Ausgabe 267_ 13. Jahrgang / 9. Oktober 2018

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Renditen weiter im Sinkflug (PwC Real Estate Investor Survey)
5 Anlagedruck stabilisiert Immobilienmarkt (KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index)
8 Nachhaltigkeit im Bestand (Studie Implenia AG/HSLU)
12 Europa bleibt attraktives Anlageziel (Studie Savills IM)
13 Personalie: Solufonds/Steven Wicki neues GL-Mitglied
14 Marktkommentar
15 Immobiliennebenwerte
17 Immobilienfonds/-Aktien
18 Standortentwicklung: Zürich/Sihlcity
18 Nachrichten: Helvetica/Neuer Fonds
18 Impressum

EDITORIAL

Bestandspflege im Blick

Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Sofern die jüngsten Wirtschaftsprognosen von Schweizer Ökonomen zutreffen, wird sich der globale Wirtschaftsaufschwung auch 2019 trotz schwelender Handelskonflikte und politischer Unsicherheiten in Europa fortsetzen und der Schweizer Konjunktur weitere Impulse geben. Zehn Jahre nach der Finanzkrise scheinen sich die meisten Parameter der Wirtschaftsentwicklung auf mehr oder weniger normalem Niveau einzupendeln – nur die «Zinswende» lässt auf sich warten. Inzwischen rechnen viele Marktbeobachter auf mittlere Sicht mit einem «sanften» Zinsszenario und einem weiter anhaltenden Aufschwung. Angesichts der positiven Wirtschaftsentwicklung zeigen sich auch viele Akteure des Schweizer Immobilienmarkts optimistisch. Wie jüngste Umfragen belegen, werden derzeit die Gefahren von Zinsänderungen und sinkenden Immobilienwerten als eher moderat eingeschätzt. Hintergrund dürfte sein, dass der beim aktuellen Zinsniveau anhaltende Anlagedruck die Märkte weiterhin stützt. Doch die Probleme bleiben – beispielsweise im Segment Mehrfamilienhäuser. Statt zu hohen Preisen bei tendenziell sinkenden Mieten zuzukaufen, ziehen es daher einige Marktteilnehmer vor, ihren Immobilienbestand nachhaltig aufzurüsten und zukunftsfähig zu machen. Unter welchen Bedingungen sich solche Investitionen rechnen, beschäftigte die Autoren einer aktuellen Studie von Implenia und der HSLU. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den kommenden Seiten.

Beste Grüsse
Birgitt Wüst

Hallooo... HSO –
Helvetica Swiss Opportunity
ist da.
HELVETICA PROPERTY
FINMA approved

HELVETICA PROPERTY

Hallooo...

HSO –

Helvetica Swiss Opportunity ist da!

Wir erhalten Familiennachwuchs mit dem Helvetica Swiss Opportunity Fonds. Und weil der Apfel nicht weit vom Stamm fällt, haben wir grosse Pläne für unseren Jüngsten mit guten Aussichten auf ein schweizweit hohes Potential, besonders auch dank seiner einzigartigen Hybridstrategie. Der Rest ist fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unserer Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.

FINMA approved

HelveticaProperty.com

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Renditen weiter im Sinkflug

BILD: PIXABAY/EPICANUS

Im Bürosegment sind die Renditen zuletzt weiter gesunken.

AM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT WAREN DIE RENDITEN IN DEN VERGANGENEN SECHS MONATEN IN DEN BEREICHEN WOHNEN, BÜRO UND VERKAUF WEITER RÜCKLÄUFIG. DERWEIL BLIEB DAS ERWARTETE MIETWACHSTUM IM WOHNSEGMENT STABIL BEI NULL; EIN LEICHTER RÜCKGANG WURDE IN AUSGEWÄHLTEN BÜROMÄRKTEN VERZEICHNET UND EINE DURCHWEG RÜCKLÄUFIGE ENTWICKLUNG BEI VERKAUFSIMMOBILIEN IN ALLEN STÄDTEN. U.A. ZU DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT DIE ZWEITE AUSGABE DES PWC REAL ESTATE INVESTOR SURVEY FÜR DIE SCHWEIZ

BW/PD. Wie schon bei der ersten Ausgabe stand auch beim aktuellen PwC Real Estate Investor Survey für die Schweiz die Zins- und Ertragsentwicklung von hiesigen Immobilienanlagen im Fokus. Dazu befragten die PwC-Researcher Marktteilnehmer nach ihren Einschätzungen zum wichtigen Risiko- und Renditeindikator, dem All Risk Yield (ARY; Nettorendite), für die neun grössten Schweizer Städte sowie für Schweizer Regionen in den Segmenten Wohnen, Büro und Verkauf.

Wie die Umfrage bei den Investoren ergab, waren die Nettorenditen in den vergangenen sechs Monaten einen Rückgang der Nettorenditen sowie in einem Grossteil der Regionen weiter rückläufig. Dies gilt insbesondere für städtische «Core»-Wohnimmobilien, für welche mit durchschnittlich 25 Basispunkten (bps) weniger ARY gerechnet wird. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Regionen, bei welchen die Kompression des ARY für «Core»-Objekte durchschnittlich 9 bps beträgt. Die tiefsten Renditen im «Core» Bereich weist nach wie vor die Stadt Zürich auf (2,2% ARY), gefolgt von Genf (2,3%). Durchschnittliche Wohnliegenschaften werden in Zürich und Genf je mit 2,8 Prozent ARY bewertet. Das Mittelfeld bilden die Städte Basel, Bern, Lausanne und Winterthur mit durchschnittlichen Nettorenditen von 3,1 Prozent, gefolgt von Luzern, St. Gal- >>>

>>> len und Lugano mit rund 10 bps höheren ARY. Auch im Vergleich der Regionen schwingt Zürich mit einem durchschnittlichen ARY von 3,2 Prozent obenaus und konnte den Abstand auf die Genferseeregion (3,4%) in den letzten sechs Monaten leicht erhöhen.

WEITERE MIETRÜCKGÄNGE ERWARTET

Auch im Büromarkt waren Rückgänge der Nettorenditen zu beobachten. In den Städten waren davon besonders Immobilien mit höherem Risiko betroffen; der Maximum ARY fiel um durchschnittlich 39 bps. In den Regionen waren es die Toplagen, die durchschnittlich zu 30 bps tieferen Nettorenditen bewertet wurden. Die Städte Zürich und Genf verzeichnen abermals die tiefsten ARY mit 2,4 bzw. 2,5 Prozent. Direkt dahinter platziert sich mit 2,6 Prozent Minimum ARY die Stadt Zug, für die in dieser Ausgabe erstmals Einschätzungen erhoben wurden. Bei den Regionen platziert sich Zürich mit 3,4 Prozent vor der Zentralschweiz (3,5%).

Das erwartete Mietzinswachstum wird insgesamt merklich weniger negativ gesehen als noch vor sechs Monaten. Allerdings erwarten die Investoren nach wie vor Rückgänge der Mieten in den meisten Städten und sämtlichen Regionen.

Auch für das Segment der Retailimmobilien ist gemäss der PwC-Studie durchwegs eine deutliche Kompression der Renditen zu verzeichnen; einzig die Spitzenimmobilien an den Toplagen in Zürich, Genf und Lugano weisen stabile Nettorenditen auf. Für die restlichen Teilmärkte werden durchwegs deutliche Rückgänge beobachtet: -26 bps für durchschnittliche Immobilien in den grossen Schweizer Städten und -46 bps in den Regionen. Die Städte Zürich und Genf bleiben an der Spitze mit Mindestrenditen von 2,4 und 2,5 Prozent. Das Mittelfeld um Basel, Lausanne und Luzern erlebte allerdings eine deutlich stärkere Kompression der Renditen und rückt rund 20 bis 30 bps näher an die Spitze. Während die Investoren vor sechs Monaten noch einen Rückgang der Mietzinsen um -2 bis -4 Prozent erwarteten, haben sich die Prognosen auf aktuell rund -1 Prozent für die meisten Städte verbessert.

