

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 «Respektabler Markt»
(EY Trendbarometer)
- 4 Nachricht: UBS (CH)
Property Fund Europe
- 6 Positive Marktentwicklung (JLL
Studie Büromarkt Schweiz 2019)
- 9 Hotelinvestmentmarkt Schweiz
(Markteinschätzung PwC Schweiz)
- 11 Renaissance der Wohntürme
(Catella-Studie)
- 12 Nachricht: Basel/Wartheck Invest
- 13 Rückblick/Immo'19
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Projektentwicklung:
Hochschulquartier/Zürich
- 19 Nachricht:
Ittingen/Losinger Marazzi
- 19 Impressum

EDITORIAL

Alles beim Alten



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Schweiz startet 2019 in das fünfte (!) Jahr mit Negativzinsen, und es ist vielleicht noch immer nicht das letzte, glaubt man Wirtschaftsexperten, die eine lange Phase mit negativen oder sehr niedrigen Zinsen für möglich halten. Ein solches Szenario könnte Realität werden, wenn sich die Konjunktur in Europa in den kommenden Monaten abschwächt und die Notenbanken nicht mit den erwarteten Zinserhöhungen beginnen. Ganz danach sieht es aus: Die europäische Konjunktur hat inzwischen mit Gegenwind zu kämpfen, und so halten die Währungshüter der EU und in der Folge auch die SNB vorerst an ihrem Kurs fest. Beobachter erwarten eine erste Zinsanhebung nicht vor Mitte kommenden Jahres – vorausgesetzt die wirtschaftliche Lage trübt sich nicht weiter ein. Somit wird 2019 mangels Anlagealternativen wohl weiterhin viel Geld in den Schweizer Immobilienmarkt fließen. Dies wird einerseits dazu beitragen, die Liegenschaftswerte aufrecht zu erhalten. Andererseits kurbeln die anhaltenden Kapitalzuflüsse die Bautätigkeit weiter an, obwohl im spätzyklischen Umfeld das Nachfragepotenzial in einigen Sektoren und Regionen fehlt. Die Herausforderungen für die Marktakteure bleiben somit auch 2019 gross. Beim Kauf oder der Entwicklung von Immobilien noch stärker als bisher auf Aspekte wie Lagequalität, sektorale und regionale Diversifizierung zu achten, um die Resilienz des Immobilienportfolios zu gewährleisten, scheint nicht der schlechteste Rat.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

Wenn die
Perspektive

den Unterschied macht.





Wenn die

Perspektive

den Unterschied macht.



Trends analysieren, Chancen erkennen und von ansteigenden Entwicklungen profitieren, ist oft auch eine Frage der Perspektive. Wir von Helvetica Property verfügen über die nötige Weitsicht und das Know-how. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

«Respektabler Markt»



BILD: PIXABAY/STOCKSNAP

Stehen bei Investoren weiterhin hoch im Kurs: Wohnimmobilien

WOHNIMMOBILIEN SIND WEITERHIN DIE BELIEBTESTE NUTZUNGSART, PORTFOLIOBEREINIGUNGEN PRÄFERIERTE INVESTMENTSTRATEGIE, BÜROIMMOBILIEN WERDEN WIEDER OPTIMISTISCHER EINGESCHÄTZT - U.A. ZU DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT DAS JÜNGSTE TRENDBAROMETER VON EY.

BW/PD. Nicht zuletzt aufgrund des anhaltenden Zinstiefs dürfte die Schweiz auch 2019 ein attraktiver Immobilienmarkt für Investoren bleiben. Doch wie dem jüngst veröffentlichten Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019 von EY zu entnehmen ist, sehen 77 Prozent der Befragten den Schweizer Immobilienmarkt im Spätzyklus und er-

warten beim Transaktionsvolumen eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. Alle von EY Befragten geben Portfoliobereinigungen als präferierte Investmentstrategie an, 94 Prozent setzen zudem auf selektive Ankäufe. Durch das bereits sehr hohe Preisniveau schwenken viele Umfrageteilnehmer (98 Prozent) zudem auf Investitionen im >>>

NACHRICHTEN

**UBS EUROPE
ZUKAUF BEI OSLO**

Der UBS (CH) Property Fund Europe hat seine ersten Investments getätigt. Erworben wurden zwei Liegenschaften in der Nähe von Oslo.

Der Fonds habe 45 Millionen Euro an «hervorragender Mikro- und Makrolage» in Sandvika bei Oslo investiert, teilt UBS mit. Den Angaben zufolge umfassen die beiden Liegenschaften überwiegend betreutes Alterswohnen, ergänzt um Verkaufs- und Büroflächen. Mieter mit einer Restlaufzeit von 19 Jahren ist die lokale Gemeinde. Aufgrund der indexierten Mietverträge und Ausgestaltung könne auch zukünftig von einem attraktiven Mietsteigerungspotenzial ausgegangen werden, so UBS weiter.

Der UBS Europe wurde im Mai 2018 als europäischer Immobilienfonds nach Schweizer Recht lanciert. Er soll langfristig zu einem grossen pan-europäischen Flagship-Produkt aufgebaut werden, das europaweit in Core-Immobilien verschiedener Sektoren investiert. Das Fondsteam habe in den vergangenen Monaten Angebote für Investitionsmöglichkeiten im Umfang von mehr als 1,3 Milliarden Euro unter anderem in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Benelux und Skandinavien erhalten und Erstprüfungen durchgeführt, heisst es in einem Communiqué der Sparte Real Estate Switzerland beim UBS Asset Management. Einer vertieften Prüfung (Due Diligence) seien Immobilien im Umfang von rund 100 Millionen Euro unterzogen worden. Ziel des Fonds ist, in der Aufbauphase bis zur Börsenkotierung – sie soll in 18 bis 24 Monaten erfolgen –, eine Gesamtrendite von über 4 Prozent pro Jahr in CHF zu erreichen. (ah)

>>> Bestand als Alternative zu kostspieligen Zukäufen um. Lediglich die Überproduktion im Baugewerbe sowie der zu erwartende Preisrückgang bei Detailhandelsflächen in peripheren Lagen können das insgesamt positive Bild für die Investoren etwas trüben. «Der Schweizer Markt präsentiert sich weiterhin mehr als respektabel. Die wirtschaftliche Kraft und politische Stabilität sind für Investoren gewichtige Argumente, die auch 2019 für die Schweiz sprechen», sagt Claudio Rudolf, EY Partner und Autor der Studie.

tung gewinnen. «Affordable Housing wird zum Investoren-Liebling. Getrieben wird diese Entwicklung durch neue Technologien und gesellschaftliche Entwicklungen», sagt Daniel



Claudio Rudolf

**WOHNIMMOBILIEN
STARK IM FOKUS**

Weiter ergab die Studie, dass mehr als die Hälfte der Befragten (52%) ihren Investmentfokus stark bis mittelmässig auf Wohnimmobilien legt (s. Grafik), 23 Prozent setzen auf Büroimmobilien, zwei Prozent auf Handel. Eine geografische Präferenz der Investoren lässt sich hingegen nicht erkennen. Lediglich St. Gallen und Luzern liegen mit jeweils sieben Prozent etwas weniger stark in der Gunst der Anleger.

