

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Das Ende der Preisralley
(KPMG sresi)
- 5 Nachricht: Empira AG
- 6 Rückblick Expo Real 2017
- 8 Auf die Daten kommt es an
(pom+ FM-Monitor 2017)
- 9 Swisscanto REF
Swiss Commercial
- 11 Wohnimmobilienmärkte
Europa (Catella-Studie)
- 11 Nachricht: Wohnimmobilien-
markt Deutschland/CBRE
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung:
Grosspeter Tower/Basel
- 17 Nachricht:
EHL-Campus/Lausanne
- 17 Impressum

EDITORIAL

Heiter bis achtsam



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die 20. Edition der Expo Real, die vom 4. bis 6. Oktober 2017 stattfand, toppte alle bisherigen Rekorde: Mehr als 41.500 Immobilien-Professionals fanden den Weg zum Herbst-Stelldichein der europäischen Immobilienbranche in München, mehr als 2.000 Unternehmen, Städte und Regionen aus 35 Ländern stellten aus. Die Stimmung auf der internationalen Immobilien-Investmentmesse war – ähnlich wie in den Vorjahren – heiter bis ausgelassen, doch «gleichzeitig achtsam», wie die Messeveranstalter in ihrem Schlussbericht hervorheben.

Achtsamkeit scheint bei in der Tat geboten: Denn der Boom an den Immobilienmärkten hält seit Jahren an, doch ist dieser Umstand vielfältigen «marktfremden» Einflussfaktoren geschuldet. Nicht zuletzt den durch die Zentralbanken verordneten Niedrigzinsen, die so viel Kapital in Immobilien treiben, dass deren Preise «durch die Decke gehen» – und längst nicht mehr nur in den als «sicher» geltenden Marktsegmenten. So war das Interesse an «Nischenprodukten» in München äusserst rege und kaum zu übersehen, dass der Angebotsmangel die Risikoaversion vieler bisher als Core-Investoren bekannter Anlegergruppen senkt und auch Pflegeimmobilien, Temporäres Wohnen, Studentenimmobilien und Parkhäuser in deren Investmentfokus rückt.

Die Risikoneigung nimmt weiter zu – trotz insgesamt sinkendem Renditeniveau. Bekannte Entwicklungen aus den letzten Zyklen, die angesichts der stabilen Zins-situation heuer aber offenbar niemandem Angst machen.

Mit den besten Grüssen,
Birgitt Wüst

Geduld

bringt Rosen.



10 Years
Anniversary





Geduld

bringt Rosen.



Investitionsentscheide fällen wir von Helvetica Property Investors mit grosser Weitsicht. Und weil wir wissen, dass für gesunden Ertrag und gutes Wachstum auch Geduld nötig ist, legen wir viel Wert auf die sorgfältige und konstante Pflege. 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

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Das Ende der Preisrallye

BILD: THOMAS WOLF, WWW.FOTO.TW.DE



Mit stetig steigenden Preisen am Schweizer Immobilienmarkt (im Bild Zürich) rechnen Marktteilnehmer nicht mehr.

DIE PREISERWARTUNG DER AKTEURE IM SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEMARKT HAT SICH DEUTLICH ABGESCHWÄCHT. FAST DIE HÄLFTE DER UMFRAGETEILNEHMER DES SWISS REAL ESTATE SENTIMENT INDEX VON KPMG SCHWEIZ ERWARTET FÜR DIE NÄCHSTEN ZWÖLF MONATE STAGNIERENDE, ETWA EIN VIERTEL SINKENDE PREISE.

BW/PD. Zum sechsten Mal in Folge hat KPMG für ihren Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi) Investoren und Bewerber zum Schweizer Anlage-

immobilienmarkt befragt. Der aggregierte sresi notiert über alle Teilnehmergruppen bei 15,2 Indexpunkten (pt). Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 44 Prozent (-11,9 pt).

OPTIMISTISCHE WIRTSCHAFTSPROGNOSEN

Die Einschätzung der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist mit 34,6 pt. deutlich optimistischer als noch im letzten Jahr (-20,9 pt.) und liegt damit nach zwei negativen Jahren wieder im positiven Bereich.

Doch trotz signifikant besserer Einschätzung der Entwicklung der Wirtschaftslage sind die Erwartungen zur bevorstehenden Preisentwicklung deutlich zurückgegangen. Der Preiserwartungsindex ist mit 10,3 pt. im Vergleich zum Vorjahr (39,1 pt.) markant gesunken, liegt aber noch über den negativen Werten der Jahre 2013 und 2014. Dieser Index misst die Erwartung der Umfrageteilnehmer zur Entwicklung der Preise am Immobilienanlagemarkt über die nächsten zwölf Monate.

Etwas weniger als die Hälfte der Umfrageteilnehmer erwartet für >>>

>>> die nächsten zwölf Monate noch stabile Preise, rund ein Viertel geht von sinkenden Preisen aus. Die Preiserwartungen sind im Vorjahresvergleich in allen Regionen rückläufig. 53 Prozent der Befragten gehen von einem höheren Marktrisiko aus. «Das Ende der zinsgetriebenen Preisrallye steht bevor», fasst Beat Seger, Partner im Real Estate Advisory bei KPMG Schweiz, das Ergebnis der Umfrage zusammen.

PREISSCHERE ZWISCHEN LAGEQUALITÄTEN ÖFFNET SICH WIEDER

Die Schere zwischen den verschiedenen Lagequalitäten hat sich 2017 wieder geöffnet. Während der Preisindex für zentrale Lagen um -18,5 pt. auf 65,5 pt. und jener für Mittelzentren um -19,4 pt. auf neu negative -5,7 pt. abnimmt, weisen periphere Lagen mit einer Reduktion um 37 Prozent auf -97,8 pt. den im Vergleich

zum Vorjahr deutlichsten Indexrückgang auf. Der Preiserwartungsindex für Wohnimmobilien hat um -34,8 pt. klar abgenommen und mit 36,0 pt. – nach dem Höchststand von 70,8 pt. im Vorjahr – den tiefsten Stand seit Beginn der Erhebung im Jahr 2012 erreicht. 46 Prozent aller Befragten rechnen mit steigenden Preisen.