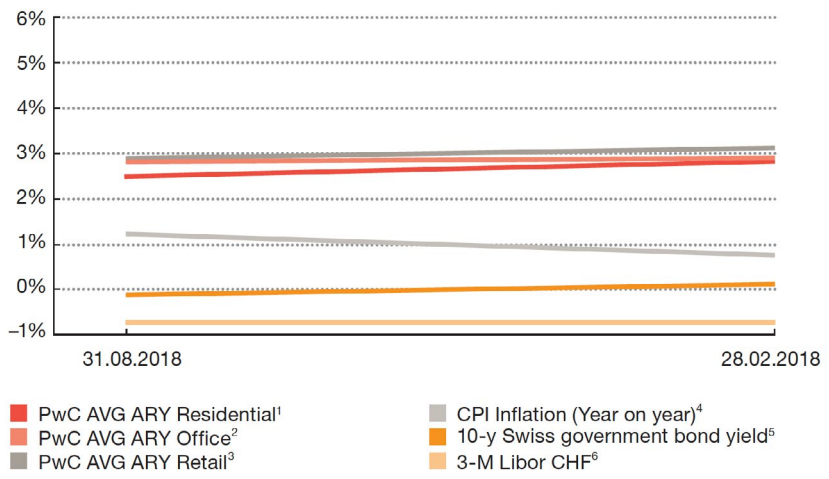
Blick nach Deutschland

Im Unterschied zum Schweizer Markt, wo Investitionen in Wohnimmobilien sehr beliebt sind, konzentriert sich die PwC-Studie in ihrem Teil zum Deutschen Markt auf die Bereiche Büro, Verkauf und Logistik. Immobilieninvestments im Bereich Wohnen bleiben «in Deutschland nach wie vor eine Nische», stellen die PwC-Autoren fest. Dagegen gewinne der Logistikmarkt des nördlichen Nachbarlandes der Schweiz zunehmend an Bedeutung.

INVESTOREN RÜSTEN SICH FÜR DEN ABSCHWUNG

Die grosse Mehrheit der Befragten geht davon aus, dass ein Abschwung bevorsteht, allerdings erst auf mittlere Sicht. Eine mögliche Zinswende, das Überangebot an Flächen in unterdurchschnittlichen Lagen bei stagnierender Nachfrage, der anhaltende Anlagedruck sowie die unberechenbaren geopolitischen Risiken seien dafür deutliche Anzeichen, heisst es. Tiefgreifende, strukturelle Veränderungen werden als verfrüht erachtet, doch sei eine Tendenz zu erhöhter Vorsicht auszumachen, heisst es in der PwC-Studie. «Die Investoren werden selektiver bei der Akquisition neuer Objekte», berichtet Marie Seiler, Leiterin Real Estate Advisory bei PwC Schweiz. «Sie versuchen durch Qualität zusätzliche Robustheit in ihr Portfolio zu bringen.» •

YIELD COMPARISON SWITZERLAND



[1] AVG ARY includes only min ARY for Top 9 Cities
[2] AVG ARY includes only min ARY for Top 9 Cities
[3] AVG ARY includes only min ARY for Top 9 Cities
[4] Source: Bundesamt für Statistik, 12 February 2018
[5] Bloomberg
[6] Swiss National Bank

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Anlagedruck stabilisiert Immobilienmarkt

BILD: WIKIPEDIA/IKIWANER

Für zentrale Lagen werden weitere Preissteigerungen erwartet.

DIE PREISERWARTUNG DER AKTEURE IM SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEMARKT HAT SICH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR LEICHT ABGESCHWÄCHT. ZUDEM HABEN DIE PREISERWARTUNGEN FÜR SÄMTLICHE LAGEQUALITÄTEN EINEN DÄMPFER ERHALTEN. DENNOCH GEHT FAST DIE HÄLFTE DER FÜR DEN KPMG SWISS REAL ESTATE SENTIMENT INDEX BEFRAGTEN MARKTTEILNEHMER FÜR DIE KOMMENDEN ZWÖLF MONATE VON STABILEN PREISEN AUS.

BW/PD. KPMG Schweiz hat im Rahmen des Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi) zum siebten Mal in Folge Immobilieninvestoren und Bewertungsunternehmen zum Schweizer Anlageimmobilienmarkt befragt. Der Sentiment Index notiert über alle Teilnehmergruppen bei 0,8 Indexpunkten (pt) – und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 14,4 Indexpunkte gesunken. Seit 2016 ist der Index rückläufig und liegt aktuell auf der Stabilitätsachse.

WIRTSCHAFTSAUSSICHTEN ANHALTEND OPTIMISTISCH

«Dass sich die Schweizer Wirtschaft erwartungsgemäss positiv entwickelt hat, schlägt sich in der Einschätzung der Befragten für die kommenden zwölf Monate nieder», kommentiert Beat Seger, Partner im Real Estate Advisory bei KPMG, die Ergebnisse der aktuellen Umfrage (s. Kastentext). Mit 16,5 Indexpunkten prognostizieren die Befragten erneut eine Verbesserung der Wirtschaftslage, wenn auch nicht im gleichen Ausmass wie im letzten Jahr. Der Preiserwartungsindex für Renditeliegenschaften ist im Vergleich zum Vorjahr (10,3 pt.) weiter rückläufig und liegt bei -3,1 Indexpunkten. «Damit bewegt sich der Index seit 2014 erstmals wieder leicht im negativen Bereich», sagt Seger. Dennoch erwarte fast die Hälfte der Befragten insgesamt stabile Preise; vor allem grössere institutionelle Investoren rechneten mit Preissteigerungen. Mehr als ein Viertel der befragten Personen (27%) gehe von einer negativen Preistendenz aus. Obschon der >>>

>>> Index für zentrale Lagen um 3,8 Punkte gesunken ist, werden mit einem Indexwert von 61,7 Punkten weiterhin klare Preissteigerungen in den Zentren erwartet. Einen Rückgang des Index stellen die KPMG-Researcher auch in Mittelzentren fest, deren Wert um 6,6 Punkte auf -12,3 Punkte zurückgefallen ist. Für periphere Lagen werden mit einem Wert von -100,8 Indexpunkten auf der 200er-Skala klar sinkende Preise erwartet. Insgesamt sei für sämtliche Lagequalitäten im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang festzustellen, sagt Seger. Der Fokus für Investitionen richte sich damit weiterhin auf zentrale Standorte – und diese Preiserwartungen reflektierten sich auch in der Segmentierung nach Wirtschaftszentren: Mit Ausnahme von Lugano und St. Gallen erwarteten die Umfrageteilnehmer wie bereits im Vorjahr in sechs der acht Wirtschaftszentren weiter steigende Preise. Der Index für Lugano sei wieder gefallen und liege nun mit -50,3 Indexpunkten (Veränderung -22,3 pt.) auf dem Tiefststand seit Beginn der Erhebung; auch in St.Gallen setze sich mit -45,8 Indexpunkten (-12,8 pt.) der Negativtrend fort.

MARKTRISIKO WIRD GRÖSSER

Der Preiserwartungsindex für Wohnimmobilien ist 2018 nochmals gesunken und hat mit 18,7 Punkten den tiefsten Stand seit 2012 erreicht. «Während 38 Prozent der befragten Personen von steigenden Preisen bei Wohnimmobilien ausgehen und 40 Prozent stabile Preise erwarten, rechnen 22 Prozent mit einem Preisrückgang», berichtet Seger. Derweil ist der Preiserwartungsindex für Verkaufsimmobilien bereits seit der ersten Erhebung des sresi negativ, akutell liegt der Index mit -115,5 Punkten im Vergleich zum Vorjahr auf praktisch unverändert tiefem Niveau (-3,8 pt.). «Der Preiserwartungsindex für Büroimmobilien hat mit -51,2 Punkten zwar den besten Wert seit der Ersterhebung erreicht, befindet sich aber nach wie vor im moderat negativen Bereich», sagt Seger. Nach dem Tiefststand im Vorjahr habe sich die durchschnittliche Risikowahrnehmung 2018 wieder leicht erhöht. Am stärksten stufen professionelle Investoren die aktuelle Risikosituation ein. Diese Umfrageteilnehmer schätzen die Gefahren von Zinsänderungen und strikteren Regulatorien sowie sinkenden Immobilienwerten als moderat hoch ein – im Vorjahr waren Versicherungen, Bewertungsunternehmen und Immobiliengesellschaften risikosensitiver», konstatiert Seger. Diese Verschiebung in der Ausprägung führen die KPMG-Experten unter anderem darauf zurück, dass die professionellen Investoren höher fremdfinanziert sind. Allen gemeinsam sei aber, dass sinkende Immobilienwerte als ein moderates Risiko betrachtet werden. Gemäss dem sresi gehen 50 Prozent der Befragten davon aus, dass das Marktrisiko in den nächsten zwölf Monaten grösser wird, wobei die Risikoeinschätzung gegenüber dem Vorjahr um drei Prozentpunkte tiefer

ANZEIGE

Energie-Contracting

Für Neubau und Sanierung

Sie möchten eine umweltfreundliche und effiziente Heizungs- oder Kälteanlage?
Sie möchten das Betriebsrisiko auslagern?
Sie möchten eine komfortable Lösung, die Zeit und Kosten spart?
Nutzen Sie das Know-how unserer Fachleute, wir entlasten Sie gerne.

