

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Immobilieninvestmentmärkte Schweiz: Marktumfeld bleibt anspruchsvoll (IAZI-Studie)
- 4 IAZI Real Estate Investment Awards 2018: Ausgezeichnetes Portfoliomanagement
- 6 Immobilieninvestmentmärkte Schweiz: Bescheidene Renditen (PwC Real Estate Investor Survey)
- 9 Rückblick MIPIM 2018: Noch ist die Party nicht zu Ende
- 10 Nachricht: MIPIM/Forum Suisse
- 12 Technologie: Digitale Vernetzung schreitet voran
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung: Winterthur/Lokstadt
- 17 Nachrichten: Zürich/«Manegg West»
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Risikomanagement gefragt



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

2017 flossen knapp 700 Milliarden USD weltweit in Liegenschaften – ein Rekord. Für 2018 werden, wie jüngst auf der MIPIM, der internationalen Immobilien- und Investmentmesse in Cannes, zu hören war, ähnliche Werte erwartet. Für Optimismus in der Immobilienbranche sorgt zuletzt die inzwischen freundlichere Konjunktorentwicklung; an den europäischen Immobilienmärkten könnten die «Fundamentaldaten besser nicht sein», heisst es in Expertenkreisen. Doch auch wenn sich die

Ausgangslage an den Immobilienmärkten im Vergleich zu den Vorjahren etwas verbessert hat: Das Preisniveau für Liegenschaften wird nach wie vor weniger durch die «Fundamentals» als durch den durch die Niedrigzinsen verursachten und bislang ungebremsten Kapitalzustrom bestimmt. Das eigene oder von Anlegern anvertraute Kapital in Liegenschaften auf mittlere bis lange Sicht profitabel anzulegen, bleibt anspruchsvoll.

Noch hält der Boom an den Immobilienmärkten an, stabilisiert die Preise oder lässt sie gar noch weiter steigen – selbst an Standorten, an denen der Zyklus weit fortgeschritten ist oder den Zenit schon überschritten hat. Doch mit der Erholung der europäischen Wirtschaft rückt auch der Zeitpunkt näher, an dem die EZB – und in der Folge die SNB – die Zinsen anheben wird. Das Ende des «Superzyklus» ist nur eine Frage der Zeit, eine Marktkorrektur absehbar. Beizeiten eine gewisse «Risikovorsorge» zu treffen, dürfte somit nicht schaden.

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

Wenn

**Langfristigkeit** und  
**Stabilität** zählt.





Wenn

# *Langfristigkeit* und *Stabilität* zählt.



*Wir von Helvetica Property Investors wissen nicht was die Zukunft bringt. Aber wir wissen aus langjähriger Erfahrung, was zählt. Wir verpflichten uns zu höchster Stabilität und Langfristigkeit, orientieren uns an nachhaltigen Auswahlkriterien und tätigen unsere Investitionen konservativ und diszipliniert. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.*



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

## Marktumfeld bleibt anspruchsvoll



*Die Performance bei Wohnliegenschaften ist 2017 deutlich gestiegen.*

**SCHWEIZER RENDITELIEGENSCHAFTEN ZEIGTEN AUCH IM VERGANGENEN JAHR EINE BE-EINDRUCKENDE PERFORMANCE: MIT DURCHSCHNITTLICH 6,2 PROZENT RENTIERTEN SCHWEIZER GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN UND MEHRFAMILIENHÄUSER GEMÄSS DEN JÜNGSTEN ZAHLEN DER IAZI AG. BEI NÄHEREM HINBLICK IST DIE PERFORMANCE-ENTWICKLUNG ALLERDINGS EHER BEUNRUHIGEND.**

**BW/PD.** Am 13. Real Estate Investment Lunch hat die IAZI AG die neusten Zahlen und Fakten für Schweizer Renditeliegenschaften der anwesenden Investorengemeinde vorgestellt. Die Zahlen – analysiert und ausgewertet zum 31. Dezember 2017 – umfassen unter anderem Performancewerte, Mieten, Leerstände sowie verschiedene Liegenschaftsaufwände für Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Geschäftliegenschaften. Die

Bewertungsgrundlage: 7.475 Liegenschaften, ihr Marktwert 141 Milliarden Schweizer Franken. Die Analyse der Zeitreihen basiert seit 1994 auf 12.006 Liegenschaften mit einem Marktwert von mehr als 191 Milliarden Schweizer Franken.

### **STAGNIERENDE NETTO-CASHFLOW-RENDITE**

Bei Schweizer Immobiliendirektanlagen ist die Performance >>>

IAZI Real Estate Investment Awards 2018

### Ausgezeichnetes Portfolio-Management

In diesem Jahr hat die IAZI AG bereits zum vierten Mal die IAZI Real Estate Investment Awards verliehen. Das beste Immobilienportfolio-Management wird anhand von 8 Kennzahlen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark® mit einer Auszeichnung gewürdigt. Als objektive Auswahlkriterien gelten verschiedene Kennzahlen wie die Performance, die Leerstände oder die Liegenschaftsaufwände. Die Awards werden in acht verschiedenen Kategorien verliehen. Teilnahmeberechtigt sind alle Investoren, die über ein Immobilienportfolio von mehr als 20 Liegenschaften und einem Marktwert von über 100 Millionen Franken verfügen.

Die Preisträger sind:

- **Best Swiss German Properties:**  
UBS Fund Management (Fonds: SIMA)
- **Best Latin Switzerland Properties:**  
Suva
- **Best Residential Properties:**  
Credit Suisse (Fonds: LivingPlus)
- **Best Commercial Properties:**  
Swiss Life Asset Managers  
(Bereich TPAM)
- **Best Insurance Company Portfolio:**  
Generali Gruppe Schweiz
- **Best Pension Fund Portfolio:**  
Sulzer Vorsorgeeinrichtung
- **Best Investment Fund:**  
Credit Suisse (Fonds: Green Property)

Ein Special Award geht an das beste neu analysierte Portfolio. Der Preisträger in der Kategorie Best Newcomer Portfolio ist die CSS Versicherung.



Die Preisträger der vierten IAZI Real Estate Investment Awards

>>> im Vorjahresvergleich gestiegen und beträgt per Ende 2017 6,2 Prozent, nach 5,8 Prozent im Vorjahr. Hohe Performancezahlen verzeichnen die Kantone Waadt (7,5%), Zürich (6,7%), Schaffhausen (6,4%) sowie Genf und Fribourg (je 6,2%). Am Tabellenende der Performance stehen die Kantone Wallis (4,5%), St. Gallen (4,4%) und Graubünden (4,1%). Am stärksten ist die Performance bei Wohnliegenschaften (2017: 7,3%; 2016: 6,8%) gestiegen, während der Anstieg eher bescheiden war bei Geschäftsliegenschaften (2017: 4,9%; 2016: 4,3%) und bei gemischt genutzten Liegenschaften (2017: 6,2%; 2016: 6,1%).

