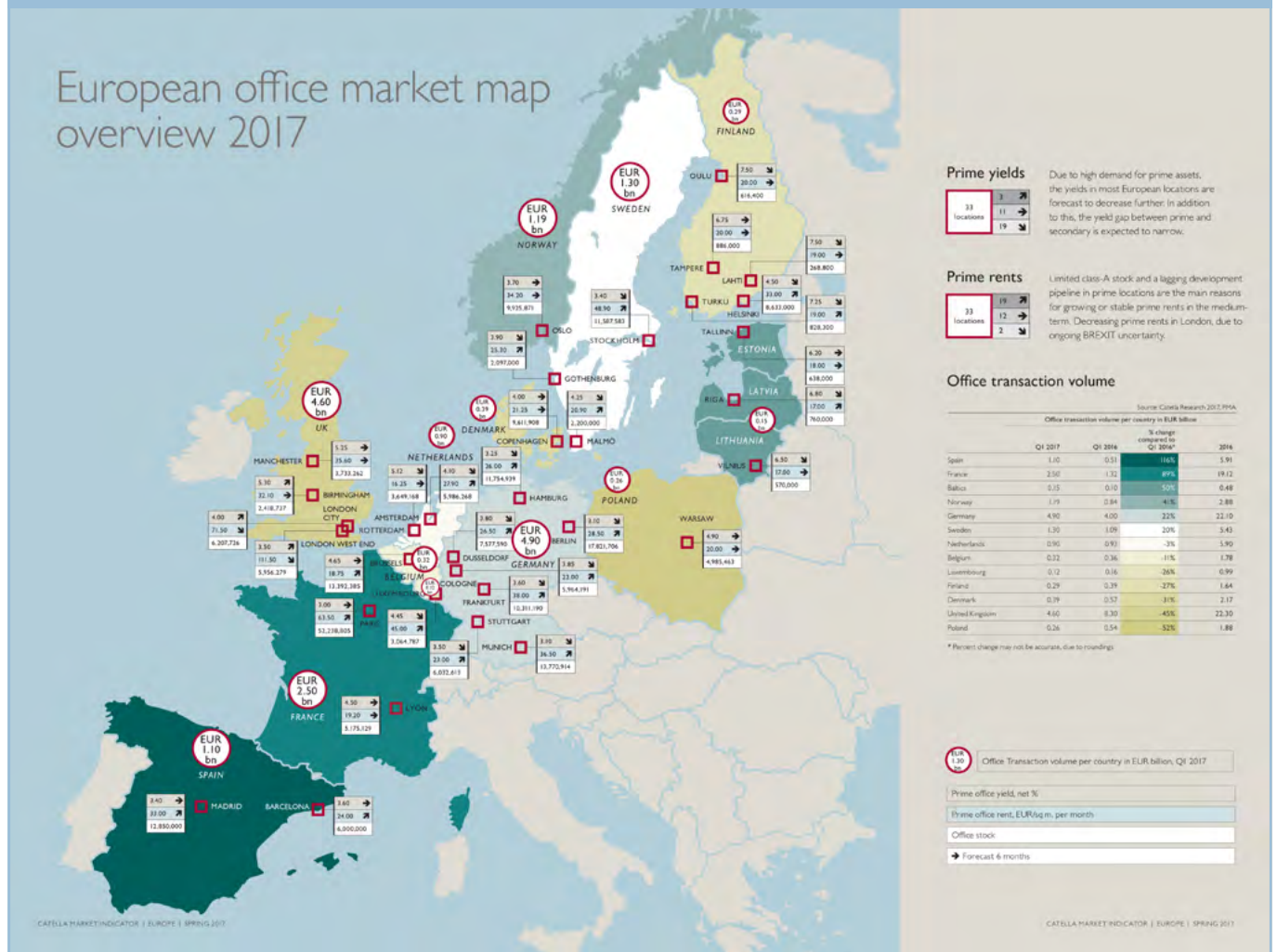
BW/PD. Brexit, die Krise der italienischen Banken und Griechenlands Staatsverschuldung – sicher, die Zeiten für Immobilieninvestments waren schon einmal besser. Doch wird häufig übersehen, dass Europas Wirtschaft ein Wachstum vorzuweisen hat. «Die Zukunftsperspektiven für Immobilieninvestoren sehen aktuell vielversprechend aus», meint Thomas Beyerle, Leiter Re-

search bei Immobilieninvestmentunternehmen Catella.