STADTWERK WINTERTHUR

Energie-Contracting
Telefon 052 267 31 06
stadtwerk.energiecontracting@win.ch
stadtwerk.winterthur.ch

Wir bieten Komfort.

Stadt Winterthur

liegt. 41 Prozent erwarten eine stabile Risikolage, neun Prozent eine Abnahme des Risikos.

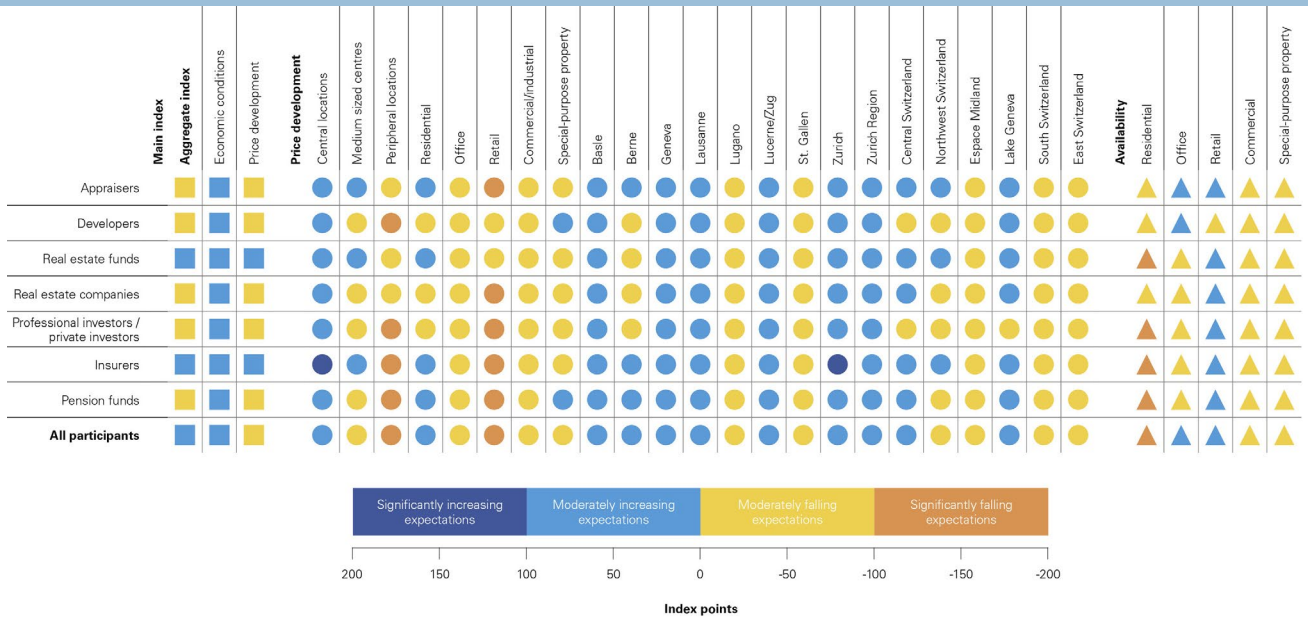
Angesichts des aktuellen Werts des Angebotsindex von -104,4 Punkten sind adäquate Investitionsmöglichkeiten in Wohnimmobilien nach wie vor knapp (2017: -133,5 pt.); dagegen ist der Angebotsindex für Büroimmobilien 2018 mit 3,3 Punkten nach einem negativen Ergebnis im Vorjahr (-7,8 pt.) wieder leicht positiv. Gut 70 Prozent der Befragten rechnen mit einem Rückgang der Büroflächennachfrage in den nächsten zehn Jahren; ebenso viele prognostizieren eine steigende Nachfrage nach Logistikflächen in urbanen Zentren. Das Angebot an Verkaufsimmobilien wird mit 22,6 Punkten als knapp ausreichend eingeschätzt. Weitere interessante Ergebnisse der Umfrage für den sresi: Über 90 Prozent der Umfrageteilnehmer sehen die demografische Entwicklung und die sich verändernde Mobilität als Treiber für die Nachfrage nach mehr Wohnangeboten für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Überrascht zeigt sich Seger von der Einschätzung der Befragten, nach der die zukünftigen Entwicklungen in der Mobilität vorwiegend den zentralen Lagen zugutekommen werden: «Nur knapp 30 Prozent attestieren der Peripherie zunehmende Immobilienwerte aufgrund der Mobilitätsentwicklung und gar 42 Prozent gehen von sinkenden Werten aus.»

Das autonome Fahren wird derweil nicht als Gamechanger für die Immobilienmärkte betrachtet: 38 Prozent der Befragten rechnen nicht mit einer Veränderung der Verfügbarkeit von Bauland in den Kernstädten als Folge der Entwicklungen beim autonomen Fahren. Nur knapp ein Drittel sieht hier ein Potenzial für zusätzliche zehn Prozent an bebaubarer Fläche in den Kernstädten. «Ein klarer weiterer Trend ist die Sharing Economy», sagt Seger. «Zwei Drittel der befragten Personen – 67 Prozent – sind der Meinung, dass sich dieses Modell auch im Wohnsegment etablieren wird.» Auch hinsichtlich der Veränderungen, die mit der technologischen Entwicklung einhergehen, gehen die Meinungen der Umfrageteilnehmer auseinander: So rechnen 27 Prozent damit, dass bis 2018 das Grundbuch auf der Grundlage der Blockchain-Technologie organisiert sein wird; 44 Prozent erwarten zwar eine Umstellung, gehen aber davon aus, dass diese länger dauern wird. Relativ unbeeindruckt von der Blockchain-Technologie zeigen sich 20 Prozent der befragten Personen: Sie rechnen nicht mit einer Überführung der Grundbücher auf eine Blockchain. •

KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index

Als Vorlaufindikator misst der sresi die Erwartung der Marktakteure zu den Entwicklungen über die kommenden zwölf Monate und wird aus der Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung auf dem Immobilienanlagemarkt generiert. Für den sresi wurden 2018 über 300 Immobilieninvestoren und Bewerter von Schweizer Anlageimmobilien befragt.

KPMG SWISS REAL ESTATE SENTIMENT MATRIX



QUELLE: KPMG SCHWEIZ, OKTOBER 2018

ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

Nachhaltigkeit im Bestand

BILD: PD

Mietwohnungsmarkt: In einem zunehmend kompetitiven Umfeld gewinnt die Sanierungsstrategie an Bedeutung

ENDE SEPTEMBER HAT IMPLENIA EINE IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER HOCHSCHULE LUZERN ERSTELLTE KURZSTUDIE ZUM THEMA «NACHHALTIGKEIT IM BESTAND: WIRTSCHAFTLICHKEIT, TECHNISCHE MACHBARKEIT UND POLITISCHE WÜNSCHE» VERÖFFENTLICHT. EINE SEHR LESENSWERTE STUDIE - STELLT DOCH DAS AKTUELLE MAKROÖKONOMISCHE UMFELD NICHT WENIGE BESTANDSHALTER VON MIETWOHNUNGEN VOR DIE FRAGE, OB UND WO WELCHE SANIERUNGEN SINN MACHEN UND WO NICHT.