Die Performance summiert sich aus der Wertentwicklung (2017: 3,0%; 2016: 2,5%), die im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist, und der Netto-Cashflow-Rendite, die ihrerseits stagnierte (2017: 3,3%; 2016: 3,3 %). «Die erneut hohe Wertentwicklung widerspiegelt die Bereitschaft der Investoren für stabil bis sinkende Mieteinnahmen mehr zu bezahlen –was seinerseits das immer noch tiefe Zinsumfeld reflektiert», sagt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG. Am stärksten sind die Werte bei Wohnliegenschaften (2017: 4,0%; 2016: 3,5%) gestiegen, gefolgt von gemischt genutzten Liegenschaften (2017: 2,8%; 2016: 2,8%), während die Wertent-

wicklung bei Geschäftsliegenschaften (2017: 1,7%; 2016: 1,0%) eher gering ausfiel.

### NICHT REALISIERTE MIETEN STEIGEN NUR NOCH MINIM

Leicht gesunken im Berichtsjahr ist die Sollmiete (2017: 243 CHF/qm; 2016: 246 CHF/qm). Besonders stark fiel der Rückgang bei den Geschäftsliegenschaften (2017: 286 CHF/qm; 2016: 295 CHF/qm) aus, was die immer noch anhaltende Krise in diesem Segment widerspiegelt. Bei Wohnliegenschaften (2017: 213 CHF/qm; 2016: 213 CHF/qm) und bei gemischt genutzten Liegenschaften (2017: 252

CHF/qm; 2016: 255 CHF/qm) stagnierte die Sollmiete hingegen bzw. ging leicht zurück.

Insgesamt sind die nicht realisierten Mieten (2017: 5,6%/2016: 5,5%) nur noch minim gestiegen. Die nicht realisierten Mieten setzen sich zusammen aus Leerständen, Rabatten und Mietzinsausfällen. Bei Wohnliegenschaften (2017: 3,8%; 2016: 3,4%) ist der Anstieg höher ausgefallen als bei gemischt genutzten Liegenschaften (2017: 6,2%; 2016: 6,1 %). Bei Geschäftsliegenschaften hinge-

gen sind die nicht realisierten Mieten leicht zurückgegangen (2017: 7,5 %; 2016: 7,8 %).

«Im Bereich der Vermarktung von Büro- und Geschäftsflächen bleibt das Marktumfeld auch dieses Jahr weiterhin anspruchsvoll», sagt Donato Scognamiglio. «Ein Überangebot an Flächen, einhergehend mit hohen Leerständen, führt zum Druck auf die Mieten.» Doch scheinen diese Risiken für viele Investoren kein Abschreckungsgrund zu sein, zu hohen Preisen zuzukaufen. «Was für

Risiken auch in anderen Anlageklassen stecken, ist den Investoren Anfang Februar schmerzlich bewusst geworden, als der Dow Jones nur an einem Tag 1000 Punkte verlor», gibt Scognamiglio zu bedenken. Einen Lichtblick bietet der gegenwärtige Wirtschaftsaufschwung: Bei steigender Wirtschaftsaktivität würden mehr Stellen geschaffen, was mittelfristig zu einer höheren Flächennachfrage, sinkenden Leerständen und allenfalls gar steigenden Mieten führen könnte. •

ANZEIGE

SCHWEIZER  
IMMOBILIENGESPRÄCHE

71. Schweizer Immobiliengespräch

## Revolution in der Immobilienfinanzierung?

Dienstag, 24. April 2018, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Sponsoren:



HOCHSCHULE  
LUZERN



homegate.ch  
Das Immobilienportal

Jetzt teilnehmen: [www.immobiliengespraech.ch/71](http://www.immobiliengespraech.ch/71)

IMMOBILIEN  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

## Bescheidene Renditen



BILD: PIXABAY/JESHOOOTS

*Im Büromarkt verzeichnen Zürich und Genf die tiefsten All Risk Yields.*

**ZÜRICH UND GENF VERZEICHNEN IM BEREICH WOHNIMMOBILIEN DIE TIEFSTEN RENDITEN; FÜR DIE MIETEN IN DEN GROSSSTÄDTEN WIRD EIN NULLWACHSTUM ERWARTET. ZU U.A. DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT DER JÜNGST VERÖFFENTLICHTE PWC REAL ESTATE INVESTOR SURVEY MIT SCHWEIZER ZAHLEN.**

**BW/PD.** Im Fokus des ersten PwC Real Estate Investor Service mit Schweizer Zahlen stand die Zins- und Ertragsentwicklung von Immobilienanlagen. Dazu wurden Einschätzungen zum wichtigen Risiko- und Ren-

diteindikator sowie zur Nettorendite respektive zum All Risk Yield (ARY) der neun grössten Schweizer Städte sowie Schweizer Regionen abgefragt. Die Untersuchung des Schweizer Immobilienmarktes deckt die Segmente Residential, Office und Retail ab.

### **NULLWACHSTUM BEI WOHNUNGSMIETEN IN ALLEN TOP-9-STÄDTEN**

Wenig überraschend weist die Stadt Zürich die tiefsten Renditen aus. Für «Core»-Wohnimmobilien wird in der Limmatstadt gemäss den PwC-Zahlen mit 2,5 Prozent ARY gerechnet,

wobei einzelne Investoren auch signifikant tiefere Renditen akzeptieren. Für durchschnittliche Wohnliegenschaften liegt Zürich mit 2,9 Prozent nur leicht unter den Durchschnittswerten von Genf (3,0 %), Bern (3,2 %) und Basel (3,2 %). Auch im Regionen-Vergleich verzeichnet Zürich die tiefsten Werte mit einem durchschnittlichen ARY von 3,3 Prozent, gefolgt von der Genferseeregion (3,4 %) und der Nordwestschweiz (3,5 %). «Die Investoren sind sich über das Mietzinswachstum in den nächsten zwölf Monaten für alle Grossstädte einig und erwarten hier eine Stagnation», schreiben die PwC-Autoren.