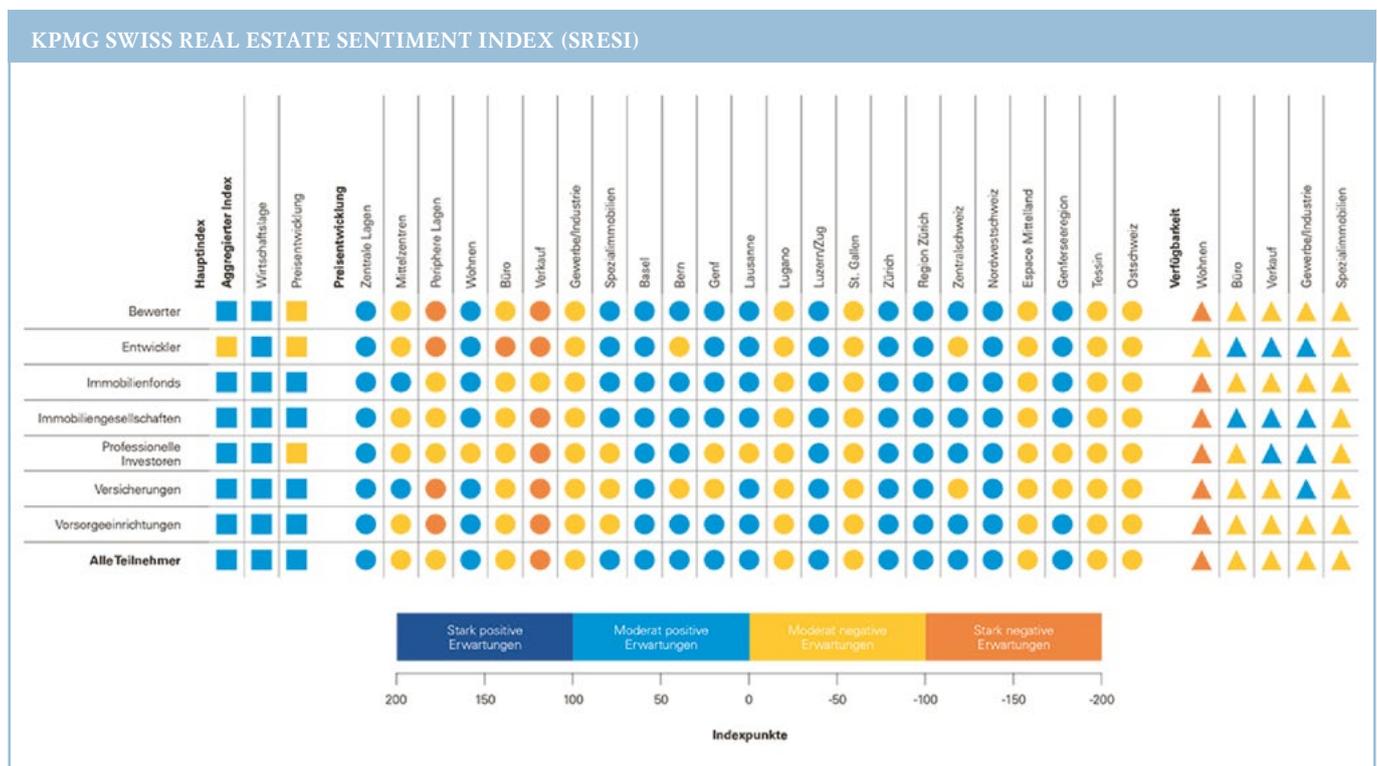
Der Preiserwartungsindex für Verkaufsimmobilien ist seit Beginn der Studie negativ und weist einen rückläufigen Trend auf. In der aktuellen Umfrage hat er mit -111,7 pt. (2016: -100,6 pt.) den bisherigen Tiefststand erreicht. Die rückläufigen Umsatzzahlen im stationären Handel schlagen sich auf die Einschätzungen der Umfrageteilnehmer nieder. Für die übrigen kommerziellen Nutzungssegmente werden ähnliche Preisentwicklungen wie im Vorjahr erwartet.

Die Preiserwartungen für zentrale Lagen spiegeln sich auch in der Aufschlüsselung nach Wirtschaftszentren. Für sechs der acht Wirt-

schaftszentren prognostizieren die Befragten steigende Preise. Mit Ausnahme von Lugano und St. Gallen werden von den Befragten wie bereits im Vorjahr in allen Wirtschaftszentren höhere Preise erwartet.

DIE RISIKEN: REGULIERUNGEN, ZINSEN, SINKENDE WERTE

Im Vergleich der letzten fünf Jahre liegt die allgemeine Risikowahrnehmung 2017 auf dem tiefsten Stand. Die Gefahr des Einflusses von Zinsrisiken und sinkende Immobilienwerte werden dagegen als akuter als im Vorjahr eingestuft. Das grösste Risiko orten die Umfrageteilnehmer nach wie vor in einer Verschärfung von Regulierungen. 53 Prozent der Teilnehmer erwarten für die nächsten zwölf Monate eine Erhöhung des Marktrisikos. 42 Prozent der befragten Investoren sind bereit, in den kommenden 12 Monaten zumindest partiell höhere Risiken bei ihren Immobilieninvest-



QUELLE: KPMG, SEPTEMBER 2017

titionen einzugehen (Vorjahr: 36%). Im Segment Verkaufsflächen erwarten 91 Prozent der Umfrageteilnehmer einen abnehmenden Flächenbedarf; 70 Prozent gehen davon aus, dass der Bedarf an Verkaufsflächen aufgrund des technologischen Wandels weiter abnehmen wird; 21 Prozent gehen sogar von einer starken Abnahme aus.

AGILITÄT IM ZUNEHMEND DIGITALISIERTEN UMFELD

«Nachdem die kapitalmarktinduzierten Einflüsse die Balance im Immobilienanlagemarkt strapaziert haben, muss sich die Branche bereits mit dem nächsten disruptiven Faktor auseinandersetzen: der Digitalisierung», schreibt KPMG-Experte Seger in einem sehr lesenswerten Blog zu «Störfaktoren im Schweizer Immobilienmarkt» (s. kpmg.ch/factors-disrupting-the-swiss-real-estate-investment-market/?local_

lang=de). So bestehe für 90 Prozent der für den aktuellen sresi Befragten kein Zweifel daran, dass Data & Analytics, Robotics und Automation und künstliche Intelligenz den Schweizer Arbeitsmarkt nachhaltig verändern werden. «Für die Immobilienwirtschaft wird von deutlich über 60 Prozent der Befragten ein starker Einfluss auf die Bewirtschaftung, Vermietung und das Facility Management erwartet», so Seger. Auch in den Bereichen Bewertung, Transaktionen und Portfoliomanagement würden die Karten nach Meinung der Befragten neu gemischt. Sein Fazit: «Die Immobilie muss sich nicht nur fit machen, um mit der Agilität des zunehmend digitalisierten Umfelds mitzuhalten. Investoren sind auch gefordert, die wirtschaftliche Nachhaltigkeit ihrer Anlagen zu hinterfragen und den Wirkungen exogener Einflüsse auf ihre Investitionsentscheide über den Zeithorizont der Anlageklasse angemessen Rechnung zu tragen.» •

KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index

Der KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index, kurz: sresi, dient als Vorlaufindikator für die erwarteten Entwicklungen auf dem schweizerischen Immobilienanlagemarkt. Der Hauptindex wird aus der Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung auf dem Immobilienanlagemarkt generiert. Die Subindizes widerspiegeln die Einschätzungen der Marktakteure in Bezug auf einzelne Markt- und Nutzungssegmente. Die Datenerhebung erfolgte erstmals im Jahr 2012 und wird zur Generierung der Indizes jährlich fortgeführt, was den Vergleich der Markteinschätzungen über die Zeit ermöglicht. An der Umfrage nehmen Investoren und Bewerter von Schweizer Anlageimmobilien teil. Zusätzlich werden Informationen zu einem jeweils aktuellen Fokusthema erhoben, das die Branche interessiert. Dieses Jahr wurden die strukturellen Veränderungen im Schweizer Arbeitsmarkt und die daraus erwarteten Folgen für den Immobilienmarkt analysiert.