BW/PD. Tatsächlich hat sich der Renditemarkt Wohnen in vielen Regionen der Schweiz durch den tieferen Wanderungssaldo von einem nahezu geräumten Markt (normaler bis tiefer Leerstand) hin zu einem Mietermarkt entwickelt. Von Wohnungsmangel kann derzeit nur noch vereinzelt in den Grossstädten die Rede sein; mancherorts sind Vermieter dagegen gezwungen, Mieter mit Gratismonaten oder Konzessionen bei den Mietzinsen anzulocken. Das wachsende Stadt-Land-Gefälle im Mietwohnungsbereich wird zudem durch die gerade publizierte Leerwohnungsziffer bestätigt. «Die Kenntnisse der lokalen Marktbedingungen, Mieterbedürfnisse und deren Zahlungsbereitschaften werden in dem zunehmend kompetitiven Umfeld des Mietwohnungsmarktes auch für die richtige Sanierungsstrategie immer wichtiger», sagt Adrian Wyss, Geschäftsbereichsleiter Modernisation & Development bei der Implenia AG und einer der Autoren der eingangs erwähnten Studie. Bei hoher Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen und zunehmendem Wettbewerb durch viele neue Überbauungen sei somit die zentrale Frage, ob

und wie sich energetisch optimierte Wohnungen nach der Sanierung vermieten lassen, sekundiert Dr. Christian Kraft von der Hochschule Luzern, Co-Autor der Studie. «Tiefere Nebenkosten aufgrund energetischer Sanierungen gewinnen bei dieser Marktkonstellation an Bedeutung.»

INTEGRIERTER DATENSATZ ERLAUBT NEUE ERKENNTNISSE

Für die Autoren der Studie signalisieren die ersten Ergebnisse einer quantitativen Analyse zusammengeführter Projekt- und Angebotsdaten, dass es vor allem Wohnungen aus «Kompromiss-Sanierungen» mit halbherzigen Einzelmassnahmen in der Vermarktung schwer haben. Ein signifikanter Mehrwert für die Mieter entstehe hier kaum. Einfache und effiziente Instandsetzungen würden hingegen die Möglichkeit bieten, intakte Wohnungen zu kompetitiven Mieten anzubieten, sagt Adrian Wyss: «Die Vermarktungsdauern sind entsprechend kurz. Besonders im jetzigen, kompetitiven Umfeld bietet diese Objektstrategie die Möglichkeit, sich preislich von teureren Neubauten abzuheben.»

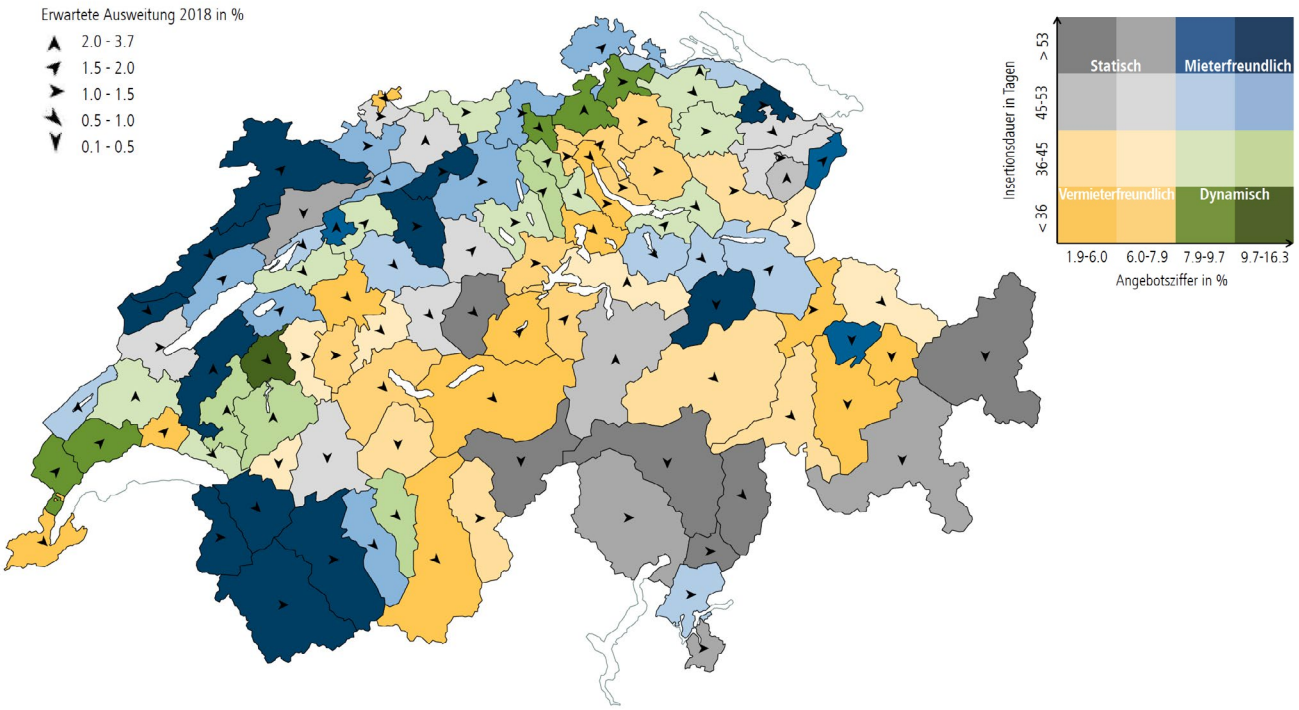
Die von den Researchern untersuchte Stichprobe enthält jedoch auch eine grosse Anzahl aufwendiger Sanierungen. Neben Dämmung der Hülle, Fensterersatz und neuen, regenerativen Energiequellen kommen hier auch bei Sanierungen qualitative Aspekte wie zum Beispiel Dachbegrünungen zum Einsatz. «Wohnungen dieser Projekte werden sehr heterogen, gemessen an der Insertionsdauer jedoch erfolgreicher vermarktet als zum Beispiel Zwischenlösungen», sagt Wyss. Allerdings sei hierbei zu bedenken, dass der wirtschaftliche Erfolg dieser nachhaltigen Sanierungen nur über die Neupositionierung der Wohnungen mit gesteigertem Qualitätsstandard und entsprechend höherer Miete entstehen dürfte.

Diese empirischen Erkenntnisse werden von detaillierten Simulationen ergänzt und bestätigt. So zeigt die Analyse von fünf Modellhäusern und drei Sanierungstiefen, dass kleine Eingriffe wie die Dämmung von Kellerdecke und/oder Dachboden, verbunden mit dem Ersatz des Wärmeerzeugers, grosses Energieeinsparungspotenzial entfalten können.

Minimalsanierungen sind dabei die einzige rentable Strategie bei laufenden Mietverträgen und limitierten Überwälzungsmöglichkeiten.

Für grössere Eingriffe werden die Förderbeiträge relevant und eine Anpassung der Mieten nach oben notwendig. Wenn diese beiden Punkte erfüllt sind, werden auch umfangreiche Sanierungen im Minergie-Standard aus Sicht des Bauherrn rentabel. Aus verteilungspolitischer Sicht seien die Höhe der Förderpro- >>>

TYPOLOGIE DER MIETWOHNUNGSMÄRKTE GEMÄSS ANGEBOTSZIFFER UND INSERTIONSDAUER 2018



QUELLE: WÜEST PARTNER, IMPLENIA

Green Buildings – Eine Anlageklasse für sich?