## LETTING PARAMETERS FOR SWISS OFFICE MARKET

Top 9 Cities	Rent-free period (months)			Marketing period (months)			Extension probability	Annual market rent growth rate
	Min.	Med.	Max.	Min.	Med.	Max.		
Zürich	0	2	7	3	6	12	70.0%	-1%
Genf	0	4	8	3	8	12	60.0%	-2%
Basel	0	3	6	3	7	12	70.0%	0%
Bern	0	3	6	2	7	12	70.0%	0%
Lausanne	0	2	6	3	6	12	70.0%	0%
Winterthur	0	3	6	3	6	12	70.0%	0%
Luzern	0	4	6	3	8	12	68.0%	0%
St.Gallen	2	4	6	3	9	12	68.0%	-2%
Lugano	1	6	8	3	8	12	70.0%	-2%

Auch im Büromarkt verzeichnen Zürich und Genf die tiefsten ARYs mit Minimalwerten für «Core»-Immobilien von jeweils 2,5 und Durchschnittswerten von 3,3 Prozent. Am anderen Ende des Spektrums liegen Lugano und St. Gallen mit durchschnittlich 3,7 respektive 4,0 Prozent. Bei den Regionen liegt Zürich am tiefsten (Ø 4,2 %), gefolgt von der Zentralschweiz (Ø 4,4 %). Auffällig sei das deutliche Gefälle zwischen

den neun Schweizer Top-Städten und den sie umgebenden Regionen im Büroimmobilienbereich im Vergleich zum Wohnbereich, so die PwC-Autoren. Für die Städte Zürich, Genf, St. Gallen und Lugano sowie für sämtliche Regionen werde in diesem Bereich ein negatives Mietzinswachstum erwartet.

Die Nettorendite für Spitzenimmobilien an Haupteinkaufsstrassen war gemäss der PwC-Studie in Zürich und

Genf mit 2,5 Prozent gleich hoch wie im Büroimmobilienbereich. Die beiden grössten Schweizer Städte hinken damit den restlichen Top-Städten deutlich hinterher. In den Regionen ermittelten die PwC-Autoren im Retailbereich die folgende Rangordnung: Die Genferseeregion und die Zentralschweiz rangieren mit je 4,3 Prozent ARY für durchschnittliche Liegenschaftsqualität vor der Region Zürich (Ø 4,4 %). Des Weiteren >>>

ANZEIGE

Professionelle Offerten-Plattform  
für Facility Management

Jetzt Offerten einholen

FMplace

>>> ren wird im Retailbereich für sämtliche Städte und Regionen mit Ausnahme der Stadt Luzern ein negatives Mietzinswachstum erwartet.

#### INTERESSE AN PROPTechs NOCH VERHALTEN

Derweil wächst die Zahl der Start-ups im Immobilienbereich rasant. Wie die PwC-Autoren feststellen, werden einige Namen immer bekannter und eta-

blierter, ob in den Bereichen Makler, Management, Finanzierung, Due Diligence oder Entwicklung. Immobilieninvestoren diskutierten das Thema PropTech zwar häufig, werden aber noch nicht aktiv, so das Fazit der Researcher. Es bestünden noch zu viele Unsicherheiten bezüglich der Frage, welche der jungen Start-ups wirklich revolutionär sind und den Markt verändern können. So überrasche es nicht, dass 75 Prozent der befragten

Investoren zunächst abwarten möchten, welche PropTech-Produkte sich etablieren werden, bevor sie sich zum Handeln entschliessen. Es könne aber davon ausgegangen werden, dass die Vorbehalte sehr schnell verschwinden, sobald mehr Anwendungsfälle für PropTech bekannt werden und die ersten Marktteilnehmer nennenswerte Effizienzgewinne durch neue Technologien vermelden könnten, meinen die PwC-Researcher. •

ANZEIGE

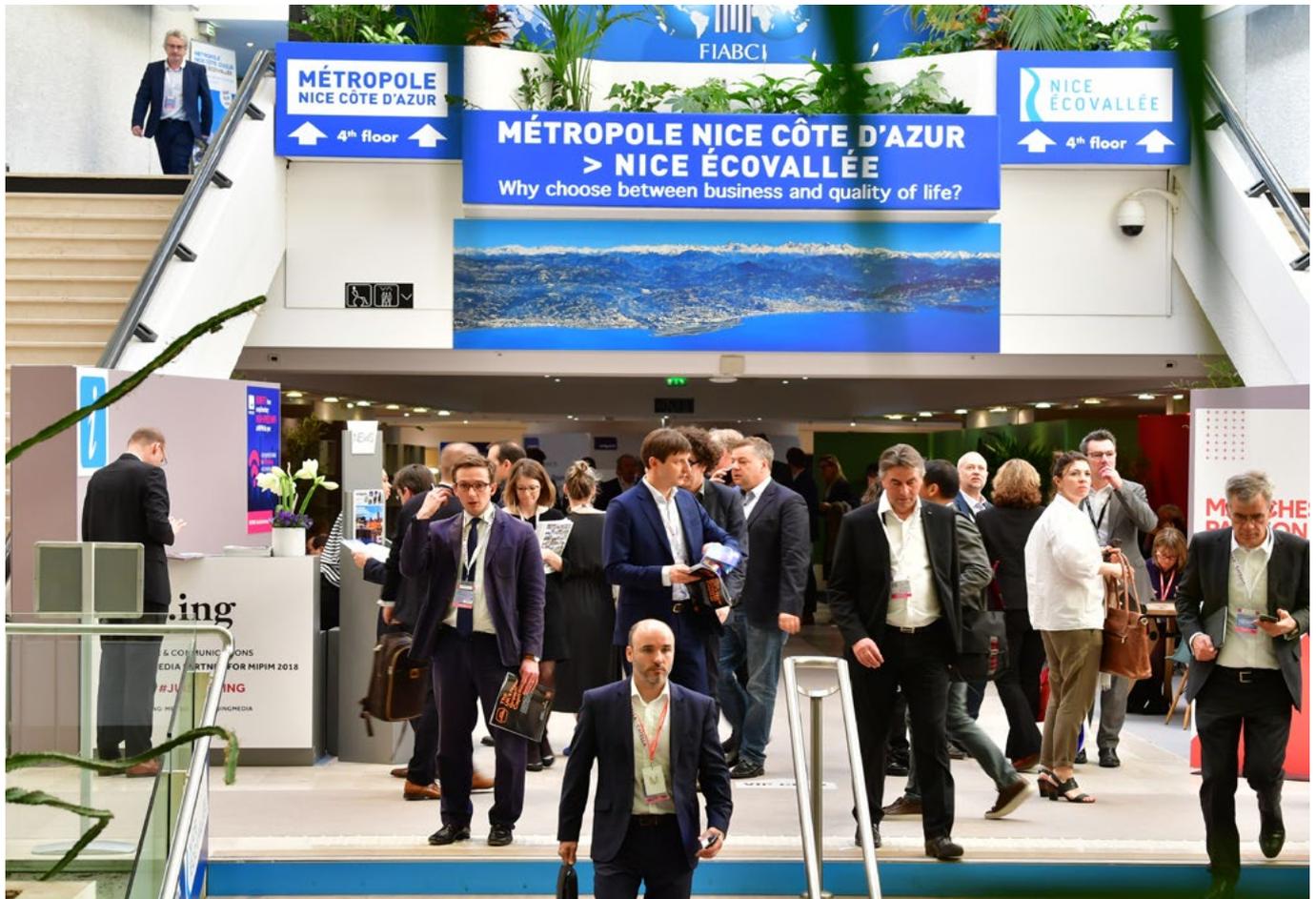
# IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN  
BUSINESS

## IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

## Noch ist die Party nicht zu Ende



*Auch in diesem Jahr war die MIPIM sehr gut besucht.*

**MEHR ALS 26.000 TEILNEHMER REGISTRIERTE MESSEVERANSTALTER REED MIDEM AUF DER DIESJÄHRIGEN MIPIM. MIT «HEITER BIS WOLKIG» WÄRE DIE STIMMUNG IN CANNES GUT BESCHRIEBEN - GANZ PASSEND ZU DEN WETTERVERHÄLTNISSEN.**

**BW.** 2017 flossen knapp 700 Milliarden USD weltweit in Liegenschaften – ein Rekord. Für 2018 werden ähnliche Werte erwartet, denn der Boom auf den Immobilienmärkten hält weiterhin an, wie sich zuletzt im März

auf der Mipim zeigte. Ungeachtet der Wetterkapriolen, die das Anreisen mitunter stark erschwerten, fanden 26.000 MIPIM-Teilnehmer den Weg nach Cannes zur 29. Edition der internationalen Immobilieninvestmentmesse. Eines wurde an den drei Messtagen an der Cote d'Azur deutlich: Auch im Jahr 10 nach Lehman ist das Investoren-Vertrauen in den Immobiliensektor ungebrochen. Was bei genauerer Betrachtung nicht sehr verwundert: Denn zu dem durch die Niedrigzinspolitik der Nationalbanken verursachten Mangel an Anlage-

alternativen gesellen sich inzwischen auch handfeste Argumente für den Erwerb von «Betongold». Schließlich sprechen für Liegenschaften längst nicht mehr nur die «Rendite-Spreads» zu Staatsanleihen oder Aktien, die seit Jahren beim Zukauf von Immobilien zu (viel zu) teuren Preisen ins Feld geführt werden; Argumentationshilfe liefern seit geraumer Zeit auch die Fundamentaldaten, der Konjunkturaufschwung auf dem Kontinent. Glaubt man Marktbeobachtern wie Thomas Beyerle, Leiter Research der Catella Gruppe, >>>

## NACHRICHTEN

**MIPIM 2018  
PREMIERE FÜR  
FORUM SUISSE**

Auch zahlreiche Schweizer Marktteilnehmer waren im März nach Cannes gereist, um an der 29. MIPIM teilzunehmen. Treffpunkte der Schweizer am Marché international des professionnels de l'immobilier waren einmal mehr der Stand des Swiss Circle, seit 23 Jahren fester Bestandteil des Frühjahrsstelltdicheins der internationalen Immobilieninvestmentbranche, sowie der Stand des Lake Geneva, an dem sich vorwiegend die Marktteilnehmer der Romandie präsentieren. Neben dem Austausch mit internationalen Immobilienprofessionals schätzen viele Schweizer Marktakteure an der MIPIM besonders die Möglichkeit, bestehende Kontakte mit Schweizer Branchengrössen zu pflegen oder neue anzubahnen. «Es ist tatsächlich so: Viele Schweizer reisen an die MIPIM, um Schweizer zu treffen. Bemerkenswert daran ist, dass diese Treffen auf höchster Hierarchieebene stattfinden», sagt Roman H. Bolliger, CEO des Swiss Circle. «Die MIPIM ist ein einzigartige Gelegenheit, die Entscheidungsträger der Schweizer Immobilienbranche zu treffen: persönlich, unkompliziert und in toller Atmosphäre.» Gelegenheit zum Austausch bot in u.a. auch das Forum Suisse, das in diesem Jahr Premiere hatte – eine von Lake Geneva und Swiss Circle angekündigte Konferenz mit Referaten und Diskussionen über die Perspektiven des Schweizer Immobilienmarktes. Ein erfolgreicher Event – so darf man gespannt sein, ob die beiden Schweizer Stände bei der 30. MIPIM noch enger zusammenrücken werden. (bw)



MIPIM 2018: Reger Andrang am Stand des Swiss Circle

>>> könnten «die Fundamentaldaten an den europäischen Immobilienmärkten besser nicht sein».

**EIN WEITERES GUTES  
IMMOBILIENJAHR**

So zeigten sich viele Marktteilnehmer bei ihrem diesjährigen Frühlings-Stelltdichein in Cannes für das laufende Jahr recht optimistisch: Von einer bevorstehenden Zinswende in Europa – sprich steigenden Zinsen, die Anlagealternativen zu Immobilien wieder attraktiver machen könnten und damit ein Ende des Hypes einläuten – und möglicherweise zu einem Einbruch der Immobilienmärkte führen könnten –, geht kaum jemand aus. Auch wenn in den USA die Zinsen bereits wieder steigen, wird ein erster Zinsschritt der Europäischen Zentralbank frühestens im Sommer 2019 erwartet. Damit dürften die makroökonomischen und geldpolitischen Rahmenbedingungen für Immobilienanlagen ein weiteres Jahr Unterstützung bieten und einen Einbruch der Performance verhindern, so die Einschätzung vieler Experten in Cannes. Schon werden neue Transaktionsrekorde auf den Immobilien-

märkte erwartet – insbesondere in den als «sicherer Hafen» bekannten Ländern, wie etwa Deutschland mit seinen steigenden Bevölkerungszahlen und entsprechendem Bedarf an Wohnungen, seinen guten konjunkturellen Bedingungen und der entsprechenden Entwicklung der Nachfrage für Büro- und Gewerbeflächen – bei gleichzeitiger Knappheit an Flächen, da im Nachbarland im Unterschied zur Schweiz jahrelang zu wenig gebaut wurde. Die Voraussetzungen für steigende Mieten sind somit günstig. Ideale Bedingungen, könnte man meinen – wäre da nicht das inzwischen an vielen Standorten erreichte Preisniveau, das die Kauflaune bei dem einen oder anderen potentiellen Käufer eintrübt.