Zudem führt die Digitalisierung dazu, dass innovative Konzepte an Bedeu-

Zuagg, Partner und Co-Autor der Studie. «Die digital natives erwarten Flexibilität in allen Lebensbereichen und so auch beim Wohnen. Viele Investoren haben das erkannt und legen ihren Fokus verstärkt auf Produkte, die diese Nachfrage erfüllen.»

**WENDE AM
BÜROIMMOBILIENMARKT?**

Büroliegenschaften werden im Vergleich zum Vorjahr wieder optimistischer gesehen. Zudem konnte, im geografischen Vergleich, Zürich als beliebtester Standort für Büroimmobilieninvestitionen Genf ablösen.

EY Trendbarometer

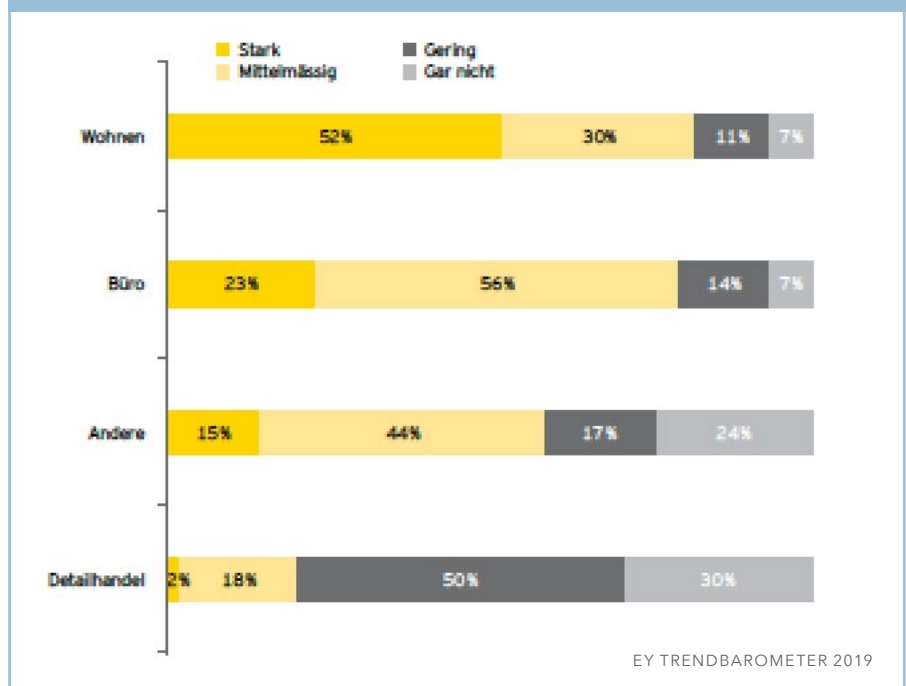
Für das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt von EY – die neunte Edition der seit 2011 laufenden Reihe – wurden im Oktober 2018 wiederum Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am Schweizer Immobilienmarkt aktiv waren. An der Umfrage haben rund 45 der wichtigsten Schweizer Investoren teilgenommen. Das Barometer soll eine Einschätzung des Schweizer Immobilien-Investitionsmarktes im kommenden Jahr wiedergeben und zudem einen Ausblick auf die Strategie ermöglichen, die Investoren im kommenden Jahr in der Schweiz verfolgen.

79 Prozent der Befragungsteilnehmer legen ihren Fokus mittelmässig bis stark auf Büroimmobilien. Und auch hier führt die Digitalisierung zum Aufblühen eines innovativen Flächenkonzepts: den Coworking-Spaces. 89 Prozent der Befragten stimmen der Aussage zu, dass dieses Flächenkonzept stärker in den Fokus der Investoren rückt. «Coworking-Spaces schaffen es, trotz höherer Flächeneffizienz, eine grössere Zufriedenheit beim Nutzer zu erreichen», sagt Rudolf. In Zeiten des Fachkräftemangels und «war for talents» profitieren Unternehmen von einer grösseren Zufriedenheit der Mitarbeiter mit den Arbeitsflächen. Gleichzeitig steige die Flächenauslastung für Vermieter – aus Rudolfs Sicht ein «win-win-Geschäft».

LOGISTIKFLÄCHEN PROFITIEREN

Derweil zeigen Detailhandelsflächen weiterhin einen negativen Trend: Lediglich eine von zehn befragten Personen geht von steigenden Preisen bei Detailhandelsflächen aus (1A-Standort). Die Mehrheit erwartet hingegen sinkende Preise (52 Prozent bei 1A-Standorten, 83 Prozent bei 1B-Standorten, 90 Prozent in der Peripherie). Lediglich High-Street-Lagen sind aus Sicht der Umfrageteilnehmer zukunftssträftig. «Der Siegeszug des Online-Handels führt im Retailsegment zu einer deutlichen Aufspaltung der Lagen. Periphere Standorte können mit dem Online-Handel kaum konkurrieren. High-Street-Lagen ziehen dafür mehr Frequenz. Dieser Trend spiegelt sich auch bei Logistikimmobilien wider, die das Rückgrat

WIE STARK STEHEN DIE FOLGENDEN NUTZUNGSARTEN IM JAHR 2019 IN IHREM INVESTMENTFOKUS?



des E-Commerce bilden», sagt Zaugg. 84 Prozent der Umfrageteilnehmer stimmen der Aussage zu, dass Logistikimmobilien für die «letzte Meile»



Daniel Zaugg

stärker in den Fokus rücken. Zentraler Lager werden immerhin für 72 Prozent der Befragten attraktiver.

MEGATRENDS PRÄGEN UMFELD

Als die prägendsten Megatrends der kommenden fünf bis zehn Jahre identifizieren die Befragungsteilnehmer den demografischen Wandel (98%), die Zinspolitik (91%) und die Digitalisierung (91%). Rund dreiviertel

der Befragten bemerken jedoch auch, dass die Umsetzung von Digitalisierung trotz erwarteter Effizienzgewinne zu schleppend verläuft. «Hier überlagern sich die Megatrends: Die Digitalisierung braucht schlaue Köpfe, die in Zeiten des demografischen Wandels heiss umkämpft sind. Unsere Branche muss sich anstrengen, um die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft meistern zu können», erläutert Rudolf. Neben den reinen Effizienzgewinnen wird Digitalisierung allerdings auch zum Standortfaktor und -vorteil: Eine gute Konnektivität kann Lagenachteile ausgleichen. So teilt eine grosse Mehrheit der Befragten die Meinung, dass Städte, die sich stärker mit dem Digitalisierungstrend beschäftigen – sogenannte smart cities – daraus Standortvorteile ziehen können (91 Prozent). Knapp über die Hälfte stimmt zudem der Aussage zu, dass auch dezentrale Bürolagen in Trendbezirken gegenüber etablierten Zentrallagen profitieren werden. •

BÜROFLÄCHENMARKT SCHWEIZ

Positive Marktentwicklung



BILD: PIXABAY

An den Schweizer Büroflächenmärkten gibt es erste Lichtblicke.

DER SCHWEIZER BÜROMARKT PROFITIERT DERZEIT VON EINER ROBUSTEN FLÄCHENNACHFRAGE GETRIEBEN DURCH DIE KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG. DENNOCH DÜRFTEN DIE ZEITEN STRUKTURELLER ANGEBOTSKNAPPHEIT VORBEI SEIN, WIE AUS DER AKTUELLEN BÜROMARKTSTUDIE VON JLL SCHWEIZ HERVORGEHT.