Gerade vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfelds und damit fehlender Anlagemöglichkeiten bleibt der Investitionsdruck im Schweizer Immobilienmarkt hoch. Bei gleichbleibender Überproduktion und Verlangsamung des Bevölkerungswachstums aufgrund zurückgehender Nettoeinwanderung geraten Immobilienpreise jedoch zusehends unter Druck. Daher sollten Investoren, Immobilienentwickler und weitere Akteure entlang des Gebäudelebenszyklus ihre Rendite/Risiko-Profile im Auge behalten und Alternativen prüfen, schreibt Constantin Kempf, einer der Co-Autoren der Implenia-Studie. Beispielsweise zeigten Studien von LaSalle IM (2017) und Kempf, Syz&Hens (2016), dass Green Buildings in der Regel tiefere Risikoprämien als konventionelle Gebäude aufweisen und somit eine eigene Anlageklasse für sich darstellen. Insbesondere unter Diversifikationsaspekten und damit einer Absicherung gegenüber künftigen Wertschwankungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt sei eine Konsolidierung und vertiefte empirische Analyse des Aspekts der Nachhaltigkeit in der Schweizer Immobilienbranche angezeigt.

Bereits 2008 untersuchten Salvi et al. Minergie zertifizierte Gebäude auf mögliche Verkaufsprämien. Die Studie zeigt, dass zwischen 1998-2008 für ein Minergie zertifiziertes Objekt im Schnitt um sieben Prozent bei Einfamilienhäusern und 3,5 Prozent bei Eigentumswohnungen mehr bezahlt wurde. Weitere Studien zu finanziellen Implikationen nachhaltiger Gebäude auf dem Schweizer Immobilienmarkt folgten. Bei diesen lag der Forschungsschwerpunkt nachhaltiger Gebäude bislang vornehmlich auf der Analyse von Miet- und Preisprämien, d.h. der Ertragsseite. Die Kostenseite sowie mögliche Risiko mindernde Faktoren wie bspw. tiefere Leerstände und kürzere Vermarktungsdauern verlangen aus Sicht von Kempf nach einer vertieften Analyse – ebenso nach der Antwort auf die der Fragen, wie sich mögliche grüne Prämien zusammensetzen bzw. welche Dimensionen nachhaltiger Objekte werttreibend sind. Aus Sicht der Praxis gilt es Kempf zufolge es vor allem, den Wissensstand, die Erwartungen und Bedürfnisse der Akteure in der Branche zu eruieren, um gemeinsam eine nachhaltige und faktengestützte Zukunft zu planen, bauen und bewirtschaften.

ANZEIGE

Wir erbringen umfassende Dienstleistungen für Ihre Geschäftsimmobilie und nutzen dabei auch die Chancen der Digitalisierung zu Ihrem Vorteil. Unsere 1600 Mitarbeitenden schweizweit sorgen rund um die Uhr für einen einwandfreien Betrieb. Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Beratung.

www.bouygues-es.ch
info@bouygues-es.com
+41 (0) 58 800 44 44

BOUYGUES ENERGIES & SERVICES

Shared innovation

>>> gramme und die Ausgestaltung des Mietrechts entscheidend, denn schlussendlich gehe es darum, wer die enormen Kosten der Gebäudeparksanierung tragen soll, stellen die Autoren der Implenia-Studie fest. Dies gelte umso mehr, als es sich bei den energetischen Sanierungsmassnahmen typischerweise nicht um diejenigen Investitionen handele, die mit dem grössten Qualitätsanstieg einhergehen, wie zum Beispiel ein Totalersatz von Nasszellen oder Küchen. «Die Anreize für die Sanierung von Gebäuden funktionieren gut, solange die Miete angehoben werden kann», heben die Autoren der Studie hervor. Wenn die für die Wirtschaftlichkeit notwendige Miete aber nicht mehr marktgängig oder das umliegende Angebot sehr kompetitiv sei, dürfte die Zahl der energetischen Sanierungen aufgrund des zu hohen Vermietungsrisikos drastisch abnehmen.

Aufwendigere Sanierungen benötigen aus Sicht der Autoren rund um die baulichen Themen ganzheitliche Objektstrategien inklusive Standortanalysen, Variantenstudien, Sensitivitätskalkulationen, Vermarktungs- und Vermietungsstrategien. Ihr Fazit: «Somit braucht es für eine gelungene und lukrative Sanierung immer ein interdisziplinäres Team. Nur wenn Asset Manager, Bauspezialisten, Juristen und Nachhaltigkeitsexperten zusammenarbeiten, gelingt es, ökonomische und ökologische Ziele zu vereinen, zu planen und zu realisieren.» •

Die Autoren der Studie:
Philipp Angele, Philippe Kaufmann, Constantin Kempf, Dr. Christian Kraft, Furio Valerio Sordini, Adrian Wyss
Herausgeber: Implenia Schweiz AG Real Estate Consulting

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH
by
IMMOBILIEN BUSINESS

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Europa bleibt attraktives Anlageziel

BILD: WIKIPEDIA/DANIEL CHAPMAN

London steht bei asiatischen Investoren weiterhin sehr hoch im Kurs.

NACH DEM REKORDJAHR 2017 IST DAS INVESTMENTVOLUMEN AUS ASIEN AUF DEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTEN IN DEN ERSTEN FÜNF MONATEN DES JAHRES DEUTLICH RÜCKLÄUFIG. NACH EINER STUDIE VON SAVILLS IST DER KAPITALFLUSS AUS CHINA NICHT MEHR SO STARK WIE IM VERGANGENEN JAHR.

BW/PD. Eine aktuelle Studie von Savills Investment Management befasst sich eingehend mit den Aktivitäten asiatischer Investoren auf den europäischen Immobilienmärkten. Wie die Researcher herausfanden, ging das Investitionsvolumen der Asiaten im ersten Halbjahr 2018 europaweit um 43 Prozent auf 4,73 Milliarden Euro zurück. Der Grund dafür liegt aus Sicht der Savills-Experten vor allem darin, dass sich die Chinesen zurückgehalten haben: Sie hätten in den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres 30 Prozent weniger investiert als im Vorjahresvergleichszeitraum und kämen inzwischen nur noch auf einen Marktanteil von sieben Prozent in Europa.

Zudem rückten vermehrt Produkte alternativer Assetklassen in den Fokus chinesischer Anleger, stellen die Sa-

vills-Researcher fest: Während bisher Trophy Assets ganz oben auf deren Liste standen, interessierten sie sich aktuell insbesondere für Rechenzentren, Logistik- und Pflegeimmobilien; ferner würden auch institutionelle Investoren wie der Chinese Sovereign Wealth Fund (CIC) auf dem europäischen Investmentmarkt aktiver.

UK WEITERHIN HAUPTANLAGEZIEL ASIATISCHER INVESTOREN

Dem starken Rückgang chinesischer Kapitalströme stehen gemäss der Savills-Studie jedoch vergleichsweise aktive Länder aus Fernost gegenüber. «In Bezug auf asiatische Investoren beobachten wir zwei wichtige Trends in Europa: Während einige Nationalitäten wie die Chinesen weniger investieren, haben andere bis Mai 2018 bereits das erste Halbjahr 2017 übertroffen», erklärt Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe bei Savills. Zu diesen Investoren zählten u.a. Indien (111 Mio. Euro, +157% im Vergleich zum 1. HJ 2017), Japan (185 Mio. Euro, +12%) und vor allem die Republik Korea (+7%), die zwischen Januar und Mai insgesamt 1,18 Mrd. Euro investiert hätten; auf Singapur entfielen 27 Prozent (ggü. 17% im Vorjahr). Insbesondere koreanische Käufer weisen Lemli zufolge bei ihren Anlagestrategien eine grössere Flexibilität auf und sind an neuen Standorten und Assetklassen in Europa interessiert. «Der zweite Trend, den wir beobachten, ist, dass Grossbritannien zwar nach wie vor die erste Wahl bleibt, aber insbesondere Deutschland und Belgien einen Ausbau ihrer Marktanteile verzeichneten. Wir erwarten, dass Frankreich und die Niederlande im weiteren Jahresverlauf ebenfalls zulegen werden», so Lemli.