**NISCHEN UND NACHHALTIGKEIT**

Angesichts der hohen Nachfrage und entsprechenden Knappheit an Core-Immobilien sowie des daraus resultierenden hohen Preisniveaus für die «klassischen Anlagesegmente» Büro- und Einzelhandelsimmobilien zeigen sich viele Investorengruppen seit geraumer Zeit weniger risikoavers als auch schon und investieren in As-

setklassen, die vor nicht allzu langer Zeit noch als «Nische» galten – beispielsweise studentisches Wohnen, Logistikkimmobilien oder Rechenzentren. Solche Investments könnten mit Blick auf die mit ihnen zu erzielenden ansprechenden Renditen durchaus Sinn machen, räumen Experten ein – allerdings mit Einschränkungen. «Gefährlich wird es, wenn jemand auf eine Nische ausweicht, in der er sich nicht auskennt», gibt etwa Jan Bärthel, Partner der Immobilienberatungs- und -bewertungsgesellschaft Wüest Partner, zu bedenken. Rege diskutiert – gerade von Investoren «auf der Suche nach Rendite» – wurden in Cannes einmal mehr Themen wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung und neue technologische Entwicklungen, respektive das Potenzial, das der Immobilienwirtschaft daraus erwächst. Gespräche über Elektromobilität, selbstfahrende Autos und die Vorteile,

die Blockchain bieten könnte, schienen viele Messeteilnehmern mehr zu interessieren als Themen wie Brexit oder andere politische Unwägbarkeiten oder die Zinsfrage. Die Nachfrage nach neuen Softwareprodukten bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von neuen Gebäuden sowie bei der Aufrüstung von Bestandsimmobilien habe deutlich zugenommen, berichteten Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen in Cannes. «Ein effizienter digitaler Gebäudebetrieb lässt sich in der Regel durch den gezielten Einsatz von Softwareprodukten erreichen», so der Tenor.

#### ZUKUNFTSFÄHIGE KONZEPTE

Die relativ optimistische Grundstimmung vieler Messeteilnehmer kann unterdessen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Frage, wie lange der «Superzyklus» noch anhält, weiter unbeantwortet im Raum steht –

und nicht wenigen Investoren Sorgen bereitet. Schliesslich hält der durch marktfremde Einflussfaktoren wie Niedrigzinsen begründete Boom an den Immobilienmärkten nun schon seit Jahren an – und mit jedem Jahr, das das Hoch der Branche andauert, wird eine Marktkorrektur wahrscheinlicher. So beschäftigte sich auch die Mipim einmal mehr mit der Frage, ob oder wann die Party vorbei ist. Eine Frage, über die man «lange und mit wenig Erkenntnisgewinn plaudern könne», meint Klaus Franken. Es sei jedoch viel wichtiger, dass man «unabhängig von Zinsen, Marktumfeld, etc. gute Produkte im Bestand hat oder Projekte entwickelt, die nachhaltigen Mietertrag produzieren», gibt der Managing Partner der Catella Project Management GmbH zu bedenken. «Dann kann man unabhängig von Markt-Diskussionen beruhigt in die Zukunft sehen.» •

ANZEIGE



**Best of Immohealthcare – Benchmark & Outlook**

10. Schweizer Jahreskongress •  
7. Juni 2018 im Forum Fribourg

**Keynotes**



**Anne-Claude Demierre**,  
Staatsrätin, Direktorin für  
Gesundheit und Soziales



**Christian Schuhmacher**,  
Hospital Director at  
Mediclinic City Hospital  
Dubai



Frühbucherpreis  
sichern und  
20% sparen



Executive Partner

**RESO**  **PARTNERS**  
Real Estate & Site Operation  
PART OF DREES & SOMMER

Gold Partner

**IttenBrechtbühl**

Info-Telefon: +41 (0) 43 444 78 69  
[www.immohealthcare.com](http://www.immohealthcare.com)

## TECHNOLOGIE

## Die digitale Vernetzung schreitet voran

**DIE DIGITALE REVOLUTION IN DER IMMOBILIENBRANCHE SETZT SICH FORT UND GEWINNT WEITER AN DYNAMIK. DIE MIPIM 2018 ZEIGTE, WIE VIELFÄLTIG INZWISCHEN DIE VERBINDUNGEN ZWISCHEN ETABLIERTEN UND JUNGEN UNTERNEHMEN SIND.**

**MR.** Die Zahl der Startups auf der ganzen Welt nimmt weiter zu und erhöht zugleich den Wettbewerbsdruck in der Branche – dies wurde nicht zuletzt Mitte März auf der 29. Edition der internationalen Immobilieninvestmentmesse Mipim in Cannes deutlich. «Mit der dritten Auflage des internationalen Mipim Startup-Wettbewerbs, der vierten Ausgabe des Innovationsforums sowie Konferenzdiskussionen wurde das Thema PropTech in diesem Jahr verstärkt in das Messe-Programm integriert», sagte MIPIM-Direktor Ronan Vaspart.

#### DISRUPTIVE TECHNOLOGIES GEWINNT MIPIM-COMPETITION

Nach den Qualifikationsrunden des Startup-Wettbewerbs in London, Hongkong und New York fand am 14. März das Wettbewerbsfinale mit Disruptive Technologies als Gewinner des Jahres 2018 statt. Das norwegische Unternehmen wurde 2013 gegründet und nutzt drahtlose Miniatursensoren, die an Cloud-Connectors angeschlossen sind, um Daten zu sammeln und zu analysieren, die für die Raumüberwachung oder das Komfortmanagement in Gebäuden verwendet werden können. Auf den zweiten Platz kam das französische Startup-Unternehmen Workwell (mit einer Netzwerk- und Meeting-App

für Büroangestellte), auf den dritten Platz PhySee Technologies (Fenster-scheiben inkl. Solartechnologie) aus den Niederlanden.

Am Swiss Circle Stand präsentierte sich darüber hinaus Vilisto, der Sieger des Digit!mmo.18-Startup-Wettbewerbs von Mitte Januar dieses Jahres, mit einem eigenen Auftritt erstmals bei einer grossen internationalen Immobilienmesse. Die jungen Gründer aus Hamburg bieten eine Hardwarelösung an, die mit künstlicher Intelligenz und dem Produkt Ovis (ein intelligentes Heizkörperthermostat) und dem Gateway Shepherd gegen Energieverschwendung in Bürogebäuden vorgeht. «Wir hoffen, dass die PropTech-Branche in naher Zukunft mit solchen Veranstaltungen und Wettbewerben noch bekannter und erfolgreicher wird», sagt Mario Facchinetti, Vertreter des SwissPropTech-Netzwerks, das in diesem Jahr auch zu den Partnern

des Mipim-Innovationsforums zählte. Aufgrund der Vielzahl an Neugründungen und neuen Technologien hat Messeveranstalter Reed Midem die Veranstaltung Mipim PropTech Europe lanciert, die am 20. und 21. Juni in Paris stattfindet. Bisher gab es diesen Event nur einmal im Jahr anfangs November in New York/USA.