BW/PD. Die Schweizer Wirtschaft war im letzten Jahr von einem hochkonjunkturellen Aufschwung ge-

kennzeichnet. Dessen Auswirkungen waren im Büroflächenmarkt deutlich spürbar. Die Nachfrage und damit die Flächenabsorption überraschten positiv und die Leerstände seien in vielen Regionen gesunken, heisst es in der jüngst veröffentlichten Studie Büromarkt Schweiz 2019 von JLL. So sei das Angebot an Büroflächen in den fünf grössten Schweizer Städten von knapp über 780.000 Quadratmetern Meter Büroflächen Ende 2017 auf circa 707.000 Quadratmeter gefallen, was einem substantziellen Rückgang

von rund 75.000 Quadratmeter respektive 9,5 Prozent entspreche. Die kumulierte Angebotsquote habe sich von von 4,3 auf 3,9 Prozent reduziert.

POSITIVE ENTWICKLUNG IN DEN INNENSTÄDTEN

«Ein Grossteil des Rückgangs ist mit 63.900 Quadratmetern dem Markt Zürich zuzuschreiben», sagt Martin Bernhard, Leiter Research bei JLL Schweiz. Doch auch in Bern (-10.000 qm) und in Basel (-11.500 qm) seien spürbare Verbesserungen zu ver-

zeichnen. In Genf (+9.600 qm) und Lausanne (+1.300 qm) seien die angebotenen Flächen dagegen jeweils leicht angestiegen – was allerdings nicht einer schwachen Nachfrage geschuldet sei, sondern neu auf den Markt gekommenen Flächen, wie etwa das Projekt Pont-Rouge in Genf. Die aktuelle Leerstandentwicklung sei besonders in den Innenstädten positiv, da dort zusätzlich zur Marktentwicklung die Angebotsseite geografisch und baulich beschränkt sei. Die angebotenen Büroflächen sanken beispielsweise in den Central Business Districts (CBDs) von Zürich und Genf um rund 45 bzw. 30 Prozent seit ihren jeweiligen Höhepunkten.

In den regionalen Zentren der Schweiz sind die Büroleerstände mit Ausnahme von Freiburg im Jahr 2018 generell angestiegen. Dies hat in vielen Fällen mit einzelnen grossen Liegenschaften zu tun, die im Verlauf des letzten Jahres neu verfügbar wurden und die aufgrund des kleineren Büroflächen-Gesamtbestands in den Regionalzentren einen spürbaren Effekt auf die marktweite Leerstandquote hatten.

ANALYSE DES LEERSTANDS IN ZÜRICH UND GENF

Dennoch: Aus Gesamtmarktsicht und in vielen Teilmärkten bleiben die Leerstände im historischen Kontext trotz der aktuell positiven Entwicklung hoch. «Dies dürfte sich vorerst auch nicht grundlegend ändern», stellt JLL-Chefresearcher Bernhard fest. Schwerpunkt der aktuellen Büromarktstudie seines Hauses sei daher die detaillierte Analyse des Leerstands in Zürich und Genf («Was steht wo und wie lange schon leer, und was könnten die Gründe dafür sein?»), die helfen solle, die Märkte besser zu verstehen und dem Thema Leerstand ein ent-

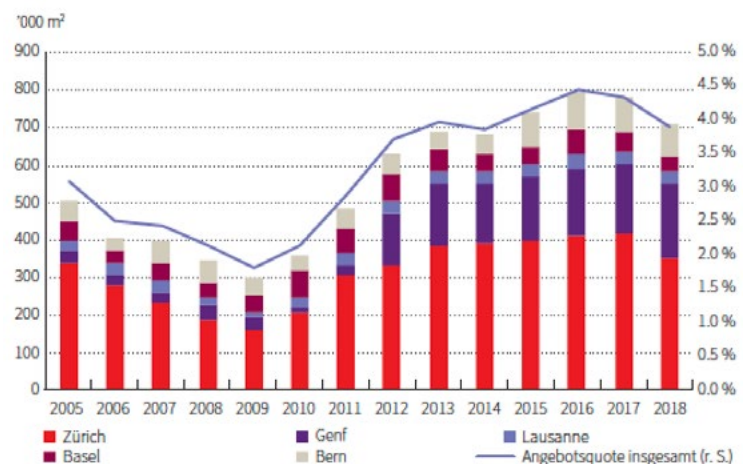
sprechendes Gewicht zu verleihen. In die Leerstandanalyse flossen alle Angebote für Büroflächen grösser als 250 qm ein, die per Oktober 2018 in den beiden Marktregionen ausgeschrieben und innerhalb von sechs Monaten beziehbar waren.

Neubauprojekte, die erst später fertiggestellt werden (z.B. The Circle in Zürich), wurden in der Analyse nicht berücksichtigt. Insgesamt wurden rund 380 Angebote mit total 351.600 qm Bürofläche in Zürich und

185 Angebote mit total 196.100 qm in Genf nach unterschiedlichen Charakteristika klassifiziert und untersucht.

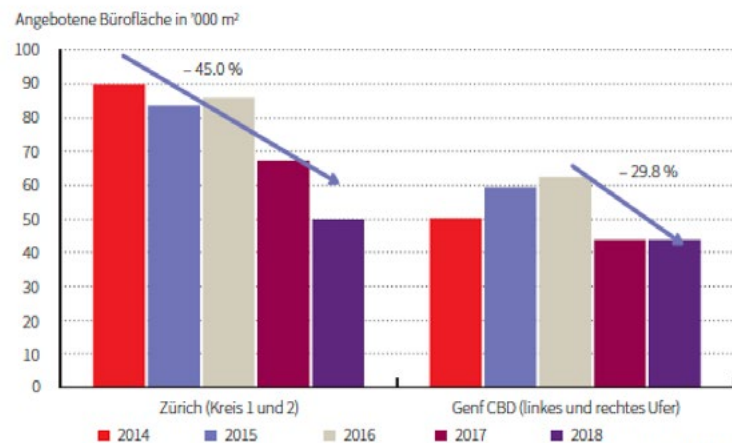
Zu den wichtigsten Ergebnissen der Untersuchung zählt u.a. dass die meisten Angebote im kleinteiligen Bereich liegen: Rund 75 Prozent der Angebote betreffen Flächen <1.000 Quadratmeter. Bei jeweils nur rund 10 Prozent handelt es sich um Angebote, in denen 2.000 Quadratmeter oder mehr verfügbar sind. >>>

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTENEN BÜROFLÄCHEN IN DEN FÜNF GRÖSSTEN SCHWEIZER MÄRKTEN



Quelle: JLL

LEERSTANDSENTWICKLUNG IN DEN INNENSÄDTEN



Quelle: JLL

>>> «Diese Angebotsverteilung entspricht tendenziell dem Bedürfnis der meisten Schweizer Büromieter mit einer KMU-dominierten Wirtschaftsstruktur», kommentiert Martin Bernhard und verweist darauf, dass gleichzeitig in einigen Teilmärkten wieder eine Knappheit an grossen Flächen zu beobachten sei.