NACHRICHTEN

EMPIRA NEUER WOHNIMMOBILIEN-SPEZIALFONDS



Lahcen
Knapp

Der Investmentmanager Empira AG (Zug) hat einen neuen Wohnimmobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der Fonds mit unbegrenzter Laufzeit investiert

in Core- und Core-plus-Immobilien in definierten A- und B-Städten in Deutschland. Hierzu zählen, wie Lahcen Knapp, Präsident des Verwaltungsrats der Empira AG mitteilt, unter anderem die Hauptstädte der deutschen Bundesländer sowie Universitätsstädte. Für den Fonds sei bereits ein «qualitativ hochwertiges Seed-Portfolio mit einem Volumen in Höhe von circa 120 Mio. Euro angekauft worden», so Knapp.

Den Angaben zufolge liegt das Zielvolumen des neuen Wohnimmobilien-Spezialfonds bei 500 Mio. Euro, wobei der Fremdkapitaleinsatz auf maximal 50 Prozent begrenzt sei. Mit dem Empira Residential Fonds Germany biete sein Unternehmen «Investoren eine äusserst interessante Anlegeoption mit moderatem Risikoprofil, die sich durch stabilen Cashflow und entsprechende Liquiditätsrendite auszeichnet», sagt Knapp. Die Identifikation geeigneter Anlageobjekte erfolge auf Grundlage einer gezielten Analyse regionaler Faktoren sowie dezidierter Kenntnisse der lokalen Märkte. Insbesondere in der DACH-Region seien über die letzten Marktzyklen die Ausschläge der Wertentwicklung von Wohnportfolien sehr viel geringer ausgefallen als die anderer Nutzungsarten, heisst es bei Empira.

EXPO REAL 2017

Immobilienboom hält an



Auch bei Expo Real 2017 das A&O: Das Networking.

DIE EXPO REAL 2017 KONNTE MIT REKORDZAHLEN AUFWARTEN: MEHR ALS 2.000 AUSSTELLER PRÄSENTIERTEN SICH IN DER ERSTEN OKTOBERWOCHE AUF DEM MESSEGELÄNDE - UND MEHR ALS 41.500 TEILNEHMER TRAFEN SICH ZUM HERBSTSTELLDICHEIN DER INTERNATIONALEN IMMOBILIEN-INVESTMENTBRANCHE.

BW/PD. Die Expo Real 2017, die vom 4. bis 6. Oktober 2017 in München stattfand, toppte alle bisherigen Rekorde: 2003 Unternehmen, Städte und Regionen aus 35 Ländern stellten

aus – 13 Prozent mehr als im Vorjahr. «Die EXPO REAL 2017 bestätigt mit einer Rekordbeteiligung ihre Position als führender Branchentreffpunkt in Europa: 2003 Aussteller bedeuten ein Plus von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr, mehr als 41.500 Teilnehmer ein Plus von etwa 6,1 Prozent», freut sich Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München.

Für die Veranstalter spiegelt die Rekordbeteiligung die starke Entwicklung der Immobilienwirtschaft wider. Gleichwohl seien sich die Messteilnehmer der «vielfältigen Einflussfak-

toren auf den bisherigen Boom bewusst», räumt Dittrich ein.

WIRTSCHAFTLICHE UND POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die starke Entwicklung der Immobilienmärkte ist bekanntermassen vor allem der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinspolitik der Zentralbanken geschuldet – und eine Trendumkehr scheint weiterhin nicht in Sicht. Zwar werde «die aktuelle wirtschaftliche Erholung in der Eurozone die Zinsen langsam ansteigen lassen, aber die hohe Verschuldung und

die hohe Sparneigung stehen einer durchschlagenden und zügigen Zinswende entgegen», erklärte Prof. Clemens Fuest vom Münchner ifo Institut für Wirtschaftsforschung. Als Gefahren nannte Fuest in seinem Vortrag zur aktuellen Wirtschaftslage, eines der Highlights des Konferenzprogramms der Expo Real, u.a. die politischen Unsicherheiten auf internationaler Ebene und die massive Staatsverschuldung einiger EU-Mitgliedsländer. Gleichwohl ist das Fazit Fuests eher positiv: «Der Aufschwung im Euroraum hat sich gefestigt.» Skeptischer äusserte sich Nobelpreisträger Prof. Joseph E. Stiglitz, Keynote-Speaker des letzten Messetags. Der bekannte US-Ökonom analysierte in seiner Rede die herrschenden Unsicherheiten in Wirtschaft und Politik und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche. «Der Grundkonsens, der das Wirtschaftswachstum im Westen begleitet hat, geht in die Brüche. Das trägt zur heutigen globalen Unsicherheit bei», stellte Stiglitz fest. «Die geo- und geldpolitischen Veränderungen werden grundlegende Auswirkungen auf Wachstum und Stabilität haben.» Die positive Stimmung bei Ausstellern und Besuchern konnte diese Erkenntnis nicht trüben – schliesslich läuft der Boom an den Immobilienmärkten inzwischen im zehnten Jahr – auch wenn die Suche nach Immobilieninvestments zu akzeptablen Renditen und gleichzeitig überschaubaren Risiken sich immer anspruchsvoller gestaltet.

TURBO FÜR DIE DIGITALISIERUNG

Auch in diesem Jahr prägte die Immobilienwelt kein anderes Schlagwort so sehr wie das der Digitalisierung: Digitale Alleinstellungsmerkmale zu gewinnen, betrachten mehr und mehr Immobilienmarktakteure als eine der wichtigsten Bedingungen für die Zu-



Real Estate Innovation Network: Turbo für digitale Transformation

kunftssicherheit des eigenen Unternehmens. Entsprechend hoch war das Interesse der Expo-Real-Besucher an den Veranstaltungen der Messe zum Thema – und an vielen Ständen wurden die wichtigen Themen aus diesem Bereich – etwa Big Data, Predictive Analytics, Blockchain, Sensorik, Mensch-Maschine-Schnittstellen oder Robotik – dis-

kutiert. Mit dem neuen Real Estate Innovation Network hatte die Messe München einmal mehr ihr Gespür für wichtige Branchentrends unter Beweis gestellt. «Wir haben mit dem neuen Real Estate Innovation Network (REIN) unser Ziel erreicht», erklärt Claudia Boymanns, Projektleiterin der Expo Real. «Start-ups und etablierte Unternehmen waren im intensiven Austausch – und die Qualität der digitalen Produkte und Services war wirklich beeindruckend.» «Die Gründer boten einen Überblick zu neuen Technologietrends – und zwar für alle Bereiche in der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft», ergänzt Wolfgang Moderegger, Gründer und Initiator des Real Estate Innovation Network. «Umgekehrt nutzten die Gründerunternehmen die EXPO REAL, um ihr Netzwerk zu potenziellen Kunden auszubauen.» REIN hatte im Vorfeld 700 internationale Start-ups identifiziert und die 25 besten auf die Messe geholt, um sie mit etablierten Immobilienunternehmen zu vernetzen. •

Expo Real 2017

Mehr als 41.500 Teilnehmer aus 75 Ländern (2016: 39.101/77) kamen zur 20. Ausgabe der Internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen, ein Plus von etwa 6,1 Prozent.

Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilt sich in 20.011 Fachbesucher (2016: 18.963) und 21.572 Unternehmensrepräsentanten (2016: 20.138).

Die Top-Ten-Besuchertländer waren nach Deutschland: Grossbritannien und Nordirland, die Niederlande, Österreich, die Schweiz, Polen, Frankreich, Tschechische Republik, Luxemburg, die USA und Spanien. Die insgesamt 2.003 Aussteller (+13 Prozent in 2016) kamen aus 35 Ländern. Die Top-Ten-Ausstellerländer waren neben Deutschland: Österreich, die Niederlande, Polen, die Schweiz, Grossbritannien, Rumänien, Frankreich, Ungarn, Luxemburg und die USA.

Ein ausführlicher Rückblick über die Expo Real 2017 erscheint in der November-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.

FACILITY MANAGEMENT

Auf die Daten kommt es an



Die Digitalisierung ermöglicht Effizienzsteigerungen im Facility Management.

**DER JÜNGST VERÖFFENTLICHTE
FM MONITOR 2017 DER POM+
CONSULTING AG BELEGT MIT
AKTUELLE ZAHLEN UND TRENDS
DIE WICHTIGSTEN TRENDS AM
SCHWEIZER MARKT FÜR FACILITY
MANAGEMENT.**

BW/PD. Für die inzwischen 16. Ausgabe ihres FM Monitors haben die Researcher der pom+ Consulting AG, rund 300 Expertinnen und Experten der Schweizer Immobilienwirtschaft befragt. Einmal mehr belegte die Umfrage die zunehmende Bedeutung einer verbesserten Datengrundlage mit gut integrierten, konsistenten und ak-

tuellen Objektdaten. So schätzen zwei Drittel der Befragten den Einsatz von BIM als Tool für die Datenintegration für die nächsten Jahre als höchst relevant ein. Ebenso viele Marktexperten – insbesondere aus der Privatwirtschaft – glauben an die zunehmende Bedeutung von Big bzw. Smart Data für Advanced Analytics und Data Science zur Auswertung grosser Datenbestände. Allerdings ergab die Umfrage, dass diese Technologien bislang noch sehr spärlich eingesetzt werden: Mit Investitionen hält man sich nach wie vor zurück.

Energie ist ein Thema, an dem der FM-Markt nicht vorbeikommt. Die

Steigerung der Energieeffizienz und die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen werden in Zukunft noch wichtiger. Energiecontrolling und Betriebsoptimierungen bleiben das Gebot der Stunde. Stark zunehmen wird die Nachfrage nach alternativen und regenerativen Energien, d.h. Energieträgern wie Sonne oder Wind. 71 Prozent der Befragten erkennen hier ein grosses Wachstumspotenzial. Die Digitalisierung ist auch in diesem Bereich auf dem Vormarsch und eröffnet Chancen, so etwa bei der Beschaffung oder bei der lokalen Energieproduktion. Intelligente Energienetze können den

Energieverbrauch in Gebäuden messen, regeln, steuern und optimieren. 46 Prozent der Befragten sind dabei, solche Technologien zu planen, aufzubauen oder bereits umzusetzen. Kein anderer Trend hat gegenüber dem Vorjahr stärker zugelegt als die Entwicklung neuer Arbeitsplatzmodelle. 92 Prozent der Arbeitgeber verfügen nach wie vor über fixe Arbeitsplätze; 45 Prozent setzen auf Desk Sharing. Viele Firmen bieten gleichzeitig Desk Sharing und fixe Arbeitsplätze an. Angestrebt wird ein Verhältnis von 140 Stellen pro Arbeitsplatz. Die wichtigsten Treiber für neue Arbeitsplatzmodelle sind Kosteneinsparungen oder ein begrenztes Flächenangebot, gefolgt von Produktivitätsförderung, Kommunikation, Kreativität und Innovation. Die Bereitschaft sowohl des Managements als auch der Belegschaft gelten neben adäquater Technik als die wichtigsten Voraussetzungen für die Einführung neuer Arbeitsplatzmodelle. Dem Facility Management kommt dabei eine wichtige Rolle bei der Konzeption zu. Die optimale Nutzung vorhandener Flächen im Rahmen der Flächen- respektive Leerstandverwaltung gelten als besonders interessant für FM-Provider und Bewirtschafter. Die Digitalisierung und insbesondere die zunehmend anspruchsvollen IT-Infrastrukturen sind für die Dienstleister besonders herausfordernd.

PREIS BLEIBT VERGABEKRITERIUM NUMMER EINS

Kostenreduktion über den ganzen Lebenszyklus hinweg und ein steigender Preisdruck bewegen den FM-Markt Schweiz seit Jahren. Dies wird auch in Zukunft so sein. Der Preis ist und bleibt das wichtigste Vergabekriterium. Ausschreibungen von Leistungen werden oftmals dazu genutzt, um

die Preise zu senken. Ohne effizientere Leistungserbringung wird es für die Dienstleister zunehmend schwierig, die Margen zu halten. Der anhaltende Preisdruck zwingt die Dienstleister, ihre FM-Leistungen klar zu spezifizieren. Umfang und Detaillierungsgrad von Service Levels nahmen in den letzten Jahren laufend zu. Nun scheint allmählich die Spitze bezüglich Spezifikationen erreicht zu sein. 44 Prozent der Befragten erklären, dass der Umfang bei der letzten Vergabe gleichgeblieben ist.

INTELLIGENTE TECHNOLOGIEN FÜHREN ZU GROSSEN VERÄNDERUNGEN

Was uns im Alltag bewegt, hat auch Konsequenzen im FM: Durch den Einsatz neuer Technologien werden sich Rollen und Prozesse markant und zum Teil disruptiv verändern. Wer das Thema nicht strategisch oder zu zögerlich angeht, riskiert den Anschluss zu verpassen. Für 77 Prozent der Befragten werden Smart Buildings und Building Intelligence in den kommenden Jahren wichtiger werden. Mit Hilfe intelligenter Systemtechnik werden Gebäude zukünftig gesteuert und überwacht. Gegenüber dem Vorjahr hat >>>

NACHRICHTEN

SWISSCANTO REF SWISS COMMERCIAL KAPITALERHÖHUNG

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial plant für November 2017 die Ausgabe von neuen Fondsanteilen im Umfang von rund 74 Mio. CHF. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung soll in die Finanzierung anstehender Investitionen und der Rückführung von Fremdkapital dienen. Das neue Kapital ist damit unmittelbar ertragswirksam. Der im Jahr 2010 lancierte Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial, ein breit diversifizierter Schweizer Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von knapp 500 Mio. CHF, investiert vorwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Er ist seit dem 2. November 2015 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert und hält die Immobilien im Direktbesitz.