Das Zürcher Startup eMonitor stellte unterdessen zur Mipim Mitte März seine neue Kooperation mit Immobilien-Basel-Stadt bei dem Neubauprojekt Maiengasse/Hebelstrasse in Basel vor. eMonitor übernimmt dort mit seiner Software MiMo den digitalen Vermietungsprozess für 55 Neubauwohnungen. Zugleich kündigte Gründer Daniel Baur an: «Ab dem Sommer starten wir ähnliche Projekte, mit der Stadt Zürich und mit den Stadtwerken München auch erstmals in Deutschland.» Dies zeigt: Schweizer PropTech-Ideen finden zunehmend auch im Ausland Anwendung. •



*Disruptive Technologies-Gründer Erik Fossum Færevaaag freut sich über die Mipim-Auszeichnung*

BILD: MATHIAS RINKA

## MARKTKOMMENTAR

# Wolken am Horizont

**WÄHREND SICH DER SWIIT INDEX WEITERHIN SEITWÄRTS BEWEGT, HAT DER REAL INDEX ZULETZT ETWAS AN QUOTE VERLOREN, NICHT ZULETZT AUFGRUND DER VERUNSICHERUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM DROHENDEN HANDELSKRIEG ZWISCHEN CHINA UND DEN USA.**

**NH/TM.** Zu Monatsbeginn hat sich der Kurs des REAL Index noch positiv entwickelt, doch bald darauf kehrte der Trend wieder ins Negative. Ähnlich wie die internationalen Märkte leiden auch die Schweizer Immobilientitel unter der momentanen Verunsicherung aufgrund des drohenden Handelskrieges zwischen China und den USA. Der REAL Index notiert per 22. März bei 2.416,8 Punkten und weist für den Monat noch Plus von 1,41 Prozent aus. Jedoch hat der Index der kotierten Schweizer Immobilienaktien bereits 0,94 Prozentpunkte gegenüber dem Höchstwert im März eingebüsst. Für das laufende Jahr weist der Index weiterhin eine negative Performance von 0,98 Prozent aus.

Der europäische Index für Immobiliengesellschaften konnte die Aufwärtsphase im März länger aufrecht halten und steht aktuell bei 2.145,6 Punkten, was einem Wertzuwachs von 2,41 Prozent im Vormonatsvergleich entspricht. Allerdings liegt die Jahresperformance des EPRA Index, der in den letzten Tagen ebenfalls an Wert verloren hat, im Vergleich zum Schweizer Index mit -4,4 Prozent nach wie vor deutlich tiefer. In den beiden letzten Wochen haben

Investis und HIAG die Jahreszahlen 2017 präsentiert. Beide Gesellschaften konnten das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr steigern. HIAG hat zudem informiert, dass an der Generalversammlung eine Erhöhung der Ausschüttung von bisher 3,60 auf 3,80/Aktie vorgeschlagen wird. Der Verwaltungsrat von Investis wird eine unveränderte Ausschüttung von 2,35 CHF/Aktie beantragen.

## LEICHTE ERHOLUNG BEIM SWIIT INDEX

Der Index der kotierten Immobilienfonds befindet sich seit mehreren Wochen in einem seitwärts gerichteten Trendkanal. Für den laufenden Monat weit der SWIIT Index einen Kursverlust von 0,8 Prozent aus. Somit liegt die Jahresperformance weiterhin im negativen Bereich. Vom diesjährigen Tiefststand von -4,16 Prozent (09.02.18) konnte sich der Index jedoch auf den aktuellen Wert bei -2,84 Prozent verbessern.

Die angekündigte Kapitalerhöhung des SF Sustainable Property Fund hat am 15. März 2018 begonnen; die Bezugsfrist läuft noch bis zum 29. März 2018. Bestehenden Anlegern wird der Bezug neuer Anteile im Verhältnis



*Nicolas Hatt und Thomas Marti, SFP*

von 3:1 angeboten. Der Bezugspreis liegt bei 120,00 CHF netto/neuer Anteil. Das Gesamtvolumen der Transaktion beträgt rund 198 Mio. CHF. Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Nach Abschluss der beiden Emissionen von SF Sustainable und Procimmo 2 wurden im ersten Quartal 2018 gesamthaft über 540 Mio. CHF frisches Kapital durch kotierte und nichtkotierte Immobilienfonds aufgenommen. Für das zweite Quartal 2018 sind bisher noch keine weiteren Emissionen angekündigt. Während den zwei letzten Jahren gab es bisher kein Quartal ohne eine Emission. Es wird wohl nur eine Frage der Zeit sein, bis weitere Ankündigungen folgen. •

REAL ESTATE INDICES 22.03.2018	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1967.68	-0.18	-2.32
REAL	2416.79	1.41	-0.98
SWIIT	370.99	-0.80	-2.84
EPRA EUROPE INDEX	2145.57	2.41	-4.40

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.5100	-0.0200	-0.0200
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.0575	-0.0475	0.0850
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.4175	-0.0750	0.1525
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.7000	-0.0750	0.1750

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										22. MÄRZ 2018
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			130170	1.00	149,750.00	5	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,500.00	4,000.00	3600	2.00	4,500.00	2	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING N NOM 0.2	300.00	320.00	310	4.00	0.00	0	
1		36550197 N	ATHRIS HOLDING N NOM 1	1,500.00	1,500.00	1475	7.00	1,545.00	7	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,000.00	2,100.00	2000	4.00	2,550.00	3	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	350.00	370.00	355	200.00	357.00	190	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	143.00	148.50	144	138.00	155.00	50	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO			675	20.00	850.00	10	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	10,250.00	10,250.00	8620	1.00	12,900.00	1	
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1950	3.00	0.00	0	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,900.00	4,900.00	4400	2.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	90.00	90.00	0	0.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			725	22.00	1,200.00	28	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	45.25	45.25	42.5	250.00	0.00	0	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	6,500.00	1	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N			56	100.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	4,500.00	5,250.00	4550	3.00	6,000.00	2	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			3500	5.00	3,900.00	4	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,800.00	4,850.00	4800	10.00	0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			8750	3.00	15,000.00	1	
100		253801 N	TERSA AG	13,700.00	13,700.00	13700	1.00	16,500.00	1	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16320	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	170.00	178.00	170	100.00	180.00	100	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**PERFEKTE ANLAGE**  
Risiken verringern, Chancen erhöhen