Ein weiteres Ergebnis: Knapp die Hälfte der Angebote liegt an sehr guten Bürolagen – in beiden Städten können rund 20 Prozent der Angebote dem zentralen Geschäftsbereich (CBD) und rund 25 Prozent dem restlichen Stadtzentrum oder einem etablierten Subzentrum zugeordnet werden. «Die allermeisten aktuell untersuchten Büroangebote in Zürich und Genf schneiden zudem bezüg-

lich der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut ab», so Bernhard.

BISHER KAUM STRUKTURELLER LEERSTAND

Ferner belegt die Analyse, dass teilweise bis vollständig ausgebaute Flächen inzwischen Standard sind: So stellen gemäss JLL in Zürich aktuell rund 36 Prozent der Angebote vollständig ausgebaute oder Plug & Play-Büroflächen dar; weitere 44 Prozent machen teilweise ausgebaute Flächen aus, die restlichen 20 Prozent sind Rohbauflächen, was unter anderem mit dem relativ hohen Anteil von Neubauf Flächen zu tun habe. In Genf sei der Anteil von teilweise (47%) bis

vollständig ausgebauten (45%) Flächen höher und der Rohbauanteil tiefer (<10% des aktuellen Angebots). Hinsichtlich der Leerstanddauer ermittelten die JLL-Researcher, dass rund 20 Prozent der angebotenen Fläche seit mindestens drei Jahren auf dem Markt sei. «Weitere rund 7 bzw. 15 Prozent der Angebote sind zudem seit rund 2 bis 3 Jahren verfügbar», sagt Bernhard. Dies bedeute, das für einen nicht unwesentlichen Anteil der aktuellen Leerstände in Zürich und Genf schon seit Längerem nach neuen Nutzern gesucht werde. «Insgesamt zeigen aber nur rund 4 Prozent der aktuellen Angebote in Zürich bzw. 3 Prozent in Genf deutliche Anzeichen eines strukturellen Problems.» •

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN
BUSINESS

HOTELINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Auf der Suche nach Opportunitäten



Neue Kettenhotels – wie Intercity – expandieren in der Schweiz

DURCH DEN HOHEN DRUCK AUF DIE RENDITEN, BEZIEHUNGSWEISE LEERSTÄNDE, IN DEN BÜRO-, RETAIL-, SOWIE WOHNUNGSMÄRKTEN IST DIE NICHE HOTELS IMMER MEHR GEFRAGT. DIE FRAGE IST ALLERDINGS, WO ES NOCH NACHHALTIG ATTRAKTIVE INVESTMENTOPPORTUNITÄTEN GIBT.

MR. Die Entwicklung ist grundsätzlich erfreulich: Touristische Regionen haben in letzter Zeit wieder mehr Logiernächte erhalten. Allerdings konzentrieren sich diese auf wenige Destinationen, wie zum Beispiel die Jungfrauregion, zudem hat sich dieses Wachstum leider nicht positiv auf die Zimmermoyen (ADR = Average

Daily Rate, A.d.R.) ausgewirkt, da die Nachfrage meist aus dem Gruppengeschäft kommt – was eine kurze Aufenthaltsdauer der Gäste und tiefe ADR bedeutet, was stark auf die Marge drückt.

Kurzfristig ist die Ferienhotellerie als Investment also nach wie vor nicht attraktiv, da die Saisonalität >>>

des Geschäftes, die hohen Fixkosten wie Löhne und Immobilienkosten die Renditen belasten, und viele Betriebe zum Teil enormen Unterhalt aufgestaut haben. Wird der Euro nicht stärker, könnten sich mittelfristig aus «distressed» Situationen durchaus «add value» Opportunitäten ergeben. Durch eine Zusammenlegung von Betrieben, einer PropCo/OpCo Struktur mit Miete dazwischen, sowie einer klaren Positionierung und einem guten Betreiber können neue Gesellschaften geschaffen werden, die langfristig auch an institutionelle Investoren verkauft werden könnten.

STARKES ANGEBOTSWACHSTUM IN ZÜRICH

In Zürich herrscht im Moment eine «over supply» Situation, welche sich stark auf die Ertragslage vieler Betreiber, und dadurch auf die Tragbar-

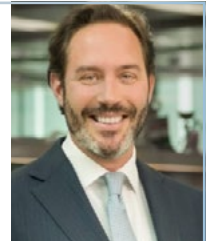
keit der Miete auswirkt. Auch Genf erfährt im Moment ein signifikantes Angebotswachstum, hat aber eine stabilere Nachfragesituation. Alleine in Zürich sind über 1.500 Zimmer im Bau oder wurden in den letzten Monaten eröffnet. So zum Beispiel das «A-JA», mehrere «B&B's», die Hyatts im Circle, ein Meiniger und das citizenM. Mit vielfach guten Standorten, klaren Konzepten und starker Vermarktung bereiten die neuen Produkte etablierten Häusern Schwierigkeiten. Die Reaktion ist, die ADR zu reduzieren, um die Auslastung zu halten. Auch in anderen Städten wie Basel, Bern und Lausanne ist rege Bauaktivität zu beobachten, obwohl die Nachfrage nur wenig zunimmt.

Es ist also auch in den Ballungszentren Vorsicht geboten. Eine Variante, die am richtigen Standort, mit dem richtigen Betreiber und Konzept, in Betracht gezogen werden kann

ist eine Umnutzung eines bestehenden Hotels in ein «Serviced Apartment». Die Umnutzung eines Hotels in ein Serviced Apartment ist um einiges günstiger als die Umnutzung eines Büros, und es können im Betrieb, im Vergleich zu einem vollen Hotelbetrieb, signifikante fixe Betriebskosten gespart werden. All dies wirkt sich positiv auf die Trag-, und Nachhaltigkeit einer potentiellen Miete, und damit auf die Rendite aus. •

Der Autor:

Marco S. Rentsch
Director | Head
Investor Services
PwC Hospitality &
Tourism Center of
Excellence EMEA



ANZEIGE



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

Renaissance der Wohntürme



VISUALISIERUNG: HERZOG & DE MEURON

Angebote zum höher Wohnen soll es in der Schweiz u.a. auf dem Dreispitzareal geben.

IN DEUTSCHLANDS METROPOLEN ZEICHNET SICH DER TREND ZU EINER NEUEN WOHNFORM AB. DIE REDE IST VON SOGENANN- TEN WOHNTÜRMEIN. AUS SICHT VON CATELLA RESEARCH STEHT DAMIT DIE ZWEITE GENERATION DES VERTIKALEN WOHNENS IN DEN STARTLÖCHERN.