POSITIVE PROGNOSEN

Zur optimistischen Einschätzung führt ihn nicht zuletzt der Blick auf aktuelle BIP-Prognosen für die kommenden fünf Jahre: Sie bewegen sich zwischen 1,5 und 1,8 Prozent. Allerdings gibt grosse Unterschiede:

EUROPA-BÜROMARKT-KARTE UND TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN



Während das BIP-Wachstum in Russland, Griechenland, Norwegen und Italien unter einem Prozent liegt, erholt sich die Wirtschaft in Spanien und Irland rasch und konnte zuletzt wie Schweden und Luxemburg um über drei Prozent zulegen.

Als weiteres Indiz für den Aufschwung in Europa macht Beyerle die seit 2013 rückläufigen Arbeitslosenzahlen aus. Gleichzeitig halte die

EZB an der Niedrigzinspolitik und dem «quantitativen Easing» fest, um die Wirtschaft weiter anzukurbeln. Die gegenwärtigen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind somit nicht die schlechtesten für europäische Unternehmen – vom produzierenden bis zum Dienstleistungs-Sektor. Davon profitieren auch die Büroimmobilienmärkte: Die Vermietungsmärkte ziehen an, und auf

den Transaktionsmärkten war in den vergangenen Monaten eine rege Aktivität zu beobachten.

Tatsächlich scheint das stetige Preiswachstum für Büroimmobilien in Europa weiter anzuhalten, was sich in den sinkenden Renditen in diesem Segment widerspiegelt. Diese Dynamik der Preisentwicklung entfalte sich längst nicht nur bei Objekten in den klassischen Risikoklassen >>>



Critical Engineering – Prozesse beherrschen, Verfügbarkeit sicherstellen, Betrieb garantieren.

www.bouygues-es.ch



Shared **innovation**

>>> Core und Core plus, sondern auch – wenngleich in geringerem Ausmass – bei sogenannten Value-add Immobilien, sagt Beyerle. Der Catella-Research-Chef erwartet «aufgrund der anhaltenden Brexit-Situation einen starken Fokus internationaler Investoren auf den kontinentaleuropäischen Immobilienmärkten». Bei der anhaltenden Unsicherheit und den nach wie vor stockenden Brexit-Verhandlungen werde zunehmend offensichtlich, dass Investoren auch nach alternativen Standorten Ausschau halten.

LEERSTANDSQUOTEN SINKEN

Zwar zeigten sich Analysten, was die Prognosen angehe, grundsätzlich positiv gestimmt. Gleichwohl sei es notwendig, weiterhin ein Auge auf den Marktzyklus zu werfen, gerade wenn das Wirtschaftswachstum und steigende Büroimmobilienpreise positiv miteinander korrelierten, gibt Beyerle zu bedenken. «Wenngleich das Bürosegment weiterhin als das bevorzugte Anlagevehikel unter den Investoren gilt, wenden sie aufgrund der Renditekompression und steigender Angebotsknappheit ihr Augenmerk verstärkt Projektentwicklungen zu – mit einem dominanten Anteil an Büronutzungen.»

Genau diesen Trend hat die Catella-Analyse bei der Mehrheit der 32 Bü-

rostandorte in Europa identifiziert. Beyerle zufolge wurden an 19 von 32 Standorten steigende Mieten festgestellt: «Aus Marktperspektive befinden sich die Standorte in einer sehr starken Verfassung.» Wie die Untersuchung weiter ergab, befinden sich die Leerstandsquoten weiterhin im Abwärtstrend und die Mieten steigen nach wie vor flächendeckend. Die höchsten Büromieten werden in London mit 111,50 Euro/qm erzielt, die niedrigsten in Rotterdam mit 16,25 Euro/qm. Die geringste Spitzenrendite hat Catella Research mit 3,00 Prozent in Paris gemessen, die höchsten Renditen in Finnland, genauer in Oulo und Lahti mit jeweils 7,50 Prozent für Core Immobilien.