FM Monitor

Der FM Monitor - Kooperationspartner der pom+ Consulting AG sind die ETH Zürich, die EPF Lausanne sowie die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW - umfasst zwei unabhängige Studien: den «FM Monitor Benchmark» mit aktuellen Immobilien-Kennzahlen und den «FM Monitor Trendanalyse» mit den Top-Trends im FM-Markt. Die Benchmarks zeigen die Entwicklungen der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie der Flächendaten. Basis dieser Kennzahlen bilden über 14.000 Objekte mit einer Gesamtgeschossfläche von rund 60 Millionen Quadratmeter. Das gesamte Portfolio umfasst Bewirtschaftungskosten von rund 2,2 Milliarden Franken. Die Trendanalyse untersucht Themen, die den Markt beschäftigen und die Zukunft beeinflussen. Die Resultate werden nach verschiedenen Rollen, Organisationsformen, Regionen und geschäftlichem Fokus analysiert.

>>> die Relevanz von Apps in der Immobilienwirtschaft deutlich zugelegt (67% vs. 56% im Vorjahr). Zugenommen hat auch die Bedeutung von digitalisierten Zutrittssystemen (62% vs. 56%).

KOMPLETT ÜBERARBEITETER FM MONITOR BENCHMARK

Der neu überarbeitete FM Monitor ermöglicht Immobilienakteuren, sich noch besser und einfacher im Markt zu vergleichen. Der FM Monitor Benchmark ist ein Strategiewerkzeug, mit dem Immobilien hinsichtlich Kosten, Flächen und Verbräuchen analysiert und beurteilt werden können. Untersucht werden Objekte in den Bereichen Büro und Verwaltung, Fürsorge und Gesundheit, Handel, Industrie- und Gewerbe, Unterricht,

Bildung und Forschung, Verkehrsanlagen sowie Wohnen. Die Kunden wählen neu zwischen verschiedenen Modulen je nach Detaillierungsgrad und Tiefe des Benchmarks. Neu werden für einige Gebäudekategorien sowohl Vollkosten als auch Eigentümer- und Nebenkosten ausgewiesen. Der Median der gesamten Eigentümer- und Nebenkosten einer Büroliegenschaft liegt beispielsweise bei 29,10 CHF/qm Geschossfläche. Je 30 Prozent entfallen auf die Ver- und Entsorgung sowie die Überwachung und Instandhaltung, wobei die Instandhaltungskosten den grössten Schwankungen unterliegen. Durch die exakte Abgrenzung der direkten Mieterkosten und der Zunahme von Renditeobjekten im Datenpool, bei denen die Kosten tendenziell mehr auf die Mieter überwältzt werden,

fällt der Benchmark für Reinigungskosten deutlich tiefer aus.

Dieses Jahr werden erstmals Skaleneffekte dargestellt. Je grösser die Fläche eines Objekts, desto geringer sind die Kosten pro Quadratmeter. Grosse Objekte werden meist professionell bewirtschaftet, vorhandene Kapazitäten können besser ausgenutzt werden und die Eigentümer besitzen eine grössere Verhandlungsmacht. Eine kleine Wohnliegenschaft bis 500 Quadratmeter Geschossfläche hat beispielsweise durchschnittliche Kosten von rund 71 CHF/qm; für grosse Liegenschaften mit über 10.000 Quadratmeter Fläche liegen die Kosten mit rund 30 CHF/qm deutlich tiefer. Bei Büroliegenschaften können Skaleneffekte erst ab einer Geschossfläche von 1.600 Quadratmeter beobachtet werden. •

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN BUSINESS

WOHNIMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Hohes Wertsteigerungspotenzial

CATELLA RESEARCH HAT DIE WOHNIMMOBILIENMÄRKTE VON 75 EUROPÄISCHEN STÄDTEN UNTERSUCHT. DAS ERGEBNIS ZEIGT: DER SEKTOR IST BEI INVESTOREN WEITERHIN SEHR GEFRAGT.

BW/PD. Der neue Catella Market Indikator «Residential Europe Autumn/Winter 2017/2018» zeigt eine hohe internationale Nachfrage in der Asset Klasse Wohnimmobilien. Lag das Transaktionsvolumen an den europäischen Wohnimmobilienmärkten im Jahr 2016 noch bei knapp 37 Milliarden Euro, rechnet Catella für 2017 mit einem neuen Rekordwert von rund 39 Milliarden Euro. «Die Gründe für diese anhaltend positive Entwicklung bilden dabei die Indikatoren Urbanisierung, Kapitalverfügbarkeit, Migration und Demographie», sagt Dr. Thomas Beyerle. Dabei seien die Nachfragegruppen ausgesprochen heterogen, betont der Leiter Research der Catella-Gruppe: «Wenn im Jahr 2016 erstmalig auch in Kontinentaleuropa asiatische Investoren als institutionelle Investoren am Markt aktiv wurden, wenn etliche Private Equity Funds in Spanien, Pensionskassen aus UK und Deutschland in den Niederlanden investieren und viele französische, skandinavische und finnische Käufer allein in Berlin für 40 Prozent des Transaktionsvolumens am Wohnungsmarkt stehen, dann zeigt sich diese Entwicklung sehr deutlich.»

Im Rahmen der von Catella Research analysierten 75 europäischen Städte im 4-Quadranten-Modell ergibt sich das folgende Bild: Im Hinblick auf das Metropolen-Niveau liegen die niederländischen Städte Amsterdam,



BILD: WIKIPEDIA

Gefragte Investmentsegment: Mehrfamilienhäuser in Europa.

Utrecht und Rotterdam an der Spitze. Auf das Städte-Trio folgen die Städte Helsinki, Kopenhagen, London und Manchester. Auch Malmö, Stockholm und Wien weisen hohe Werte im Niveau-Ranking auf («cash-cows»). Städte wie Manchester, Oslo, Stockholm, London und Helsinki sind im 4-Quadranten-Modell im Rahmen der Klassifizierung von Catella Research als «Stars» zu bezeichnen. Dagegen weisen Städte wie Rom, Porto und Saragossa zwar ein geringeres Systemniveau auf, allerdings auch eine hohe Dynamik– und somit sind sie Beyerle zufolge als die «new kids on the block» für Investoren zu klassifizieren. Die deutschen Städte sieht der Experte sowohl für «Niveau» als auch für «Dynamik» im stabilen Mittelfeld der Verteilungen positioniert. «Es ist wichtiger im Wohnimmobilienmarkt aktuell und zukünftig investiert zu sein, als weiterhin den idealen Markteintritt zu suchen», fasst Beyerle die Ergebnisse mit Blick auf die Investoren zusammen. •

NACHRICHTEN

WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND HOHE INVESTMENT-AKTIVITÄT

Deutsche Wohnportfolios sind bei internationalen Investoren sehr gefragt. Gemäss CBRE wurden in den ersten drei Quartalen 2017 Wohnpakete und -anlagen ab einer Grössenordnung von 50 Wohneinheiten im Wert von 9,8 Mrd. Euro gehandelt – rund um ein Drittel mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum. «Wohnen Deutschland zählt zu den attraktivsten risikoadjustierten Assetklassen weltweit», sagt Jan Linsin, Leiter Research bei CBRE Deutschland. 203 Transaktionen mit rund 80.300 Wohneinheiten (Wohnfläche: 5,1 Mio. qm) wurden im Berichtszeitraum registriert.

Das gestiegene Transaktionsvolumen führt Linsin vor allem auf einen beschleunigten Anstieg der Kaufpreise in den Topstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie den Schwarmstädten wie Münster und Leipzig zurück. Binnen eines Jahres habe sich der durchschnittliche Verkaufspreis pro Wohneinheit auf nunmehr rund 122.300 Euro (+29 %) sowie der gewichtete Kaufpreis auf 1.920 Euro/qm (+24%) erhöht. «Trotz dieses Preisanstiegs können wir keine Änderung in der Anlagestrategie der Investoren feststellen. Das Interesse nach deutschen Wohnimmobilien seitens institutioneller Investoren und den auf dieses Segment spezialisierten Immobiliengesellschaften aus dem In- und Ausland bleibt ungebrochen, so dass Investments in ‚German Resi‘ trotz der steigenden Kaufpreise weiterhin attraktiv sind», sagt Linsin.

70. Immobiliengespräch

Industrie- und Gewerbeimmobilien

Dienstag, 31. Oktober 2017, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien erscheinen mit zunehmendem Anlagenotstand auf dem Radar institutioneller Investoren. Um erfolgreich investieren zu können ist ein vertieftes Marktverständnis notwendig. Vor dem Hintergrund des digitalen Wandels und der Desindustrialisierung der Schweiz stellt sich die Frage, welche Objekte an welchen Standorten mit welcher Ausstattung in Zukunft gefragt sein werden.

Experten beantworten Ihnen unter anderem die folgenden Fragen:

- Wie Unternehmensimmobilien in Gewerbe- und Industrieparks verwandelt werden können
- Welches die essentiellen Leistungen sind
- Was Nachfrager wertschätzen, wofür sie bereit sind zu bezahlen und wofür nicht
- Wie produzierende Unternehmen ihre Standortstrategie gestalten
- Wo sich Chancen und Gefahren für Investoren ergeben

Im Anschluss Apéro riche und Networking. Die Veranstaltung endet um ca. 20.30 Uhr.

Anmeldung und weitere Informationen unter www.immobiliengespraech.ch/70

Sponsoren:



MARKTKOMMENTAR

Verhaltene Entwicklung

REAL WIE SWIIT INDEX HATTEN IM DRITTEN QUARTAL KURS-RÜCKGÄNGE ZU VERZEICHNEN. OB DER TREND ANHALTEN WIRD, IST UNGEWISS.

TM/LP. Die zum Ende des zweiten Quartals 2017 einsetzenden Kursrückgänge bei den kotierten Schweizer Immobilien-AGs wurden im dritten Quartal fortgesetzt. Der REAL Index notierte Ende September um 1,11 Prozent tiefer als noch am 30. Juni 2017. Mit einer Jahresperformance von aktuell 7,78 Prozent liegt der Index nun um rund 4,9 Prozent unter dem Jahreshöchststand von Anfang Juni dieses Jahres. Aus technischer Sicht zeigt sich, dass sich während der letzten Monate ein leicht abwärts gerichteter Trendkanal gebildet hat. Ein Schlusskurs ausserhalb dieser Formation kann die Richtung der folgenden Kursentwicklung angeben. Die Austrittsstelle bestimmt dabei in der Regel die Kursrichtung. Bei gleichzeitig steigenden Volumina wird ein solches Signal zusätzlich bestätigt.

Die Varia US Properties AG hat angekündigt im vierten Quartal 2017 ihr Kapital mittels zweier Transaktionen zu erhöhen. In einem ersten Schritt plant die Gesellschaft eine Privatplatzierung im Umfang von rund 20 Millionen Franken. Im zweiten Schritt wird an der ausserordentlichen Generalversammlung über eine weitere Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten entschieden. Details zu dieser Kapitaltransaktion sind noch nicht bekannt.

*Lucia Pflüger und
Thomas Marti,
SFP*



KAPITALERHÖHUNGEN FÜR FONDS DER CS UND UBS

Die kotierten Immobilienfonds litten im dritten Quartal ebenfalls unter Kursverlusten: Gegenüber dem zweiten Quartal verlor der SWIIT Index bis Ende September rund 2,8 Prozent. Während der ersten Handelstage im Oktober weiteten sich die Kursverluste nochmals aus. Die Jahresperformance fiel auf aktuell 1,77 Prozent. Der Spitzenwert des laufenden Jahres lag im August bei 8,86 Prozent. Grund für den deutlichen Kursverlust im Oktober war unter anderem die Kotierung und Indexaufnahme des SF Retail Properties Fund. Die Kotierung des Fonds folgte einer kurz vorher erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung von 105 Millionen Franken. Die hohe Nachfrage indexnaher Investoren nach dem neuen Indexmitglied wurde durch Verkäufe am gesamten Markt kompensiert. Allein der SF Retail Properties Fonds sorgte während der dreitägigen Indexaufnahme für einen täglichen Umsatz von rund 50 Millionen Franken. Der Gesamtumsatz der kotierten Immobilienfonds stieg während

dieser Phase auf 100 bis 120 Millionen Franken, was einem Mehrfachen des langfristigen Durchschnitts entspricht. In den kommenden Monaten werden weitere Emissionen kotierter Immobilienfonds folgen. Die Credit Suisse hat bereits über ihre Pläne einer Kapitalerhöhung des CS REF Green Property informiert. Noch vor Jahresende plant die UBS für den Fonds Swiss Residential Anfos die Ausgabe neuer Anteile. Das Bezugsrechtsangebot mit einem geplanten Transaktionsvolumen von rund 122 Millionen Franken ist für Ende November/Anfang Dezember 2017 vorgesehen. Die Konditionen werden voraussichtlich Mitte November durch die Fondsleitung kommuniziert. •

REAL ESTATE INDICES 5.10.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBIERT	1936.64	-1.74	3.42
REAL	2388.89	-0.35	7.78
SWIIT	364.53	-2.29	1.77
EPRA EUROPE INDEX	2120.38	-0.25	3.27

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.5325	-0.0025	0.0675
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.1850	-0.0100	0.1325
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.2975	0.0025	0.1475
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.5725	0.0075	0.1650

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										6. OKTOBER 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	133,300.00	129820		1.00	149,720.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	2,800.00	3,300.00	3050		9.00	3,500.00	5
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING N NOM 0.2	280.00	300.00	290		4.00	300.00	40
1		36550197 N	ATHRIS HOLDING N NOM 1	1,380.00	1,450.00	1425		1.00	1,490.00	5
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,050.00	2,700.00	2350		7.00	2,700.00	3
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	324.00	390.00	345		40.00	0.00	0
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	165.00	148.5		500.00	154.00	50
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	610.00	670.00	635		2.00	670.00	12
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	8,200.00	6260		2.00	15,500.00	1
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2,000.00	2,010.00	2010		10.00	2,200.00	12
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,000.00	4,300.00	4030		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			722		22.00	1,200.00	28
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.50	45.00	45.5		250.00	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	130.00	50		100.00	130.00	24
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	5,000.00	5,000.00	4000		8.00	8,500.00	2
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,300.00	4,700.00	3850		5.00	4,700.00	4
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,720.00	5,300.00	4800		10.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7800		3.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG	11,800.00	15,500.00	13800		2.00	0.00	0
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	16,500.00	16500		1.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	182.00	177		120.00	187.00	60



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**DRANG AUFS
PARKETT**

Beginnende Zinswende treibt
Investoren an die Börse

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											9. OKTOBER 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %AUG	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.80	147.20	2.15%	29.35%	4.68%	0.39%	143.00	152.00	889,407,424	
844,303	CS 1A IMMO PK	1176.00	1500.00	3.57%	27.55%	-0.66%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	4,241,820,000	
10,077,844	CS REF GREEN	104.75	130.30	2.93%	24.39%	1.85%	0.80%	128.70	137.50	2,213,641,552	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	93.00	93.20	3.28%	0.22%	0.37%	0.90%	94.60	98.50	815,888,644	
276,935	CS REF INTERSWISS	180.50	200.20	4.35%	10.91%	2.51%	0.55%	193.70	206.00	1,660,350,492	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.90	137.40	2.44%	36.17%	1.59%	1.01%	137.70	147.70	2,865,362,408	
1,291,370	CS REF SIAT	138.85	194.00	2.85%	39.72%	1.31%	0.87%	191.40	207.90	2,995,108,188	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	109.70	136.00	2.44%	23.97%	8.25%	1.17%	129.50	143.90	1,038,654,304	
1,458,671	FIR	124.55	185.20	2.15%	48.70%	3.41%	0.35%	179.20	198.90	1,191,657,177	
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	104.45	108.00	1.87%	3.40%	-0.90%	NICHT KOTIERT	108.00	111.00	162,324,000	
277,010	IMMO HELVETIC	162.25	233.00	2.83%	43.61%	1.63%	0.27%	228.90	249.80	978,600,000	
977,876	IMMOFONDS	311.50	433.00	3.22%	39.00%	-1.59%	0.60%	434.25	479.75	1,393,790,195	
278,226	LA FONCIERE	678.25	1092.00	1.93%	61.00%	4.10%	0.69%	1037.00	1145.00	1,350,920,844	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	124.90	153.50	2.13%	22.90%	2.25%	0.42%	149.40	157.40	632,765,068	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	117.70	142.20	2.22%	20.82%	3.21%	0.24%	142.50	157.90	371,160,770	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	128.30	163.80	3.24%	27.67%	5.03%	0.38%	161.30	179.00	790,940,569	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.50	142.30	2.69%	21.11%	-2.77%	0.44%	145.50	158.40	784,583,430	
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	118.95	136.50	0.67%	14.75%	8.99%	2.11%	126.30	130.50	691,031,250	
10,061,233	RESIDENTIA	108.90	131.60	2.25%	20.84%	8.00%	1.11%	126.60	135.50	158,013,831	
278,545	SOLVALOR "61"	183.85	261.00	2.03%	41.96%	2.25%	0.57%	254.50	274.50	1,176,046,686	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	110.95	143.00	2.48%	28.89%	12.39%	0.40%	133.00	150.90	707,565,430	
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	98.13	122.00	3.31%	24.32%	7.49%	2.82%	110.00	115.00	494,100,000	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	992.15	1288.00	2.70%	29.82%	-0.62%	0.66%	1290.00	1430.00	1,236,480,000	
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	250.25	366.00	3.86%	46.25%	-14.65%	0.70%	430.00	456.00	149,734,260	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	98.25	142.00	2.35%	44.53%	6.76%	0.71%	132.60	148.50	1,495,718,518	
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.05	122.30	2.73%	24.73%	-0.24%	0.73%	124.00	129.00	438,210,073	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	130.45	179.50	2.60%	37.60%	3.46%	0.53%	170.90	186.00	869,965,777	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.00	66.50	2.77%	27.88%	0.53%	0.48%	66.10	70.35	2,214,032,646	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.87	17.60	2.27%	36.75%	-0.28%	0.28%	17.00	19.20	584,138,421	
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.91	12.80	1.95%	17.32%	3.57%	0.57%	12.45	13.50	368,592,371	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	71.15	96.00	2.59%	34.93%	8.31%	0.49%	91.00	98.00	1,231,309,248	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	85.25	107.00	3.08%	25.51%	5.00%	0.53%	104.90	113.00	7,439,352,620	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.65	67.50	4.00%	13.16%	4.02%	0.49%	66.00	71.15	1,403,987,648	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.75%	29.68%	3.00%	0.67%			45,035,253,843	

IMMOBILIENAKTIEN											9. OKTOBER 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	MTL. UMSATZ %AUG	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883,756	ALLREAL HOLDING	129.10	169.00	3.46%	30.91%	15.50%	4.32%	145.50	174.20	1,751,318,887	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	38.30	44.60	3.07%	16.45%	17.13%	0.98%	387.60	46.00	196,675,965	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.20	152.00	3.00%	0.53%	6.46%	0.15%	142.00	153.00	293,558,360	
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.00	14.75	2.75%	5.36%	1.68%	0.25%	14.50	15.70	209,341,455	
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	89.55	116.00	3.15%	29.54%	14.23%	0.46%	104.40	128.00	932,162,660	
1,731,394	INTERSHOP N	288.80	480.00	4.26%	66.20%	-0.20%	5.46%	497.50	507.50	633,600,000	
32,509,429	INVESTIS N	42.95	56.60	4.97%	31.78%	4.12%	0.83%	55.90	61.00	724,480,000	
1,110,887	MOBIMO	214.00	258.50	3.95%	20.79%	5.40%	2.21%	252.25	277.00	1,606,868,571	
21,218,624	NOVAVEST	36.75	39.00	2.72%	6.12%	5.39%	0.97%	37.00	38.50	142,143,729	
28,414,391	PLAZZA N	258.00	233.70	1.29%	-9.42%	5.48%	0.77%	219.70	236.30	290,339,532	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.20	88.50	3.86%	6.37%	4.38%	3.47%	86.20	94.50	3,572,191,351	
803,838	SWISS PRIME SITE	71.20	86.00	4.39%	20.79%	7.62%	3.25%	81.75	89.55	6,147,186,862	
261,948	WARTECK INVEST	1461.00	1940.00	3.55%	32.79%	8.42%	0.73%	1825.00	1985.00	330,343,200	
1,480,521	ZUG ESTATES	1540.00	1800.00	1.29%	16.88%	10.28%	0.65%	1656.00	1816.00	425,433,600	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.26%	19.65%	7.23%	2.85%			17,255,644,172	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Büros mit Aussicht