BW/PD. Eine alten Idee wird wiederbelebt: Auf die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzei-

tig kontinuierlichem Rückgang von freien Flächen bietet sich auch in Deutschland das vertikale Wohnen an. In den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts als Auslaufmodell betrachtet, scheint das Leben in Wohntürmen wieder attraktiv zu sein. Die Prognose fällt nach einem Blick auf die geplanten Projekte alleine bis 2023 vielversprechend aus. Im Zeitraum zwischen 2014 (Baugenehmigung) und 2023 entstehen in Deutschland laut Catella Research

30 neue Wohnhochhäuser, die meisten davon in Berlin und Frankfurt. So werden allein in der Hauptstadt 14 neue Hochhäuser errichtet, in Frankfurt am Main 11 Projekte. Demgegenüber zeigen manche Städte aber auch Widerstand gegen die Neubelebung der Skyscraper: So gibt München nach wie vor keine Genehmigung für Bauwerke über einer Marke von 99 Höhenmetern – weil die Frauenkirche das Stadtbild weiterhin dominieren soll. >>>

NACHRICHTEN

BASEL NEUES HOCHHAUS AM DREISPITZ

Warteck Invest hat bei einem Investorenwettbewerb den Zuschlag für den Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel erhalten. Auf der Parzelle an der Münchensteinerstrasse/Ecke Walkeweg, von der aus das Stadtzentrum wie auch diverse Naherholungsgebiete oder der Bahnhof und die Autobahn mit dem ÖV oder privaten Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar sind, sollen ein gemischt genutztes Hochhaus und ein öffentlicher Platz entstehen. Grundlage des Projekts ist ein Bebauungsvorschlag von Bachelard Wagner Architekten und Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten aus Basel, den Siegern in einem 2009 von der Stadt durchgeführten offenen Wettbewerb. Der Neubau wird zwölf Geschosse umfassen und 40 Meter hoch sein. Auf einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 10.000 qm sind vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen und 40 Stadtwohnungen geplant, im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen wie Gastronomie, in einer Tiefgarage 50 Parkplätze. Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt habe einen auf diesem Projekt basierenden Bebauungsplan genehmigt, so Warteck Invest. Derzeit werde das Projekt optimiert und fertig geplant, das Baugesuch soll Mitte dieses Jahres eingereicht werden, Baubeginn Ende 2019 oder Anfang 2020 sein. Die Fertigstellung ist für das zweite Semester 2021 geplant. Warteck Invest veranschlagt die Investitionskosten für das Projekt auf rund 44 Millionen CHF und rechnet mit neuen jährlichen Mieteinnahmen von rund 1,9 Millionen.

>>> Gemäss der Studie positionieren sich die Wohnturmkonzepte aktuell primär im Luxussegment, Ergänzung findet diese Struktur durch einen sehr geringen Anteil an sozial gefördertem Wohnraum. Einer der konzeptionellen Vorreiter der neuen Generation von Wohntürmen in Deutschland dürfte nach Einschätzung von Catella Research der 1983 eröffnete Trump Tower in Midtown Manhattan in New York sein. Der Wolkenkratzer bietet auf 68 Stockwerken 231 Luxusapartments mit Panoramablick auf den Hudson River.

TEIL DER KOMPAKTEN STADT

Auch in Deutschland sind die Wohntürme der neuen Generation nahezu ausschliesslich im Luxussegment positioniert - im Gegensatz zu den Hochhäusern, die im vorigen Jahrhundert vornehmlich in Vororten errichtet wurden und sich oft zu sozialen Brennpunkten entwickelten. «Die Unterscheidung der heutigen Wohntürme zur ersten Generation ist vielfältig», erklärt Thomas Beyerle, Leiter Research der Catella Gruppe. «Heute wird explizit ein Fokus auf die Belebung des Turms und des umliegenden Viertels gelegt.» So werden in den unteren Geschossen häufig Einzelhandel, Gastronomie, Arztpraxen oder Fitnessstudios angesiedelt, wobei der Austausch der Bewohner untereinander («Community») und mit den Nachbarn («Kiez») des Gebäudes im Mittelpunkt steht - das Umfeld der Türme erlebt dabei eine Wertsteigerung.

Der Wohnturm ist also weniger als Solitär im Raum, sondern vielmehr Teil der «kompakten Stadt». Auf diese Weise entsteht nicht nur eine Forderung nach «urbanem Leben», sondern eine städtebauliche Blaupause mit Zukunftsanspruch. Die durchschnittlichen Mieten in den neuen

Wohntürmen bewegen sich gemäss Catella in einem Rahmen zwischen 18 Euro pro Quadratmeter im Stuttgarter Raum und 27 Euro pro Quadratmeter in Berlin.

DEFINITION FEHLT

Der grösste Unterschied zu den Wohntürmen der ersten Generation zeigt sich bei den Mikrolagen. Standen die Objekte früher am Stadtrand oder in den Vororten, befinden sie sich heute fast ausschliesslich in den Zentren deutscher Grossstädte, wobei auch die Nähe zu Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfen auffällt. In Frankfurt beispielsweise erfolgt der Bau grösstenteils im Europaviertel, das heisst in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, und an der Neuen Mainzer Strasse, in Hamburg dagegen vermehrt am Hafen und in Berlin rund um den Alexanderplatz oder am Bahnhof Zoo.

Unterdessen fehlt bisher eine eindeutige Definition was ein Wohnturm exakt ist. Catella Research ist aufgrund eigener Marktaktivitäten auf diesem Feld zunächst von Charakteristika ausgegangen, welche die Objekte der letzten 5 Jahre definiert haben: Höhe: mehr als 50 Meter, Baujahr: jünger als 2010, Wohnnutzung: höher als 75 Prozent. Ob das auch für die neue Generation der Objekte bis 2023 gilt, bezweifeln die Researcher und verweisen auf die Objekte, die in den Schubladen der Projektentwickler liegen: Deren DNA bildeten soziodemographische Neupositionierung auf die Mittelklasse, Mixed-Use-Nutzungen und eine stärkere Einbindung im urbanen Umfeld inklusive Verkehrsträgeranspruch. Das Fazit von Chefresearcher Beyerle: «In 20 Jahren sind Wohntürme nicht mehr aus dem Stadtbild wegzudenken – vielleicht sogar als Teil einer Silhouettenprägung.» •

IMMO'19

Schweizer Immobilienmesse findet grossen Anklang

MIT ÜBER 1.150 BESUCHERN UND 67 AUSSTELLERN HAT SICH DIE ZÜRCHER IMMO', ALS ERFOLGREICHE, STARK WACHSENDE FACHMESSE ETABLIERT. ES IST EIN KONZEPT, DAS SICH BEWÄHRT - DER EVENT GEWINNT ZUNEHMEND AUCH INTERNATIONAL AN BEDEUTUNG.

BW/PD. Am 22. und 23. Januar hiess die IMMO'19, die inzwischen 7. Edition der Schweizer Immobilienmesse für Investoren, am Veranstaltungsort StageOne in Zürich wieder zahlreiche Branchenvertreter und professionelle Investoren willkommen. Die IMMO', die seit je her zusammen mit der grössten Finanzmesse der Schweiz stattfindet, hat sich von Jahr zu Jahr mehr als fester Branchen-Event etabliert – und mit ihren 1.150 Besuchern heuer bereits rund 40 Prozent des Besucheraufkommens der Finanzmesse generiert. So fanden nationale und internationale Investoren sowie Assetmanager, Immobilienfonds- und Aktiengesellschaften, General- und Totalunternehmungen, Banken, Serviceprovider, PropTech-Unternehmen