Zum ersten Mal habe Deutschland – im Hinblick auf das Transaktionsvolumen des ersten Quartals 2017 – Grossbritannien von der Spitze verdrängt, gefolgt von Frankreich an dritter Stelle, stellt Beyerle weiter fest. Auch die nordischen Länder hätten ein aussergewöhnlich gutes Ergebnis erzielt, besonders Schweden und Finnland; in Südeuropa habe Spanien das beste Quartalsergebnis erzielt. •

Die komplette Catella Studie «Market Indicator Office Europe 2017 ist abschliesslich in der englischen Fassung verfügbar unter catella.com/research.

NACHRICHTEN

ZÜBLIN: VERKAUF IN DEUTSCHLAND

Im Mai hatte die Züblin Immobilien Holding angekündigt, ihr deutsches Immobilienportfolio zu verkaufen, nun meldet sie Vollzug. Die britische CLS Holding übernimmt die Liegenschaften; die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 13. Juni 2017. Die Entscheidung des Verwaltungsrats, die zwölf deutschen Immobilien mit einem Brutto-Anlagewert von 152,2 Mio. Euro zu verkaufen, gründe in der guten Marktlage in Deutschland und der hohen Nachfrage nach Büroliegenschaften, so Züblin weiter. Wie bereits im Rahmen der Geschäftsberichterstattung per 31. März 2017 kommuniziert, wirke sich die Transaktion mit 13 Millionen CHF positiv auf das Jahresergebnis 2016/17 aus.

Der Verkauf bestätige die Liegenschaftsbewertung von 148,4 Mio. Euro und werde nach Inkrafttreten des Vertrags zu einem Netto-Mittelzufluss von rund 52,1 Mio. Euro sowie zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote von zuletzt 32 Prozent (per 31. März 2017) auf künftig 45 Prozent führen, teilt die Gesellschaft weiter mit. Mit dem Abschluss der Transaktion wird im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2017/18 gerechnet.



Die Büroliegenschaft an der Rosstrasse 69 in Düsseldorf ist Teil des verkauften Immobilienportfolios

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN
BUSINESS

MARKTKOMMENTAR

Weitere Kapitalerhöhungen in Sicht

ANFANG JUNI VERZEICHNETEN REAL WIE SWIIT INDEX NEUE ALLZEITHOCHS, GEFOLGT VON KURS RÜCKGÄNGEN IM WEITEREN VERLAUF DES MONATS. DER SOMMER BLEIBT SPANNEND: IN BEIDEN SEGMENTEN HABEN GESELLSCHAFTEN KAPITALMASSNAHMEN ANGEKÜNDIGT.

NH/LP. Der Ende Mai festzustellende positive Trend der im REAL Index geführten kotierten Schweizer Immobilienaktien setzte sich Anfang Juni fort: Am 7. Juni erreichte der Index ein neues Allzeithoch bei 2.512,53 Punkten. Seit der Erreichung dieser neuen Höchstmarke kam der Index unter Druck und eine Korrektur von circa drei Prozent war die Folge.

VOLATILE KURSE

Am 19. Juni fand eine ordentliche Indexanpassung statt. Das Transaktionsvolumen stieg am Vortag auf knapp 180 Millionen CHF und markierte somit einen der umsatzstärksten Handelstage der letzten zwei Jahre. Im Anschluss an die Anpassung verlor der Index 3,2 Prozent innerhalb von zwei Handelstagen. Dabei stachen vor allem Allreal und Swiss Prime Site hervor. Die Aktie von Allreal büsste mehr als 8 Prozent innerhalb dieser beiden Tage ein, nachdem sie am vorherigen Handelstag noch 2 Prozent an Wert zugelegt hat. Am 20. Juni wurde die Aktie durch die Analysten der ZKB sowie der Bank Vontobel auf ‚underperform‘ bzw. ‚reduce‘ zurückgestuft. Swiss Prime Site sank innerhalb der auf die Indexanpassung folgenden beiden Tage um 3,54 Prozent. Seit diesem Abwärts-

trend hat sich der Index mit einer Performance von +1,17 Prozent stabilisiert. Credit Suisse erhöhte das Rating von Swiss Prime Site auf ‚neutral‘ per 23. Juni.