Neue Landmarke für Basel: Der Grosspeter Tower

DAS STADTBILD UM DEN BAHNHOF SBB IN BASEL VERÄNDERT SICH. WEIT FORTGESCHRITTEN IST DER BAU DES GROSSPETER TOWERS, IN DEM BAYER BASEL IM 3. QUARTAL 2018 ACHT STOCKWERKE BEZIEHT. DER BÜROTURM WIRD NICHT DAS EINZIGE HOCHHAUS IN BAHNHOFSNÄHE BLEIBEN.

BW/PD. Mit seinen 22 Stockwerken, einer Höhe von insgesamt 78 Metern und einer markanten Architektur prägt der Grosspeter Tower die Stadtsilhouette Basels. Die Lage ist zentral – sowohl der Bahnhof SBB wie die historische Innenstadt sind in acht Minuten zu erreichen –, ferner

besteht ein unmittelbarer Autobahnanschluss an die A2 und A3. Für Autofahrer stehen 153 Parkplätze in der Einstellhalle des Grosspeter Tower zur Verfügung.

An die Bequemlichkeit der Mieter und ihrer Gäste ist gedacht: In einem Sockelteil des Gebäudekomplexes befindet sich ein Ibis Styles Business-Hotel, das direkte Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort bietet. Praktisch ist der Zuschnitt der rund 11.000 Quadratmeter Büroflächen des Grosspeter Tower: Durch flexible Grundrissdispositionen können sie sämtlichen Arbeitsplatzkonzepten angepasst werden – seien es Open Space, Teamräume oder Einzelbüros. Die Mieteinheiten sind zwischen 210

bis 880 Quadratmeter gross; die Zusammenlegung mehrerer Etagen ist möglich.

ANKERMIETER FÜR GROSSPETER TOWER

Ein weiterer Vorteil des Gebäudes: Jedes der Towergeschosse (Etagen 6-21) bietet eine hervorragende 360-Grad-Aussicht über die Stadt. Ermöglicht wird dies durch die Fassade, die zu je 50 Prozent aus transparenten respektive nicht transparenten Teilen besteht – was dank der nahezu raumhohen Verglasung einerseits für eine lichtdurchflutete und grosszügige Arbeitsatmosphäre sorgt. Zum anderen besteht der nicht transparente >>>

Fassadenteil aus einer vollintegrierten Photovoltaikanlage, deren Struktur sich an die Architektur anpasst; die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über eine Geothermie-Anlage. Bezüglich Nachhaltigkeit und Technologie entspricht der Tower höchsten Ansprüchen – ein wichtiges Kriterium für PSP Swiss Property AG als Eigentümerin.

Das Konzept des Grosspeter Towers scheint am Markt gut anzukommen. Wie CBRE Schweiz, das für die Vermietung der Büroflächen zuständige Immobilienberatungsunternehmen, mitteilt, hat Bayer Basel jüngst einen Mietvertrag für über 5.000 Quadratmeter Officefläche unterzeichnet und ist damit Ankermieter. Der Konzern wird damit neben seinen bestehenden Standorten in Basel an der Peter Merian-Strasse einen weiteren Standort in unmittelbarer Nähe haben: Im 3. Quartal 2018 wird Bayer acht Stockwerke im Grosspeter Tower in Basel beziehen.

«Durch die Vermietung an Bayer ist nun rund die Hälfte der Büroflächen im Grosspeter Tower vermietet», sagt Alexandra Kovacs, Associate Director – Advisory & Transaction Services bei CBRE. Zu den weiteren Mietern zählten nationale und international bekannte Unternehmen.

HOCHHAUSGEBIET IN BAHNHOF-NÄHE

Mit dem BIZ-Turm und dem geplanten Baloise-Turm zählt der Grosspeter-Tower zum Hochhausgebiet, das in der Nähe des Bahnhofs SBB entsteht. Wie jüngst das Newsportal «Onlinereports» berichtete, sollen weitere Turmbauten mit Wohnungen,

Büro- und Dienstleistungsflächen hinzukommen: Post und SBB wollen demnach das rostrote Postbetriebsgebäude beim Basler Bahnhof bis auf die Tragkonstruktion abbrechen und durch einen Neubau mit drei Hochhäusern ersetzen. Geplant sei «eine hochwertige Überbauung, die die Quartiere miteinander verbindet und den Zugang zu den Geleisen optimiert», heisst es bei den Immobilien-Abteilungen der Post und der SBB. Für das Gebiet haben Post und SBB bereits eine städtebauliche Machbarkeitsstudie mit Testplanungen dreier renommierter Architekturbüros durchgeführt, bei der sich das Basler Büro Morger Partner durchsetzen konnte. Die nächsten Schritte: Überarbeitung des Bebauungsplans, öffentliche Planaufgabe im kommenden Jahr, Baubeginn soll – in 2 Etappen – 2022 respektive 2025 sein. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 16/2017 / 12. Jahrgang / 247. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
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

LAUSANNE BAUSTART FÜR NEUEN EHL-CAMPUS

Ende September begann mit der Grundsteinlegung der Bau des neuen Campus der Ecole hôtelière de Lausanne (EHL). Der 60.600 qm grosse Bau, der bis Ende Juni 2021 im Minergie-P ©-Standard errichtet wird, ist das Ergebnis einer in dieser Form bisher einzigartigen Zusammenarbeit. Gemäss Cesla Amarelle, Staatsrätin des Kantons Waadt und Vorsteherin des Departements für Bildung, Jugend und Kultur, wurde der Campus «von Studierenden für Studierende» entwickelt; Entwürfe dafür wurden von Architekturschulen und Studierenden aus der ganzen Welt eingereicht. Im Rahmen des Projekts des erweiterten Campus, das mit über 200 Mio. CHF zu Buche schlägt, entstehen bis 2021 Raum für 3.000 Studenten, 860 Übernachtungs-/Wohnmöglichkeiten, eine Indoor-Sport- und Schwimmanlage, ein unterirdisches Parkhaus, ein Restaurant mit 450 Sitzplätzen, eine Bar, Lehrküchen, ein Weinkundenzimmer sowie Verwaltungsräume.



Legten den Grundstein für den neuen EHL-Campus (v.l.): Michel Rochat (CEO EHL Holding), Cesla Amarelle (Staatsrätin Kanton Waadt), André Witschi (Vorsitzender Board of Governors EHL)

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