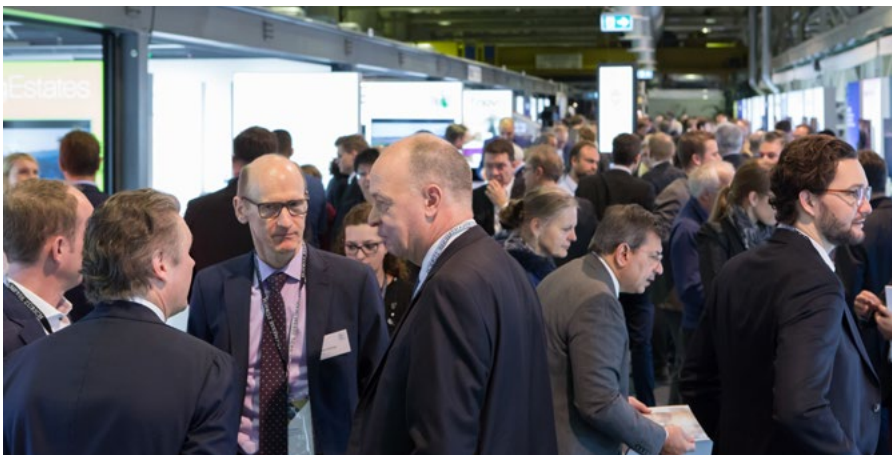


Die Veranstalter der Immo'19: Roland Vögele, CEO MV Invest AG und Roman Bolliger, CEO Swiss Circle AG

aber auch Anwaltskanzleien aus der Schweiz sowie aus dem benachbarten Ausland erneut den Weg nach Zürich. Die mit der IMMO'19 erstmals von der Schweizerischen Kammer für Pensionskassenexperten (SKPE) als offizielle Weiterbildungsver-

anstaltung anerkannte Podiumsveranstaltung, das IMMO'Forum, bot an beiden Messetagen eine breiten, ausgewählte Themenpalette: Am diesjährigen Forum waren nicht weniger als 90 namhafte Entscheidungsträger der Branche als Referentinnen und Referenten zu Gast, deren Beiträge offenbar den Nerv der Zuhörer trafen – darauf zumindest lassen die hohen Teilnehmerzahlen schliessen.

Die IMMO' wurde dieses Jahr zum ersten Mal von der Initiatorin MV Invest AG und der Immobilienplattform Swiss Circle AG gemeinsam organisiert. Um das Wachstum weiter voranzutreiben und die Messe insbesondere auch international stärker zu positionieren, wurden die Aktivitäten der IMMO'19 in der neu gegründeten SwissPropertyFair GmbH gebündelt. •



Immo'19: Gut besucht an beiden Messetagen.

IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

Damit haben Sie nicht gerechnet.

Für nur CHF 170.– 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 65.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

MARKTKOMMENTAR 23.01.2019

Mit frischem Schwung ins neue Jahr

MIT DEM JAHRESWECHSEL KAM ES BEI DEN KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN ZUR TRENDWENDE: SOWOHL REAL WIE SWIIT INDEX VERZEICHNETEN DEUTLICHE WERTSTEIGERUNGEN.

NH/TM. Die Aussicht auf eine Annäherung im Handelsstreit zwischen den USA und China sorgten im neuen Jahr an den internationalen wie nationalen Aktienmärkten für eine Kurs-erholung. Die positive Stimmung bei den Anlegern übertrug sich auch auf die kotierten Schweizer Immobilienaktien: Der REAL Index hat in den ersten drei Handelswochen des Jahres um 4,00 Prozent an Wert zugelegt. Der europäische Index für Immobilienaktien EPRA notiert bei einem Plus von Plus 7,33 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Erst eine Ratinganpassung für die SPS Swiss Prime Site AG durch die Baader Helvea führte am Markt zu ersten kurzfristigen Gewinnmitnahmen. Das Buy-Rating wurde auf ein Hold-Rating gesenkt und das Kursziel von 88,00 auf neu 87,00 CHF reduziert. Die Schätzungen des Analysten gehen davon aus, dass sich die operativen Kosten leicht erhöhen werden. Zudem solle der Druck im Markt für Büroliegenschaften weiter anhalten. Durch die deutliche Kurs-erholung der letzten Handelswochen verloren die Titel aus Sicht des Analysten das Aufwärtspotential für eine Kaufempfehlung.

ERSTE EMISSION IN SICHT

Die kotierten Immobilienfonds sind mit den Immobilienaktien gleichge-

zogen und weisen für die ersten Handelswochen im Jahr 2019 eine Performance von Plus 4,74 Prozent aus. Einerseits profitieren die Titel von der positiven Investorenstimmung, andererseits werden Neugeldzuflüsse momentan nicht durch Transaktionen am Primärmarkt absorbiert und fliessen daher in den Sekundärmarkt. Diese Phase wird jedoch nicht lange anhalten. Die erste Emission wurde bereits angekündigt. Die Fondsleitung des Good Buildings Swiss Real Estate Fund plant eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund 55 Millionen CHF und wird den Börsengang an die SIX Swiss Exchange beantragen.

Die beiden Transaktionen sollen im Verlauf des ersten Semesters 2019 durchgeführt werden. Zudem wird eine Erhöhung der Ausschüttung von 2,50 auf 3,00 CHF angestrebt. Das entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 80 Prozent. Die aktuelle Marktkapitalisierung des Immobili-



Nicolas Hatt und Thomas Marti, SFP

enfonds Good Buildings beträgt rund 162 Millionen CHF. Bei einer Eingliederung im SWIIT würde der Fonds nach erfolgreicher Kapitalerhöhung mit etwas über 200 Millionen CHF weiterhin zu den Leichtgewichten im Index gehören. Es wird nur eine Frage der Zeit sein, bis die nächsten Transaktionen durch die Fondsleitungen angekündigt werden. Spätestens mit den Veröffentlichungen der Jahresabschlüsse dürfte die Anzahl der Transaktionen zunehmen. •

REAL ESTATE INDICES 23.1.2019	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2006.97	4.25	4.25
REAL	2485.29	4.00	4.00
SWIIT	377.28	4.74	4.74
EPRA EUROPE INDEX	2139.99	7.33	7.33

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.5725	0.0050	0.0050
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.2675	-0.0080	-0.0080
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.2825	-0.0130	-0.0130
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.6225	0.0030	0.0030

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							25. JANUAR 2019			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			127500	1.00	137,400.00	1	
50		140241 N	AGRUNA AG			3800	2.00	4,200.00	2	
1		4986484 N	ATHRIS N			340	1.00	360.00	30	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN			1800	5.00	2,350.00	3	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	367.00	367.00	370	5.00	0.00	0	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	140.00	136	550.00	140.00	50	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			9500	1.00	17,310.00	1	
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2250	5.00	2,700.00	5	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,900.00	4,900.00	0	0.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			0	0.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			800	25.00	0.00	0	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N			41.5	250.00	0.00	0	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	0.00	0	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N			60	12.00	170.00	48	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			4350	3.00	0.00	0	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,510.00	3,510.00	3100	4.00	3,700.00	7	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,900.00	5,000.00	4750	10.00	5,200.00	5	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			8760	5.00	0.00	0	
100		253801 N	TERSA AG			13600	1.00	16,500.00	1	
0.25		41400277 N	THURELLA IMMOBILIEN	28.50	30.50	29.5	4.00	30.00	246	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16000	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	168.00	170.00	165	70.00	173.00	70	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**COMEBACK
DER BÜROTÜRME**
Renditechancen am Büromarkt