Aktuell fragt die Swiss Finance & Property Investment AG am Primärmarkt neues Eigenkapital nach mittels einer Kapitalerhöhung von maximal 62,7 Mio. CHF (Bezugsrechtshandel: 23.6.17 bis voraussichtlich 3.7.17). Die Gesellschaft vermeldete jüngst die Anbindung eines Areals in Basel Münchenstein, wodurch ein Grossteil der nachgefragten Mittel bei einer erfolgreichen Kapitalerhöhung bereits investiert werden könnte. Fundamenta teilte per Medienmitteilung am 23. Juni die Absicht einer baldigen Kapitalerhöhung an.

Die europäischen Immobilien titel (EPRA Index) haben im bisherigen Verlauf des Monats an Wert eingebüsst. Auch dieser Index korrigierte diese Woche, ein positives Momentum setzte erst in den letzten Tagen ein. Aktuell notiert der europäische Index bei 2.152,21 Punkten oder einer Jahresperformance von 4,82 Prozent (nicht währungsbereinigt).

FONDS SUCHEN FRISCHES KAPITAL

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds starteten mit einer starken ersten Woche in den Juni und erreichten am 8. Juni ein neues Allzeithoch bei 389,04 Punkten (SWIIT Index) bei einer Jahresperformance von 8,61 Prozent. Anschliessend gab der Index um 1,64 Prozent nach. Aktuell laufen mehrere Kapitalmarktaktivitäten im Bereich der Immobilienfonds. Die Bezugsfrist für



Nicolas Hatt,
Lucia Pflüger, SFP

Polymen (PFI) lief vom 12. bis 21. Juni, die neuen Anteile werden am 27. Juni liberiert; das maximale Transaktionsvolumen beträgt 47,3 Mio. CHF. Die Kapitalerhöhung des Realstone Development Fund wurde am 16. Juni erfolgreich abgeschlossen: Dem Fonds flossen neue Eigenmittel in Höhe von 217 Mio. CHF zu. Die Gesamtnachfrage bei dieser Transaktion war enorm hoch: In der freien Zeichnung (ohne Bezugsrechte) lag die offizielle Zuteilung unter einem Prozent. Die Kotierung des Fonds ist per 30. Juni geplant, die Nachfrage dürfte nach diesen Vorzeichen überaus gross sein. •

REAL ESTATE INDICES 08.06.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2013.92	-0.30	7.55
REAL	2427.17	-1.80	9.50
SWIIT	382.66	0.35	6.83
EPRA EUROPE INDEX	2152.21	-0.40	4.82

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6025	0.0225	-0.0025
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3300	0.0225	-0.0125
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.1100	-0.0050	-0.0400
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.3725	-0.0150	-0.0350

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE								22. JUNI 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	108000	1.00	198,940.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	2,800.00	3,300.00	2900	2.00	3,500.00	5
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING N NOM 0.2	280.00	300.00	286	28.00	300.00	120
1		36550197 N	ATHRIS HOLDING N NOM 1			1380	13.00	1,445.00	10
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,050.00	2,500.00	2310	5.00	3,000.00	2
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	324.00	390.00	350	150.00	0.00	0
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	154.00	152	438.00	155.00	200
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	610.00	645.00	610	20.00	0.00	0
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	7,850.00	6260	2.00	7,850.00	7
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1970	10.00	2,200.00	12
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,000.00	4,100.00	3860	5.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	90.00	200.00	90	29.00	0.00	0
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			700	22.00	1,200.00	28
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.50	45.00	44.05	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	5,000.00	5,000.00	4050	1.00	9,000.00	1
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,300.00	3,995.00	3300	5.00	3,900.00	5
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,720.00	4,850.00	4610	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	13,500.00	12900	3.00	15,000.00	2
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	16,000.00	16000	1.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	172.00	180.5	65.00	0.00	0