Savills zufolge entfallen über 95 Prozent der asiatischen Immobilieninvestitionen in Europa auf sieben Märkte: Grossbritannien, Deutschland, Frankreich, die Niederlande, Italien, Belgien und Spanien. Bis zum vergangenen Jahr betrug der britische Marktanteil im Fünf-Jahres-Mittel durchschnittlich ca. 76 Prozent, gefolgt von Deutschland mit 11 Prozent. Trotz der weiterhin vorhandenen Spitzenposition Grossbritanniens ging der Anteil im laufenden Jahr 2018 auf 65 Prozent zurück, während die Anteile von Deutschland und Belgien auf 22 respektive auf 11 Prozent stiegen. In Deutschland waren im 1. Halbjahr 2018 Käufer aus Singapur mit einem Ankaufvolumen von ca. 1,4 Mrd. Euro am aktivsten, gefolgt von südkoreanischen Käufern (ca. 0,3 Mrd. Euro). Insgesamt entfielen in diesem Zeitraum acht Prozent des Transaktionsvolumens mit deutschen Gewerbeimmobilien auf Käufer aus Asien (ca. 2,0 Mrd. Euro).

Eri Mitsostergiou, Director European Research bei Savills, prognostiziert: «Europa wird für asiatische Investoren ein attraktives Anlageziel bleiben. Dies liegt insbesondere in der expandierenden Wirtschaft, einer niedrigen Arbeitslosigkeit und einer robusten Nachfrage an den Vermietungsmärkten begründet.» Die Savills-Experten gehen davon aus, dass die Verlangsamung der chinesischen Investitionen unter den gegebenen Bedingungen durch eine grössere Vielfalt in Bezug auf die Herkunft des Kapitals und die geografische Verbreitung der Investitionsziele ausgeglichen wird. •

NACHRICHTEN

SOLUFONDS NEUES MITGLIED DER GESCHÄFTSLEITUNG

Steven Wicki

Seit dem 1. Oktober 2018 verantwortet Steven Wicki bei Solufonds das Private Labelling und die Kundenbeziehungen in der Schweiz. Wie die Fondsleitung mitteilt, wird sich der Manager um die Geschäfte mit institutionellen Kunden, Vermögensverwaltern, Banken, Versicherungen, Pensionskassen und Family Offices kümmern. Als Mitglied der Geschäftsleitung werde Wicki hauptsächlich im Büro in Zürich, aber teilweise auch in der Romandie tätig sein, heisst es.

Vor seinem Einstieg bei Solufonds war Wicki sechs Jahre lang als Leiter White Labelling und Mitglied der Geschäftsleitung bei Vontobel Fonds Services tätig. Davor arbeitete er laut einer Mitteilung von Solufonds als Produktleiter bei Credit Suisse Asset Management und danach als Leiter Product Management bei Robecco SAM (Sustainable Asset Management).

Solufonds wurde 2009 gegründet und ist eine unabhängige, von der FINMA regulierte Fondsleitung, die kollektive Anlagefonds nach Schweizer Recht strukturiert und verwaltet, insbesondere im Immobiliensektor sowie beim Private Labelling für Effektenfonds von Drittanbietern. Die Fondsleitung richtet sich an institutionelle Kunden, die ihre eigenen Fonds nicht selber verwalten möchten. Das Unternehmen beschäftigt derzeit rund 30 Mitarbeiter; das verwaltete Vermögen beläuft sich aktuell auf 2,2 Milliarden CHF.

MARKTKOMMENTAR

Weiter unter Druck

SPEKULATIONEN ÜBER DIE ZINSWENDE UND SORGEN ÜBER DIE GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN BELASTEN DIE KURSENTWICKLUNG DES REAL INDEX, BEIM SWIIT INDEX WIRKEN SICH KAPITALERHÖHUNGEN BREMSEND AUS.

NH/TM. Nach kurzem Unterbruch setzten die Kursverluste der kotierten Immobilienaktien zum Monatsbeginn wieder ein. Der REAL Index notierte am 4. Oktober bereits 1,87 Prozent tiefer als Ende September 2018; die Jahresperformance liegt mit -1,83 Prozent im negativen Bereich; seit dem Jahreshöchststand Mitte Mai hat der Index rund 6,6 Prozent eingebüsst. Die Spekulationen über eine frühzeitige Zinserhöhung der US-Notenbank führen weltweit zu erhöhter Volatilität, die Sorgen um die ungelösten Brexit-Verhandlung und die US-Strafzölle in Asien ebenfalls.

Die Swiss Prime Site hat bei der Kapitalerhöhung rund 97,7 Prozent der angebotenen Namenaktien durch die Ausübung der Bezugsrechte und die restlichen rund 100.000 Aktien am Markt platziert, der Erlöss beziffert sich auf rund 330 Mio. CHF. Die Hiag Immobilien Holding AG hat zum Monatsbeginn ihre vierte festverzinsliche Anleihe über von 125,0 Mio. CHF platziert (Laufzeit: 4 Jahre, Coupon: 1%). Der Erlös wird hauptsächlich zur Rückzahlung von Bankfinanzierungen verwendet.

Unterdessen hat Bfw Liegenschaften ein neues Aktienrückkaufprogramm angekündigt. Vom 22. Oktober 2018 bis zum 02. November 2018 will die Gesellschaft gesamthaft 20 Prozent des Aktienkapitals zum Festpreis von 45,00 CHF je Namenaktie A zurückkaufen. An der ausserordentlichen Generalversammlung (05.12.18) wird der Verwaltungsrat die Vernichtung der angedienten Aktien beantragen. Mit den Halbjahreszahlen 2018 hat Fundamenta Real Estate darüber informiert, dass eine Kapitalerhöhung und ein Börsenplatzwechsel von der BX Swiss an die SIX geplant sei.

SWIIT INDEX: ACHTERBAHNFAHRT GEHT WEITER

Der Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds notiert trotz des positiven Monatsbeginns mit 0,10 Prozent im Minus; die Jahresperformance beträgt -4,47 Prozent. Auslöser des Auf und Abs der letzten Wochen ist weiterhin die erhöhte Anzahl von Kapitaltransaktionen. Das Baloise Asset Management hat ihren neuen Immobilienfonds „Baloise Swiss Property Fund“ im Volumen von 275 Mio. CHF platziert. Der Fonds ist bereits voll investiert. Das Startportfolio besteht aus 35 Liegenschaften aus dem Immobilienbestand der Versicherungsgesellschaft. Auch die Kapitalerhöhung des Dominicé Swiss Property (120 Mio. CHF) wurde zu Monatsbeginn erfolgreich abgeschlossen. Nach der Liberierung der neuen Anteile wird der Fonds an der SIX kotiert und im SWIIT Index integriert.

Für das letzte Quartal 2018 sind weitere Transaktionen im Umfang von über 1 Mrd. CHF in Planung. Bei den kotierten Immobilienfonds kündigt die UBS für den Direct Residential eine Emission von rund 94 Mio. CHF an; bei den nichtkotierten Fonds ist die zweite Kapitalerhöhung des Jahres für den Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland (75 Mio. CHF) angesetzt. Auch der Akara Swiss Diversity Property Fund PK plant die zweite Kapitalaufnahme im gleichen Kalenderjahr über 197,1 Mio. CHF. Für den Kauf eines rund 500 Mio. CHF schweren Immobilienportfolio (38 Liegenschaften) kündigt die Fondsleitung des Swiss Life REF Swiss Properties eine Emission von rund 380 Mio. CHF an; Zurich Invest will einen neuen Immobilienfonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» lancieren und in der ersten von drei Tranchen Anteile im Wert rund 388 Mio. CHF emittieren.