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											28. JANUAR 2019
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	TOTAL UMSATZ %DEZ.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	116.00	133.00	2.39%	14.66%	2.31%	1.38%	122.20	147.00	818,305,110	
844,303	CS 1A IMMO PK	1213.00	1320.00	3.81%	8.82%	0.38%	NICHT KOTIERT	1330.00	1470.00	3,732,801,600	
10,077,844	CS REF GREEN	109.00	129.60	2.85%	18.90%	1.25%	1.49%	123.10	136.20	2,348,532,662	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	92.20	89.60	3.81%	-2.82%	3.29%	1.52%	83.05	97.10	784,373,632	
276,935	CS REF INTERSWISS	182.50	189.70	4.45%	3.95%	3.72%	1.38%	178.60	208.00	1,573,269,172	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	103.00	134.40	2.51%	30.49%	5.16%	1.45%	123.80	143.40	2,802,799,910	
24,563,395	CS REF LOGISTIK PLUS	101.40	114.00	3.41%	12.43%	0.44%	NICHT KOTIERT	108.00	124.00	478,800,000	
1,291,370	CS REF SIAT	144.45	186.50	2.91%	29.11%	4.31%	1.70%	176.70	204.40	2,879,317,923	
21,575,152	DOMINICÉ SWISS PF	118.85	126.00	2.40%	6.02%	5.44%	2.47%	116.50	138.00	327,600,000	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	111.90	130.00	2.65%	16.18%	0.85%	2.22%	124.30	143.00	992,831,320	
1,458,671	FIR	134.95	183.30	2.17%	35.83%	3.56%	1.88%	171.30	188.00	1,323,769,871	
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	107.70	109.00	2.33%	1.21%	2.35%	NICHT KOTIERT	106.00	109.00	163,827,000	
277,010	IMMO HELVETIC	168.50	208.10	3.20%	23.50%	5.10%	1.41%	188.00	236.90	915,640,000	
977,876	IMMOFONDS	316.25	420.00	3.25%	32.81%	2.56%	1.66%	399.50	454.25	1,351,944,300	
278,226	LA FONCIERE	70.95	107.40	2.01%	51.37%	5.40%	1.42%	99.30	112.00	1,328,652,918	
20,464,322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	108.60	115.25	1.35%	6.12%	0.00%	NICHT KOTIERT	111.55	114.00	777,937,500	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	129.65	149.00	2.38%	14.92%	3.47%	1.57%	140.70	159.40	725,890,154	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	120.85	138.00	2.31%	14.19%	1.10%	1.01%	126.00	152.00	360,198,216	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	132.25	158.00	3.46%	19.47%	2.60%	1.78%	145.20	175.60	762,934,126	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.30	130.70	2.96%	9.56%	1.71%	1.59%	121.50	148.40	858,745,660	
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	123.75	122.60	0.95%	-0.93%	-0.16%	1.32%	114.00	142.00	620,662,500	
10,061,233	RESIDENTIA	110.75	124.50	2.46%	12.42%	4.71%	1.95%	115.70	136.90	199,221,663	
278,545	SOLVALOR "61"	184.65	246.00	2.13%	33.23%	0.70%	1.62%	236.00	272.00	1,107,396,060	
34,479,969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	101.90	104.00	4.23%	2.06%	0.97%	1.32%	95.00	110.00	249,600,000	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	116.50	132.00	2.95%	13.30%	0.23%	2.44%	124.80	142.90	870,849,672	
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	100.30	114.00	3.85%	13.66%	1.33%	2.39%	106.00	122.00	634,837,500	
725,141	SCHRÖDER IMMOPLUS	131.15	161.00	2.80%	22.76%	7.48%	2.23%	148.10	170.25	1,390,893,651	
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	266.45	383.00	3.87%	43.74%	-4.25%	1.80%	348.75	440.00	164,508,075	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	101.95	130.60	2.58%	28.10%	4.06%	1.97%	120.50	141.10	1,375,639,707	
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.15	106.70	3.37%	8.71%	2.11%	1.42%	100.90	113.90	458,775,216	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	129.80	157.70	2.84%	21.49%	0.38%	1.49%	151.10	179.50	764,125,573	
29,378,486	SWISS LIFE REF (CH)	104.35	115.50	2.25%	10.69%	2.21%	NICHT KOTIERT	112.80	127.00	623,700,000	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.35	68.60	2.64%	31.04%	6.27%	1.55%	62.80	67.45	2,436,212,792	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.20	14.60	2.76%	10.61%	2.46%	2.37%	13.95	17.30	484,569,372	
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.05	10.50	2.40%	-4.98%	1.45%	2.02%	10.00	13.10	302,360,930	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	75.50	96.50	2.65%	27.81%	4.83%	1.46%	90.00	102.40	1,237,722,317	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	87.80	112.80	2.95%	28.47%	5.72%	2.07%	103.10	113.30	7,842,607,248	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.00	70.50	3.88%	15.57%	3.75%	1.59%	64.70	73.00	1,613,025,830	
25,824,506	VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND	107.55	118.00	2.86%	9.72%	1.81%	0.97%	106.10	131.90	316,687,456	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.85%	17.29%	3.88%	1.53%			48,001,566,635	

IMMOBILIENAKTIEN											28. JANUAR 2019
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	MTL UMSATZ %DEZ.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883,756	ALLREAL HOLDING	135.15	161.60	3.96%	19.57%	5.55%	2.56%	149.50	168.40	2,301,204,639	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	40.30	42.50	3.38%	5.46%	-0.23%	1.37%	40.40	44.20	187,415,438	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	154.40	138.00	3.53%	-10.62%	0.00%	0.08%	137.50	149.00	266,520,090	
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.45	14.05	2.91%	-2.77%	-3.10%	6.92%	12.70	15.00	265,875,470	
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	94.50	116.00	3.36%	22.75%	-0.43%	1.48%	107.50	131.50	286,152,712	
1,731,394	INTERSHOP N	309.95	490.00	4.66%	58.09%	0.41%	2.13%	462.00	509.00	646,800,000	
32,509,429	INVESTIS N	44.40	61.20	3.96%	37.84%	-0.97%	0.84%	56.60	67.80	184,089,600	
1,110,887	MOBIMO	222.60	242.50	4.23%	8.94%	3.63%	2.67%	215.50	268.00	1,600,875,148	
21,218,624	NOVAVEST	38.50	39.00	3.68%	1.30%	-0.26%	0.39%	37.55	41.00	200,855,304	
28,414,391	PLAZZA N	264.20	224.00	1.81%	-15.22%	0.45%	0.70%	216.00	234.00	278,288,640	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	86.95	101.40	3.45%	16.62%	4.70%	5.52%	85.05	99.30	4,092,883,650	
803,838	SWISS PRIME SITE	66.85	84.10	4.70%	25.80%	5.72%	4.56%	77.20	93.77	6,011,376,920	
3,281,613	SWISS FINANCE PROPERTY N	95.10	90.50	4.11%	-4.84%	5.23%	0.42%	84.20	96.50	247,024,366	
261,948	WARTECK INVEST	1499.00	1950.00	3.68%	30.09%	2.09%	0.70%	1860.00	2040.00	263,551,860	
1,480,521	ZUG ESTATES	1594.00	1720.00	1.50%	7.90%	2.69%	0.57%	1630.00	1840.00	489,323,006	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.53%	13.39%	4.30%	3.70%			17,646,613,928	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Planung für das Hochschulquartier wird konkret



BILD: PD

Die Neubauten für das Universitätsspital

DAS HOCHSCHULGEBIET IM ZENTRUM VON ZÜRICH WIRD IN DEN NÄCHSTEN 20 BIS 30 JAHREN SEIN GESICHT STARK VERÄNDERN; DIE DAFÜR ERFORDERLICHEN INVESTITIONEN WERDEN AUF ÜBER VIER MILLIARDEN FRANKEN VERANSCHLAGT. ANFANG JAHR GABEN DIE PROJEKTVERANTWORTLICHEN EINBLICK IN DIE ERSTEN KONKRETEN PLÄNE FÜR DAS HOCHSCHULQUARTIER.

BW/PD. Rund um die Universität, das Universitätsspital und die ETH Zürich Zentrum sollen in den nächsten rund 30 Jahren neue Gebäude, Parks und ein Campus-Boulevard entstehen. Es handelt sich um ein Generationenprojekt, wie die Projektver-

antwortlichen von Kanton und Stadt Zürich, Universitätsspital (USZ), Universität Zürich (UZH) und ETH Zürich betonen. Es geht vorrangig darum, Lehre, Forschung und medizinische Versorgung im Hochschulgebiet Zürich Zentrum (HGZZ) zu sichern und weiter zu stärken, gleichzeitig will man miteinander die städtebauliche Qualität erhöhen und ein lebendiges Hochschulquartier schaffen. Schlüsselprojekte dabei sind das USZ-Kern- und Nordareal, das dem Konzept von medizinischen Schwerpunkten, sogenannten Fachclustern, folgt. Hinzu kommen ein neues, zeitgemässes universitäres Lehr- und Lernzentrum auf dem Areal Wässerwies und ein Bereich für die Geisteswissenschaften auf dem Areal Schanzenberg.

HERZOG & DE MEURON BAUEN DAS «FORUM UZH»...

Anfang November wählte die Jury die ersten beiden Siegerprojekte aus, die das Quartier massgeblich prägen werden, inzwischen wurden die ersten konkreten Pläne vorgestellt. So soll der Neubau des Bildungs- und Forschungszentrums der Universität nach Plänen des Basler Architekturbüros Herzog & de Meuron entstehen. Ihr Entwurf für das «Forum UZH» sieht ein trapezförmiges Gebäude an der Einmündung der Gloriastrasse in die Rämistrasse vor – dort, wo sich heute einige Turnhallen und ein Sportplatz befinden. Der Neubau ist weit von der Strasse zurückversetzt, so dass im Hochschulgebiet ein zusätzlicher, zentra- >>>

ler Platz entsteht, der zusammen mit weiteren Plateaus neue Begegnungsorte für Studenten und Bevölkerung bieten soll.

Das Investitionsvolumen für dieses Projekt, das den strategischen Auftakt zur baulichen Weiterentwicklung des Hochschulgebiets bildet, wird auf 500 bis 600 Millionen Franken geschätzt.

...CHRIST & GANTENBEIN DEN USZ-NEUBAU

Auch das in die Jahre gekommene und inzwischen unter Raumnot leidende Universitätsspital Zürich (USZ) wird in den kommenden Jahren rundneuert und erhält dabei neue Gebäudestrukturen. Die erste Etappe bildet das «USZ Kernareal» – zwei Neubauten, die bis 2026 fertiggestellt werden und mit den historischen Gebäuden ein stimmiges Ensemble bilden sollen. Dieses Projekt soll bis 2026 fertiggestellt sein; das Investitionsvolumen wird auf rund 600 Millionen Franken veranschlagt. Hinzu kommen Kosten für notwendige Rochaden und Sanierungen der bestehenden Bauten. Den Wettbewerb für dieses «USZ Kernareal» konnte mit Christ & Gantenbein ein weiteres Architektenteam aus Basel für sich entscheiden.

NEUE USZ-STRATEGIE

Im Vorfeld des Wettbewerbs stellte das Spital wichtige Weichen, wie im USZ der Zukunft gearbeitet werden soll. So sieht die Strategie «USZ 2025» die konsequente Trennung des ambulanten und des stationären Geschäfts vor sowie die interdisziplinäre und interprofessionelle Zusammenarbeit auf den unterschiedlichen Betriebsplattformen, wie zum Beispiel Operationssäle, Intensivstationen oder die Patientenpflege. Geplant ist,

die Gebäude auf dem Campus in der Stadt Zürich alle auf einem einzigen Sockel zu errichten, um Versorgung, Forschung und Lehre zu vereinen und den Spitalbetrieb zu vereinfachen. Die neuen Gebäude werden kompakte, standardisierte Hightech-Infrastruktur für Notfall- und OP-Säle sowie eine moderne logistische Erschliessung erhalten. In den beiden neuen Häusern finden sich auch Patientenzimmer, Intensivstationen und Laboratorien. Ab 2020 wird ein Grossteil des ambulanten Geschäfts an den Standort USZ Flughafen im Gebäudekomplex «The Circle» angesiedelt.

Einen ersten Einblick in die Baupläne im Zürcher Hochschulquartier bietet die Ausstellung zum künftigen Hochschulgebiet mit den beiden Siegerprojekten von Universitätsspital (USZ) und Universität (UZH) im Amtshaus IV der Stadt Zürich bis zum 8. Februar 2019 (Montag bis Freitag, 8 bis 17 Uhr). •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 1/2019 / 14. Jahrgang / 272. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Medialberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Matthias Rinka, Redaktor
Susana Perrottet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

ITTIGEN (BE) ERSTES SCHWEIZER PLUSENERGIE-QUARTIER

In Ittigen-Worblaufen soll das erste Plusenergie-Quartier der Schweiz entstehen. Die Überbauung Aarerain werde nach aktuellem Planungsstand das erste realisierte Plusenergie-Quartier der Schweiz sein, teilen der Entwickler Losinger Marazzi, die Grundeigentümerin CPV/CAP Pensionskasse Coop und die Gemeinde Ittigen mit, die das Projekt gemeinsam entwickeln. Auf einer rund 23.000 Quadratmeter grossen Grundstücksfläche soll Wohnraum für 350 bis 450 Bewohner entstehen, insgesamt sind Mehrfamilienhäuser mit 167 Wohnungen (1,5 bis 5,5 Zimmer) mit 18.700 Quadratmeter Gesamtgeschossfläche geplant; in den Erdgeschossen sind öffentliche Quartiernutzungen wie eine Kita und ein Quartiertreff geplant.

Umgesetzt wird ein Entwurf von Fischer Architekten aus Zürich, der nach Ansicht der Jury die Überbauung beispielhaft in die Umgebung einbettet und andererseits bewusst den Freiraum an der Aare belasse. Die Unterlagen sind aktuell zur Vorprüfung beim Kanton; die die Anpassung der planungsrechtlichen Grundordnung soll noch in diesem Jahr der Gemeindeversammlung von Ittigen vorgelegt werden. Baubeginn soll 2020/21 sein.



Überbauung Aarerain in Ittigen.

FOTOS: PD

FISCHER ARCHITEKTEN AG / ZUEND ZÜRICH