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

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										23. JUNI 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %MAI	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	114.25	152.10	2.09%✓	33.13%	5.19%	1.42%	143.00	152.00	905,937,564
844,303	CS 1A IMMO PK	1162.65	1510.00	3.51%	29.88%	0.00%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	4,270,098,800
10,077,844	CS REF GREEN	103.80	134.00	2.82%✓	29.09%	4.71%	1.32%	128.70	137.50	2,276,500,138
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	92.25	96.20	3.15%✓	4.28%	3.50%	1.46%	94.60	98.50	842,151,154
276,935	CS REF INTERSWISS	178.40	204.00	4.21%	14.35%	4.45%	2.10%	193.70	206.00	1,691,865,636
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.10	142.50	2.33%✓	42.36%	5.27%	1.29%	137.70	147.70	2,971,718,655
1,291,370	CS REF SIAT	137.20	207.00	2.65%	50.87%	8.09%	0.97%	191.40	207.90	3,195,811,314
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	112.50	142.50	2.37%✓	26.67%	8.20%	1.82%	129.50	143.90	952,258,958
1,458,671	FIR	123.60	194.00	2.04%	56.96%	8.32%	1.20%	179.20	198.90	1,248,280,196
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	103.95	110.00	1.82%✓	5.82%	0.90%	NICHT KOTIERT	111.00	111.00	165,330,000
277,010	IMMO HELVETIC	160.60	233.00	2.80%	45.08%	1.63%	1.20%	228.90	249.80	932,000,000
977,876	IMMOFONDS	301.90	463.00	2.98%	53.36%	5.23%	1.09%	434.25	479.75	1,490,357,645
278,226	LA FONCIERE	673.05	1146.00	1.83%	70.27%	9.25%	1.03%	1037.00	1145.00	1,417,724,622
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	123.40	155.00	2.16%✓	25.61%	1.11%	1.28%	149.40	157.40	638,948,440
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	116.90	150.00	2.09%✓	28.31%	5.97%	0.63%	142.50	157.90	335,588,400
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	127.95	174.50	3.05%✓	36.38%	8.39%	1.07%	161.30	179.00	842,607,627
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.05	157.00	2.48%✓	31.88%	7.24%	1.27%	145.50	158.40	865,633,159
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	118.70	130.00	0.70%✓	9.52%	3.13%	NICHT KOTIERT	126.30	130.50	658,125,000
10,061,233	RESIDENTIA	108.15	138.75	2.12%✓	28.29%	10.60%	1.04%	126.60	135.50	166,598,929
278,545	SOLVALOR "61"	182.55	276.00	1.91%✓	51.19%	8.13%	1.05%	254.50	274.50	1,243,635,576
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	110.05	138.00	2.55%✓	25.40%	8.67%	1.64%	133.00	150.90	682,825,380
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	983.65	1415.00	2.43%	43.85%	9.18%	1.04%	1290.00	1430.00	1,358,400,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	256.45	444.00	3.02%✓	73.13%	-0.28%	0.76%	430.00	456.00	181,644,840
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	97.45	146.50	2.26%	50.33%	10.07%	1.41%	132.60	148.50	1,543,118,049
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.20	129.00	2.57%✓	32.72%	5.08%	0.56%	124.00	129.00	462,216,675
2,616,884	SWISSINVEST REIF	129.30	186.00	2.49%	43.85%	7.20%	1.09%	170.90	186.00	901,468,716
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.55	71.00	2.57%	37.73%	7.33%	1.66%	66.10	70.35	2,363,854,404
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.75	18.70	2.17%✓	46.67%	3.60%	1.23%	17.60	18.55	620,647,072
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.60	13.20	1.92%✓	24.53%	4.76%	1.40%	12.45	13.50	380,110,883
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	70.55	98.25	2.51%	39.26%	10.78%	1.76%	91.00	98.00	1,260,168,059
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	84.45	111.00	2.95%	31.44%	8.81%	0.96%	104.90	113.00	7,717,459,260
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.00	69.80	3.83%	18.31%	7.40%	1.44%	66.00	71.15	1,451,827,227
			Ø		Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
			2.51%		35.64%	7.14%	1.24%			46,034,912,375