Nicolas Hatt und Thomas Marti, SFP

Die bekannten Transaktionen haben ein Gesamtvolumen von über 1,1 Mrd. CHF – und die Nachfrage am Primärmarkt belastet den Sekundärmarkt stark. Ein derart hohes Volumen ist bei der aktuellen Marktlage nur bedingt zu bewältigen – es ist davon auszugehen, dass nicht alle Transaktionen erfolgreich bedient werden können. •

REAL ESTATE INDICES 04.10.2018	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1939.03	-0.61	-3.74
REAL	2395.91	-1.87	-1.83
SWIIT	364.78	-0.10	-4.47
EPRA EUROPE INDEX	2124.52	-3.09	-5.34

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.4950	0.0050	-0.0050
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	0.0025	0.0225	0.1450
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.5675	0.0350	0.3025
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.8800	0.0300	0.3550

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE 4. OKTOBER 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	147,500.00	5
50		140241	N	AGRUNA AG	3,500.00	4,200.00	4050	10.00	4,500.00	2
0.2		4986484	N	ATHRIS HOLDING N NOM 0.2	300.00	355.00	335	30.00	355.00	30
50		155753	N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,000.00	2,100.00	1600	5.00	2,350.00	3
137		10202256	N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	350.00	385.00	365	175.00	385.00	20
10		255740	N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	138.50	150.00	139	100.00	142.00	500
500		191008	N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	10,250.00	18,000.00	11110	1.00	17,395.00	1
400		32479366	N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2,205.00	2,300.00	2200	5.00	2,500.00	10
200		11502954	N	KONKORDIA AG N	4,500.00	5,000.00	4900	6.00	5,200.00	2
50		154260	N	LÖWENGARTEN AG	90.00	90.00	0	0.00	50.00	1
10		254593	N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			800	25.00	0.00	0
0.1		28414392	N	PLAZZA-B-N	43.05	45.25	43.6	200.00	45.80	200
500		3264862	N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	6,500.00	1
250		257770	N	REUSSEGG HLDG N	130.00	130.00	50	100.00	150.00	14
600		225664	I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	4,500.00	6,000.00	4550	2.00	7,000.00	2
870		228360	N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,700.00	3,800.00	3700	1.00	3,900.00	4
800		231303	I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,800.00	5,400.00	5000	9.00	0.00	0
1000		172525	N	TL IMMOBILIEN AG			8750	3.00	15,000.00	1
100		253801	N	TERSA AG	13,700.00	13,900.00	13600	1.00	16,500.00	1
0.25		41400277	N	THURELLA IMMOBILIEN	20.00	30.00	29	136.00	31.00	400
1000		256969	N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16100	1.00	0.00	0
2.5		14805211	N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	180.00	165	70.00	176.00	50

BEKB | BCBE

ANZEIGE

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

Die aktuelle Ausgabe jetzt am Kiosk oder im Abo.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIEN 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

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS — 5. OKTOBER 2018

CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	TOTAL UMSATZ %SEPT.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST	HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	115.25	134.00	2.36%	16.27%	-6.99%	1.62%	132.00	147.00	824,457,780
844,303	CS 1A IMMO PK	1190.00	1345.00	3.84%	13.03%	-7.24%	NICHT KOTIERT	1335.00	1470.00	3,803,498,600
10,077,844	CS REF GREEN	108.10	129.00	2.84%	19.33%	-2.50%	1.12%	123.10	136.20	2,337,659,826
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	91.25	85.50	3.70%	-6.30%	-5.64%	0.69%	87.50	97.10	748,481,535
276,935	CS REF INTERSWISS	180.00	188.00	4.64%	4.44%	-8.16%	1.41%	190.50	208.00	1,559,170,292
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	102.15	130.20	2.57%	27.46%	-5.59%	1.26%	125.10	143.40	2,715,212,413
24,568,395	CS REF LOGISTIK PLUS	100.00	113.50	3.53%	13.50%	-3.35%	NICHT KOTIERT	108.00	124.00	476,700,000
1,291,370	CS REF SIAT	141.00	185.50	2.98%	31.56%	-8.40%	1.07%	182.00	204.40	2,863,879,221
21,575,152	DOMINICÉ SWISS PF	118.10	125.00	2.40%	5.84%	-4.32%	NICHT KOTIERT	128.00	138.00	200,000,000
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	111.05	131.50	2.60%	18.42%	-5.13%	2.24%	130.80	143.00	1,004,287,066
1,458,671	FIR	129.95	184.00	2.19%	41.59%	0.33%	0.60%	173.00	188.00	1,328,825,184
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	107.10	106.50	2.37%	-0.56%	1.87%	NICHT KOTIERT	106.00	109.00	160,069,500
277,010	IMMO HELVETIC	166.90	205.00	3.22%	22.83%	-7.36%	1.12%	204.50	236.90	902,000,000
977,876	IMMOFONDS	326.40	428.00	3.26%	31.13%	-3.39%	1.21%	402.00	454.25	1,377,695,620
278,226	LA FONCIERE	70.40	108.00	2.00%	53.41%	-0.18%	1.22%	103.10	112.00	1,336,075,560
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	128.80	149.00	2.37%	15.68%	-2.92%	1.22%	144.00	159.40	725,890,154
10,700,655	POLYMEN FONDS IMMOBILIER	120.05	135.00	2.34%	12.45%	-4.80%	0.62%	136.60	152.00	352,367,820
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	130.90	151.00	3.58%	15.36%	-10.93%	1.98%	152.60	175.60	729,133,247
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.35	131.00	2.92%	10.69%	-9.23%	1.21%	127.00	148.40	860,716,767
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	123.45	129.00	0.90%	4.50%	-5.68%	0.41%	123.30	142.00	653,062,500
10,061,233	RESIDENTIA	110.00	123.00	2.47%	11.82%	-7.35%	1.45%	119.50	136.90	196,821,402
278,545	SOLVALOR "61"	187.15	255.50	2.07%	36.52%	-5.72%	0.76%	251.25	272.00	1,150,161,355
34,479,969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	100.80	103.00	4.22%	2.18%	-4.45%	0.47%	101.20	110.00	247,200,000
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.55	130.00	2.97%	12.51%	-1.37%	0.88%	125.00	142.90	857,654,980
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	99.25	114.00	3.80%	14.86%	-0.17%	5.36%	107.00	122.00	634,837,500
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	127.00	155.00	2.89%	22.05%	-7.63%	1.30%	148.50	170.25	1,190,274,760
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	262.80	400.00	3.66%	52.21%	7.66%	0.68%	360.00	393.75	163,644,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	101.10	125.50	2.66%	24.13%	-7.00%	1.42%	124.50	141.10	1,321,920,240
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.30	109.00	3.26%	12.02%	-1.14%	0.79%	104.50	113.90	468,664,466
2,616,884	SWISSINVEST REIF	133.10	164.00	2.78%	23.22%	-5.80%	1.64%	161.00	179.50	794,651,832
29,378,486	SWISS LIFE REF (CH)	104.80	119.00	2.22%	13.55%	3.88%	NICHT KOTIERT	119.00	127.00	642,600,000
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	53.80	67.00	2.75%	24.54%	1.06%	1.55%	62.80	67.45	2,379,391,502
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.10	14.40	2.78%	9.92%	-13.95%	1.16%	15.25	17.30	477,931,435
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.00	10.50	2.38%	-4.55%	-17.31%	2.20%	11.35	13.10	302,360,930
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	74.90	94.00	2.70%	25.50%	-3.50%	1.73%	94.50	102.40	1,205,656,972
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	87.00	107.20	3.08%	23.22%	-1.38%	1.01%	105.00	113.30	7,453,257,952
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.35	67.00	4.03%	11.02%	-2.93%	1.80%	65.75	73.00	1,532,946,533
25,824,506	VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND	106.70	117.00	2.86%	9.65%	-7.46%	0.71%	119.50	131.90	314,003,664
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.90%	17.76%	-4.30%	1.13%			46,293,162,607