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

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										23. MÄRZ 2018
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	TOTAL UMSATZ %FEB	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	115.40	139.00	2.30%	20.45%	-6.08%	1.67%	138.60	152.00	839,861,630
844,303	CS 1A IMMO PK	1161.00	1405.00	3.59%	21.02%	-3.10%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	3,973,171,400
10,077,844	CS REF GREEN	105.45	129.00	2.79%	22.33%	-2.50%	1.35%	125.30	137.50	2,337,659,826
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	89.70	93.00	3.34%	3.68%	2.34%	1.14%	91.00	98.50	814,137,810
276,935	CS REF INTERSWISS	175.10	197.00	4.32%	12.51%	-3.76%	1.21%	193.70	206.00	1,633,811,423
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.30	133.50	2.47%	33.10%	-3.25%	1.48%	130.20	147.70	2,784,031,161
1,291,370	CS REF SIAT	137.85	194.00	2.81%	40.73%	-4.20%	1.24%	184.00	207.90	2,995,108,188
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	111.40	135.50	2.48%	21.63%	-4.71%	1.48%	129.50	143.90	1,034,835,722
1,458,671	FIR	127.65	183.30	2.17%	43.60%	-0.05%	1.12%	172.00	198.90	1,323,769,871
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	108.15	107.00	2.39%	-1.06%	0.00%	NICHT KOTIERT	107.00	111.00	160,821,000
277,010	IMMO HELVETIC	169.55	215.00	3.11%	26.81%	-6.48%	1.44%	222.90	249.80	903,000,000
977,876	IMMOFONDS	303.50	430.00	3.18%	41.68%	-2.93%	1.22%	416.50	479.75	1,384,133,450
278,226	LA FONCIERE	69.15	106.80	2.00%	54.45%	-1.29%	0.92%	103.50	114.50	1,321,230,276
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	126.55	151.50	2.18%	19.72%	-4.72%	1.17%	149.40	157.40	624,520,572
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.25	145.00	2.20%	21.59%	-0.07%	0.77%	135.00	157.90	378,469,140
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	130.50	164.00	3.28%	25.67%	-6.61%	1.84%	157.30	179.00	791,906,308
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.40	139.50	2.78%	16.83%	-6.38%	1.97%	133.00	158.40	846,059,828
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	119.40	137.50	0.67%	15.16%	-0.36%	1.06%	133.30	130.50	696,093,750
10,061,233	RESIDENTIA	110.35	132.00	2.27%	19.62%	-2.94%	3.07%	126.60	135.50	158,494,116
278,545	SOLVALOR "61"	184.10	261.00	2.01%	41.77%	-3.69%	1.23%	254.50	274.50	1,174,920,210
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	113.30	129.00	3.04%	13.86%	-4.12%	0.92%	133.00	150.90	638,293,290
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	99.75	117.00	3.52%	17.29%	-2.09%	0.83%	113.00	115.00	473,850,000
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	124.45	153.50	2.87%	23.34%	-8.50%	3.01%	1191.00	1430.00	1,178,755,972
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	257.25	362.00	3.98%	40.72%	-5.97%	2.54%	358.00	456.00	148,097,820
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	99.90	138.00	2.45%	38.14%	-0.36%	1.67%	130.70	148.50	1,453,585,602
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	99.70	112.00	3.03%	12.34%	-1.58%	0.95%	105.00	129.00	481,563,488
2,616,884	SWISSINVEST REIF	128.50	167.50	2.75%	30.35%	-3.79%	1.22%	165.20	186.00	811,806,505
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.75	64.30	2.83%	21.90%	-3.02%	1.35%	60.00	70.35	2,283,505,576
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.05	15.40	2.63%	18.01%	-10.47%	1.56%	16.60	19.20	511,121,118
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.00	12.50	2.02%	13.64%	-3.85%	0.86%	11.75	13.50	359,953,488
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	72.35	98.50	2.55%	36.14%	-1.50%	1.18%	91.00	98.00	1,263,374,593
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	86.90	111.20	3.01%	27.96%	-0.71%	1.24%	103.20	113.00	7,731,364,592
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.00	69.50	3.96%	13.93%	-3.14%	1.65%	65.80	71.15	1,445,587,282
				Ø	Ø	SWISS	Ø			TOTAL
				2.84%	25.28%	-3.00%	1.24%			44,956,895,005

IMMOBILIENAKTIEN										23. MÄRZ 2018
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	MTL. UMSATZ %FEB	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	136.20	155.50	4.17%	14.17%	-5.64%	5.23%	145.50	174.20	1,611,420,633
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	40.55	42.50	3.40%	4.81%	-1.62%	1.28%	38.60	46.00	187,415,438
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.45	145.00	3.19%	-5.51%	-2.68%	0.03%	142.00	153.00	280,039,225
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.20	13.75	2.99%	-3.17%	-6.78%	0.38%	14.50	15.70	260,198,414
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	95.15	124.50	3.14%	30.85%	2.98%	0.48%	104.40	128.00	1,000,467,683
1,731,394	INTERSHOP N	313.60	500.00	4.60%	59.44%	2.67%	4.13%	468.25	507.50	660,000,000
32,509,429	INVESTIS N	44.35	62.00	4.62%	39.80%	-1.04%	0.25%	55.40	61.00	793,600,000
1,110,887	MOBIMO	224.25	251.00	4.15%	11.93%	-4.02%	3.16%	253.50	277.00	1,560,634,919
21,218,624	NOVAVEST	38.75	40.40	3.56%	4.26%	-0.25%	0.62%	36.50	38.50	147,246,324
28,414,391	PLAZZA N	259.50	219.00	1.39%	-15.61%	-3.95%	0.78%	219.70	236.30	272,076,840
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	87.50	90.50	3.90%	3.43%	-2.00%	4.54%	85.75	94.50	3,652,918,839
803,838	SWISS PRIME SITE	67.50	90.00	4.40%	33.33%	0.00%	4.78%	81.75	89.55	6,433,102,530
261,948	WARTECK INVEST	1495.00	1940.00	3.61%	29.77%	-1.02%	0.58%	1825.00	1985.00	330,343,200
1,480,521	ZUG ESTATES	1598.00	1725.00	1.48%	7.95%	-5.58%	1.41%	1656.00	1816.00	407,707,200
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.47%	15.39%	-1.90%	3.72%			17,597,171,244

## STANDORTENTWICKLUNG

## SWICA investiert in der Lokstadt



BILD: BILD: IMPLERIA

*Blick auf den Dialogplatz in der Lokstadt*

**DER GEPLANTE STADTTEIL LOKSTADT, DEN IMPLERIA AM EHEMALIGEN STANDORT DES SULZERAREALS WERK 1 IN WINTERTHUR ENTWICKELT, IST EINEN ENTSCHIEDENDEN SCHRITT WEITER GEKOMMEN. DIE SWICA INVESTIERT IN DAS WOHNHOCHHAUS «BIGBOY».**

**BW/PD.** In Winterthur rückt die Realisierungsphase des geplanten neuen Stadtteils Lokstadt näher. Mit der Winterthurer Gesundheitsorganisation SWICA hat der Baukonzern Impleria für das Wohnhochhaus «Bigboy» einen Investor mit starken regionalen Wurzeln gewonnen. Das Gebäude wird unmittelbar an den künftigen Dialogplatz angrenzen, der künftig das Zentrum

des geplanten neuen Winterthurer Stadtteils Lokstadt bildet. Das Investitionsvolumen wird auf rund 80 Millionen Franken beziffert.

Derzeit läuft ein Architekturwettbewerb für das Baufeld 1; die Jurierung der eingereichten Projekte erfolge in Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur voraussichtlich im Juli dieses Jahres, teilt Impleria mit.

**BAUBEGINN IM FRÜHJAHR 2019**

Etwas weiter fortgeschritten ist die Entwicklung des Hauses «Krokodil», mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerberaum. Dieses Gebäude plant Impleria zusammen mit zwei Winterthurer Genossenschaften, der Gesewo Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen und

der Gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, sowie mit der Adimora/Pensimo Management AG. Der Grundstein für das «Krokodil» – das erste Gebäude des neuen Stadtteils – soll in diesem Frühling gelegt werden. Auch mit der Vermarktung der Eigentumswohnungen im «Krokodil» will Impleria in den kommenden Wochen beginnen.

Das Gesamtprojekt Lokstadt (früher bekannt als «Sulzerareal Werk 1») wird nach dem SIA-Effizienzpfad Energie realisiert. Es soll zudem das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal in Winterthur werden. Mit SWICA als Partner erreicht Impleria einen weiteren wichtigen Meilenstein bei der Umsetzung des neuen Stadtteils, der in mehreren Etappen in einem Zeit-

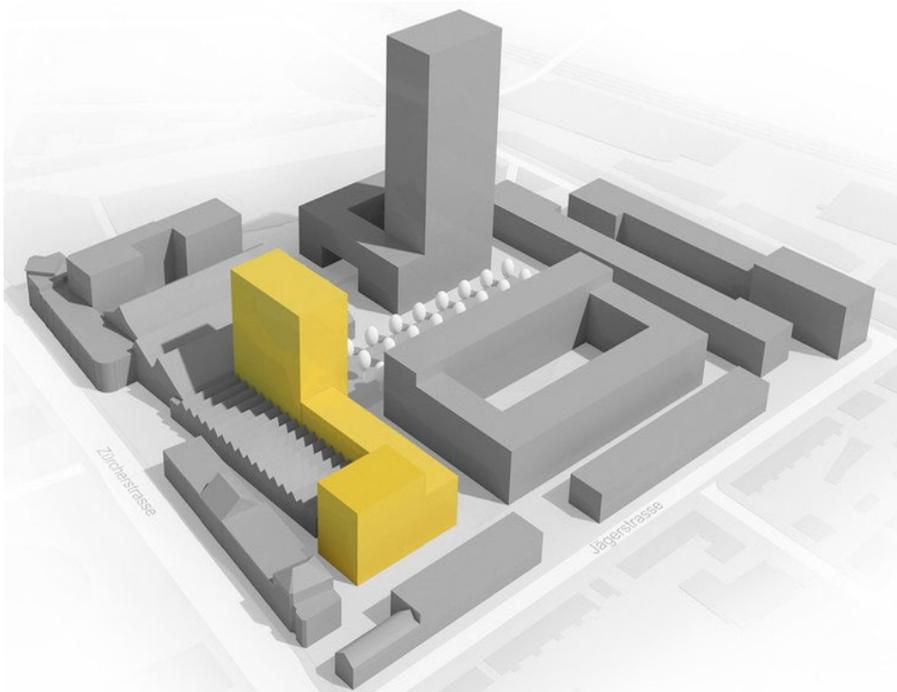
## NACHRICHTEN

**ZÜRICH  
BAUBEGINN FÜR  
«MANEGG WEST»**

Zuwachs für Zürich Süd: Anfang März legte Swiss Life Asset Managers den Grundstein für das Projekt «Manegg West». Das Bauprojekt, drei neue Wohnhäuser (ca. 200 Wohnungen) und zwei Gewerbeliegenschaften (ca. 23.000 qm Büroflächen, Gastronomie, städtischer Kindergarten), soll in drei Etappen bis 2024 Gestalt annehmen.

In einer ersten Phase werden ein Bürogebäude und ein Wohnhaus erstellt, danach wird das heutige Bürohochhaus bis auf die Tragstruktur zurückgebaut und kernsaniert. In der dritten Phase soll ein heute bestehender Flachbau abgerissen und die Überbauung mit zwei weiteren Wohnbauten vollendet werden. Die gesamte Investitionssumme beläuft sich auf über 300 Mio. CHF. Für die Büroflächen konnte Swiss Life AM bereits langfristige Mietverträge abschliessen; Hauptmieter ist das Unternehmen Avaloq. Swiss Life Asset Managers hat das bereits ausgearbeitete und bewilligte Bauprojekt «Manegg West» vom Verkäufer A4 Prime Properties AG übernommen, der es als Totalunternehmer realisiert.

Entlang der Sihl entsteht auf ehemaligen Industrieflächen in den nächsten Jahren ein rund zwei Hektaren grosser neuer Stadtteil von Zürich. «Manegg West» ist das zweite Engagement von Swiss Life AM in diesem neuen Quartier: Das Unternehmen hat sich bereits in der «Greencity» mit zwei Wohnhäusern beteiligt. «Der grosse Vermietungserfolg in Greencity zeigt, dass der neue Stadtteil funktioniert und auf grosses Interesse stösst», sagt Renato Piffaretti, Head Real Estate Schweiz von Swiss Life AM.



*Bigboy und Tender: urbane Mietwohnungen am Puls der Lokstadt.*

raum von rund zehn Jahren Gestalt annehmen soll.

Nach Fertigstellung soll die Lokstadt rund 120.000 Quadratmeter Raum für Wohnen und Arbeiten sowie für Gastronomie und Kulturangebote bieten.

**BAUBEGINN 2019**

Im kommenden Jahr soll mit dem Bau des ersten Projekts begonnen werden. Insgesamt entstehen über 750 Wohnungen, 30 Prozent der Wohnflächen sind dabei dem preisgünstigen Wohnen vorbehalten. Fünf Plätze, vom zentralen, 6.000 Quadratmeter grossen Dialogplatz bis hin zu Pocket-Parks, sollen als Erholungs- und Begegnungsräume dienen. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 6/2018 / 13. Jahrgang / 257. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Rehne Herzig, Verlagsleiterin  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Mathias Rinke, Redaktor  
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

HAFTUNGS-AUSSCHLUSS:  
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

# IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

# Damit haben Sie nicht gerechnet.

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

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

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

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

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