IMMOBILIENAKTIEN										23. JUNI 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	MTL. UMSATZ %MAI	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	127.65	176.00	3.28%	37.88%	20.13%	7.57%	145.50	174.20	1,823,858,722
1,820,611	BEW LIEGENSCHAFTEN N	37.95	45.70	2.97%	20.42%	19.92%	0.77%	387.60	46.00	201,526,718
255,740	ESPACE REAL ESTATE	150.05	153.00	2.95%	1.97%	7.14%	0.05%	142.00	153.00	295,489,665
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.90	15.60	2.58%	12.23%	7.38%	0.17%	14.50	15.70	221,405,200
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	88.65	121.50	2.98%	37.06%	19.48%	1.00%	104.40	128.00	976,360,028
1,731,394	INTERSHOP N	283.80	481.00	4.20%	69.49%	0.00%	11.20%	497.50	507.50	634,920,000
32,509,429	INVESTIS N	42.30	59.50	4.65%	40.66%	9.21%	1.38%	55.90	61.00	761,600,000
1,110,887	MOBIMO	211.50	271.00	3.72%	28.13%	10.30%	2.91%	252.25	277.00	1,684,570,146
21,218,624	NOVAVEST	36.45	37.80	2.78%	3.70%	2.24%	1.02%	37.00	38.50	137,770,076
28,414,391	PLAZZA N	257.25	231.20	1.30%	-10.13%	4.37%	1.16%	219.70	236.30	287,233,632
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.35	90.80	3.72%	10.26%	6.99%	6.57%	86.20	94.50	3,665,027,962
803,838	SWISS PRIME SITE	70.25	88.10	4.23%	25.41%	10.14%	6.13%	81.75	89.55	6,297,292,588
261,948	WARTECK INVEST	1444.00	1940.00	3.51%	34.35%	8.42%	1.13%	1825.00	1985.00	330,343,200
1,480,521	ZUG ESTATES	1534.00	1867.00	1.23%	21.71%	14.34%	2.34%	1656.00	1816.00	441,269,184
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.68%	27.76%	10.40%	5.22%			17,758,667,120

STANDORTENTWICKLUNG

Vom Industrieareal zum Stadtquartier



QUELLE: PRESSEFOTO BASF

Hier soll das neue Stadtquartier klybeckplus entstehen – Blick vom Klybeckareal nach Norden

AUF DEN INDUSTRIEAREALEN IM KLYBECK SOLL BASELS NEUES STADTQUARTIER KLYBECKPLUS ENTSTEHEN. DIE ERGEBNISSE DER TESTPLANUNG LIEGEN NUN VOR.

AH/PD. Grosse Pläne für das Klybeckareal in Basel. Da BASF und Novartis ihre dortigen Liegenschaften heute kaum mehr für die industrielle Produktion benötigen, haben sich die Grundeigentümer im vergangenen Jahr mit dem Kanton Basel-Stadt zusammengeschlossen, um die Zukunft dieser Fläche von rund 300.000 Quadratmetern zu planen. Die bislang unzugänglichen Industrieareale zwi-

schen Rhein und Wiese sollen sich für die Bevölkerung öffnen und zu einem neuen Stadtquartier wandeln.

Dazu wurden vier Planungsteams aus Basel, Berlin, Frankfurt und Rotterdam beauftragt, eine Testplanung zu entwickeln, wie sich die Flächen entwickeln lassen. Nun liegen die Ergebnisse vor.

MISCHUNG AUS WOHNEN, GEWERBE UND KULTUR...

AS+P aus Frankfurt sieht vier Bausteine für das neue Stadtviertel klybeckplus vor: Ein «Wiese-Quartier» soll Wohnen am Park und klein-

teiliges Wohnen entlang der Flusslandschaft mit der Ansiedlung von Wirtschaftsflächen im Kern verbinden. Ein «Flussquartier» nimmt die typischen Blockrandformate der Nachbarquartiere auf und bildet einen neuen Quartiersplatz mit einer möglichen Kulturfabrik Klybeck; der «Horburg-Park» ist als Rückzugs- und Naherholungsraum geplant und soll mit einer öffentlichen Kleinmarkthalle ergänzt werden. Ein «24-Stunden-Quartier» zwischen der Verlängerung der Mauerstrasse und der Dreirosenbrücke soll als Labor für künftiges Stadtleben dienen – mit unterschiedlichen Wohn- >>>

formen in enger Nachbarschaft zu Arbeitsplätzen und Dienstleistungen. Hier sollen auch Aufstockungen und Hochhäuser möglich sein.

Diener & Diener aus Basel betrachten den «Klybeckplatz» als Herz des neuen Quartiers, hier soll auch ein Verkehrsknoten mit Tramlinien und S-Bahn entstehen. Höhere Häuser fassen den Platz, der als Bindeglied zwischen den bestehenden Quartieren dienen soll. Die Architekten stehen das Weiterbauen an einem Stadtquartier mit industriellem Charme, ergänzt mit klar gesetzten Neubauten als Ziel ihrer Arealentwicklung. Zwischen dem Klybeckplatz und der Wiese ist eine «Industriestrasse» mit Wohnen und Arbeiten geplant. Die Mauerstrasse soll verkehrsbefreit werden und eine grüne Achse zwischen Rhein und Wiese bilden. In ihrer Verlängerung entsteht ein öffentlicher Park am Rhein, der für diverse Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

... MIT HOCHHAUSPLÄNEN UND «BACKBONE» ALS KULTURBAND

Prof. Hans Kollhoff aus Berlin will die vorhandene Stadtstruktur mit ihrer Blockrandbebauung in das neue Quartier weiterführen. Neben Wohnen können in den Erdgeschossen vielfältige Nutzungen angeboten werden. Im «Étoile», dem Zentrum des neuen Quartiers, schlägt er ein Hochhausensemble vor. Im Untergeschoss sollen neue Einkaufsmöglichkeiten die bestehende Quartiersversorgung ergänzen. Über eine Baumallee und einen Bootshafen wird das Zentrum des Quartiers mit dem Rhein verbunden. Eine Brücke für den Fuss- und Veloverkehr soll die Uferpromenade mit der gegenüberliegenden Rheinpromenade verbinden. OMA aus Rotterdam will in dem neuen Areal die Trennung der bestehenden Quartiere auflösen, indem es ei-

nen «Backbone», ein Kulturband, entlang der Mauerstrasse für öffentliche, soziale und kulturelle Nutzungen einfügt. Dieses ist über den Ausenraum mit dem restlichen Quartier verwoben. Vorgesehen sind im Quartier zudem verschiedene Teilbereiche, von einem Dienstleistungsbereich über das Kulturband bis zu kleinteiligem Wohnen entlang der Wiese und einer öffentlichen Veranstaltungsplattform auf dem Rhein. Wohnen soll bis ins Erdgeschoss möglich sein, mit autofreien Wohnzonen und unterirdischem Parkieren.

Die Ergebnisse der Testplanung wurden mit der interessierten Quartier- und Stadtbevölkerung diskutiert. Die Inputs fliessen in die nun anschliessende Planungsphase ein, die dann ihrerseits die Grundlage für den behördenverbindlichen Stadtteilrichtplan bildet, teilt die Stadt Basel mit. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 12/2017 / 12. Jahrgang / 243. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Anja Hall, Redaktorin
Rehne Herzig, Verlagsleiter
Claudia Haas, Mediaberaterin
Susana Perrottet, 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

ZÜRICH: GRÜNES LICHT FÜR «HAUS ZUM FALKEN»

Im vergangenen Herbst haben AXA Winterthur und die Stadt Zürich ihre Pläne für die Überbauung «Haus zum Falken» am Bahnhof Stadelhofen vorgestellt. Nach Entwürfen des renommierten Architekten Santiago Calatrava soll ein Neubau mit einer städtischen Velostation im Untergeschoss entstehen. Nun hat der Stadtrat den notwendigen privaten Gestaltungsplan gutgeheissen.

Mit dem «Haus zum Falken» und der Velostation werde das ganze Umfeld eines der meist frequentierten Bahnhöfe der Schweiz, der ebenfalls von Calatrava gebaut wurde, aufgewertet, teilt die Stadt Zürich mit. Das Architekturprojekt solle einen städtebaulichen Akzent setzen und sei in der Öffentlichkeit angeregt diskutiert worden. Bei der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans seien vier Einwendungen gemacht worden, welche soweit als möglich berücksichtigt wurden, heisst es weiter. Die mit dem Gestaltungsplan verbundene planerische Aufwertung wird von der AXA Winterthur durch einen Beitrag in der Höhe von 1,55 Mio. CHF an die Stadt ausgeglichen. Frühester Baubeginn ist anfangs 2018.



Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan für das «Haus zum Falken» genehmigt

FOTOS: PD

VISUALISIERUNG: © CALATRAVA

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