IMMOBILIENAKTIEN — 5.OKTOBER 2018

CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	MTL UMSATZ %SEPT.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST	HÖCHS	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	133.60	157.20	4.02%	17.66%	-0.82%	3.45%	152.10	168.40	1,629,037,450
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	39.95	44.00	3.22%	10.14%	5.09%	1.11%	41.30	44.10	194,030,100
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.20	140.00	3.44%	-8.62%	-6.04%	0.12%	139.00	149.00	270,382,700
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.35	14.10	2.87%	-1.74%	-1.69%	1.01%	12.80	14.80	266,821,646
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	93.55	123.00	3.13%	31.48%	4.88%	3.69%	118.00	131.50	988,340,547
1,731,394	INTERSHOP N	304.45	490.00	4.60%	60.95%	5.13%	3.51%	464.50	509.00	646,800,000
32,509,429	INVESTIS N	43.80	59.80	4.00%	36.53%	-0.80%	0.32%	58.60	67.80	765,440,000
1,110,887	MOBIMO	220.10	228.00	4.44%	3.59%	-8.99%	3.06%	239.00	268.00	1,417,628,532
21,218,624	NOVAVEST	38.15	39.30	3.60%	3.01%	0.49%	0.65%	37.55	41.00	143,237,142
28,414,391	PLAZZA N	263.20	225.00	1.79%	-14.51%	0.44%	1.93%	216.00	234.00	279,531,000
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	86.10	92.00	3.76%	6.85%	3.30%	5.68%	85.05	94.40	3,713,464,455
803,838	SWISS PRIME SITE	65.90	79.80	4.88%	21.09%	-6.39%	7.49%	85.20	94.50	5,704,017,577
3,281,613	SWISS FINANCE PROPERTY N	94.20	88.00	4.17%	-6.58%	-3.58%	0.43%	90.00	96.50	240,200,488
261,948	WARTECK INVEST	1482.00	1920.00	3.70%	29.55%	1.53%	0.52%	1890.00	2040.00	326,937,600
1,480,521	ZUG ESTATES	1588.00	1700.00	1.51%	7.05%	-5.56%	1.00%	1660.00	1840.00	401,798,400
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.54%	13.10%	-2.80%	4.81%			16,987,667,637

MVINVEST WWW.MVINVEST.CH TEL. NR. 043/499 24 99

STANDORTENTWICKLUNG

Credit Suisse übernimmt Sihlcity komplett

BILD: CHRISTIAN DANCKER, QUELLE: CREDIT SUISSE

Die Sihlcity – das Urban Entertainment Center im Süden von Zürich.

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT UND SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN HABEN EINEN IMMOBILIENTAUSCH VEREINBART. CS ÜBERNIMMT FÜR ZWEI IHRER IMMOBILIENFONDS DEN SPS-ANTEIL AN DER SIHLCITY IN ZÜRICH; DIE SPS ÜBERNIMMT DEN SWISSCOM-HAUPTSITZ VOLLSTÄNDIG UND ZWEI WEITERE GEBÄUDE.

AH/PD. Zwei Immobilienfonds von Credit Suisse Asset Management – der CS 1a Immo PK und der CS REF Interswiss – haben Anfang Oktober mit sofortiger Wirkung den Anteil der SPS Swiss Prime Site – knapp ein Viertel (24,2 %) – an der Sihlcity erworben. Den Fair Value des Anteils beziffert die SPS auf rund 198 Millionen Franken.

Im Gegenzug erhält SPS die Zürcher Liegenschaften Giesshübelstrasse 15 mit 2.800 Quadratmeter sowie Müllerstrasse 16/20 mit 13.700 Quadratmeter Fläche. Zudem übernimmt die SPS 51 Prozent der Liegenschaft Alte Tiefenaustrasse 6 in Worblaufen mit einer Nutzfläche von 19.000 Quadratmetern von den beiden Fonds. Die Immobilie in Worblaufen, wo die

Swisscom ihren Hauptsitz hat, ist bereits zu 49 Prozent im Eigentum von SPS. Die drei Liegenschaften sind vollvermietet, und der jährliche Mietertrag beläuft sich nach Angaben von SPS auf 11,7 Millionen Franken; er liege damit um 0,8 Millionen Franken höher als derjenige des Anteils am Sihlcity. Der Fair Value der akquirierten Gebäude liegt laut SPS bei insgesamt rund 221 Millionen Franken.

Mit der Transaktion ist die Sihlcity, ein Urban Entertainment Center in Zürich-Wiedikon, nun komplett im Eigentum der Credit Suisse, respektive von fünf Immobilienanlagegefässen der Grossbank. Indem die Anzahl der Miteigentümer reduziert werde, habe das Management der Immobilienanlageprodukte mehr Handlungsfreiheit, teilt das CS-Management mit. Man wolle die Entwicklung des multifunktionalen Gebäudekomplexes vorantreiben, um dessen Charakter als eigenständiges kleines Quartier in Zürich zu fördern und dessen Wert als attraktive Anlage in verschiedenen Immobilienfonds zu steigern, heisst es. Sihlcity umfasst Nutzungen wie Wohnen, Hotellerie, Kino, Freizeit, Gastronomie sowie Büro- und Verkaufsflächen.

Gemäss Angaben der SPS verfügen die drei ins Portfolio von SPS wechselnden Liegenschaften über eine hohe Standortqualität und seien voll vermietet. Durch die Transaktion reduziere sich die Retailquote im SPS-Portfolio auf weniger als 30 Prozent, erklärte Peter Lehmann, CEO von Swiss Prime Site Immobilien. Zudem steige die Zahl der im Alleineigentum gehaltenen Objekte. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 16/2018 / 13. Jahrgang / 267. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Susana Perrottet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

FOTOS: PD

NACHRICHTEN

HELVETICA PROPERTY INVESTORS AG NEUER FONDS MIT HYBRIDER ANLAGESTRATEGIE

Seit dem 8. und noch bis zum 26. Oktober 2018, 12.00 Uhr CET führt die Helvetica Property Investors AG für den neuen Immobilienfonds Helvetica Swiss Opportunity («HSO») die Erstemission von bis zu maximal 65 Mio. CHF durch. Ziel der Emission sei der Erwerb eines hochwertigen Immobilien Portfolios, teilt Helvetica Property mit. Den Angaben zufolge ist das Portfolio zum Ankauf für den HSO Fonds bereits gesichert; es habe ein Gesamtvolumen in Höhe von rund 124 Mio. CHF und besteht aus 8 Liegenschaften an gut erschlossenen Standorten im Grossraum Zürich und Basel. Das Portfolio passe idealtypisch zur hybriden Anlagestrategie, die die Fondsleitung mit dem HSO Fonds verfolgt, heisst es : Es bestehe aus «Geschäftsliegenschaften, die ein hohes Wertsteigerungspotential aufweisen sowie Liegenschaften mit Spezialnutzungen und langfristigen Mietverträgen». Die Hybridstrategie kombiniere damit «eine hohe Wertsteigerungs- mit einer stabilen Ertragskomponente zur Erreichung einer sehr attraktiven risikoadjustieren Anlagerendite». Die Fondsleitung geht davon aus, nach dem ersten Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von rund 5 Prozent ausschütten zu können. Das Fondsportfolio soll durch den Erwerb weiterer strategiekonformer Liegenschaften auf ein Volumen von mindestens 500 Mio. CHF nach seiner Aufbauphase spätestens nach dem 5. Jahr ausgebaut sein. Die Fondsleitung stellt die Kotierung des HSO Fonds spätestens im Jahr 2023 in Aussicht.

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

74. Schweizer Immobiliengespräch

IoT im Gebäudebetrieb: Fata Morgana oder rentable Geschäftsmodelle?

Dienstag, 13. November 2018, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Die Entwicklung im Bereich Sensorik und IoT – Internet of Things ist atemberaubend. Im Gebäudebetrieb sind viele Lösungen technisch möglich, effektiv umgesetzt wird bisher jedoch wenig. Einerseits ist die Amortisation der Vorinvestitionen bei den tiefen Personalkosten problematisch, andererseits ist die Abstimmung und Verteilung von Risiken sowie Kosten und Nutzen zwischen Investor, Betreiber und Nutzer eine grosse Herausforderung. Experten zeigen erfolgreiche Use-Cases, Lehren aus Pilotprojekten und geben Hinweise auf Stolpersteine und erfolgreiche gemeinsame Vorgehensweisen.

Referenten

- Thomas Stadler, Bouygues E&S Schweiz AG

Weitere Referenten werden in Kürze bekannt gegeben.

Moderator

- Prof. Dr. Markus Schmidiger

Im Anschluss an die Referate und an die Podiumsdiskussion wird ein Apéro riche serviert und es besteht die Möglichkeit des Networkings.

Einlass: ab 17.00 Uhr
Beginn der Referate: 17.30 Uhr
Ende: ca. 20.30 Uhr

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraeche.ch/74

Sponsoren:

BOUYGUES ENERGIES & SERVICES
HELVETICA PROPERTY
HOCHSCHULE LUZERN
homegate.ch Das Immobilienportal
IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin