

## INHALT

- 3 Renditeliegenschaften: Stablisierungstendenzen (Studie Fahrländer Partner)
- 4 Nachricht: Credit Suisse/Zürich
- 6 Zertifizierungen: WELL Building Standard
- 10 Digitalisierung: Neuer Standard für den Daten- und Dokumentenaustausch (gif)
- 11 Nachricht PropTech1 Ventures
- 13 Investmentmärkte Europa: B-Lagen im Visier (Savills-Studie)
- 14 Nachricht: SwissLife/Berlin
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Museumsquartier/Bern
- 19 Nachrichten: Bern/Viererfeld
- 19 Impressum

## EDITORIAL

### Gutes Arbeitsumfeld gefragt



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Nach langer Durststrecke hat sich die Lage für die Vermieter von Büroflächen in der Schweiz zuletzt etwas zum Besseren gewendet. Wie Marktbeobachter vermelden, sind die Mieten in den ersten drei Monaten dieses Jahres gegenüber dem ersten Quartal 2017 deutlich gestiegen. Allerdings liegen sie, wie etwa Fahrländer Partner feststellt, noch immer um gut 15 Prozent tiefer als Anfang 2015, als die Büromieten aufgrund von Nachfrageschwächen und Überkapazitäten ins Rutschen gerieten.

Immerhin: Im CBD von Zürich und in Zürich West scheint die Wende inzwischen erreicht zu sein. Gemäss einer aktuellen Studie von JLL ist das Angebot dort bereits wieder knapp geworden. In den zentralen Kreisen 1 und 2 sind die freien Büroflächen in den ersten drei Monaten 2019 um rund ein Fünftel gesunken. Verfügbar waren Ende März nur noch 37.600 Quadratmeter oder etwa 2,4 Prozent des Gesamtbestandes. Deutlich mehr Angebot gibt es dagegen in der Region Zürich – hier herrscht nach wie vor ein Mietermarkt. Insbesondere bei solchen Gegebenheiten scheinen Projektentwickler und Investoren gut beraten, ihre Liegenschaften so aufzurüsten, dass sie eine gute Arbeitsumgebung bieten. Schliesslich stehen solche Gebäude im Ruf, die Leistung der in ihnen arbeitenden Menschen zu verbessern. Kann der Eigentümer aufzeigen, dass sein Gebäude die Produktivität der Mitarbeiter erhöht, könnten Mieter bereit sein, höhere Mieten zu bezahlen. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.

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.*



## RENDITELIEGENSCHAFTEN

## Tendenz in Richtung Stabilisierung



BILD: PHOTOGRAPHY/DEPOSITPHOTOS

*Die Wohnmieten sind seit Mitte 2015 deutlich zurückgegangen.*

**DIE MIETEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN STEIGEN IM 1. QUARTAL 2019 IM VERGLEICH ZUM VORQUARTAL LEICHT AN; BEI DEN BÜROFLÄCHENMÄRKTEN HÄLT DER ERHOLUNGSKURS AN. DIES ERGAB EINE STUDIE VON FAHRLÄNDER PARTNER.**

**BW/PD.** Für das erste Quartal 2019 vermeldet das Zürcher Analysehaus Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) für Renditeliegen-

schaften eine positive Entwicklung: Gegenüber dem Vorquartal sind die Mieten bei Altbau- und Neubauwohnungen leicht gestiegen. Die Mieten von Altbauwohnungen bewegen sich nun – mit kleinen Schwankungen – seit fünf Jahren praktisch seitwärts. Mit dem leichten Anstieg der Mieten um 0,7 Prozent im ersten Quartal 2019 erreicht der Index dasselbe Niveau wie Mitte 2015. Gegenüber dem Vorjahresquartal liegen die Mieten jedoch insgesamt um 2,2 Prozent

tiefer.

Die Mieten von Neubauwohnungen sind hingegen seit Mitte 2015 deutlich zurückgegangen: Hier verzeichnet Fahrländer Partner ein Minus von zehn Prozent. «Die etwas positive Entwicklung um 0,6 Prozent im 1. Quartal 2019 kann somit eher als Stabilisierung interpretiert werden», sagt Stefan Fahrländer, Gründer und CEO von Fahrländer Partner. Die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr bleibe mit minus 3,7 Prozent >>>

## NACHRICHTEN

**ZÜRICH:  
HAUS ZUR WERDMÜHLE  
STEHT ZUM VERKAUF**

Medienberichten zufolge will sich die Credit Suisse von dem in der Zürcher Innenstadt gelegenen «Haus zur Werdmühle» trennen. Dem Vernehmen nach will die Grossbank die Liegenschaft mit rund 4.800 Quadratmetern Mietfläche an der Werdmühlestrasse/Uraniastrasse verkaufen und den Bank- und Bürobereich über die nächsten zehn Jahre zurückmieten. Die Transaktion werde von JLL begleitet, heisst es.

Die Geschäftsstelle soll den Angaben zufolge ebenso beibehalten werden wie die Büros in den oberen Stockwerken. Im «Haus zur Werdmühle» haben pensionierte Generaldirektoren der Credit Suisse ihre Büros, können dort ihren Verpflichtungen nachgehen und auf ein Sekretariat zurückgreifen.

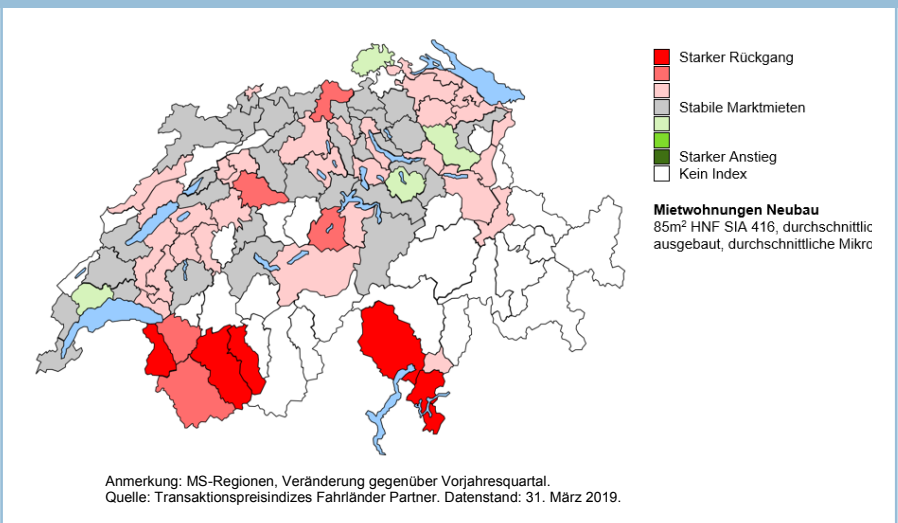
In den vergangenen Jahren hat sich die Credit Suisse von einigen Prestige-Immobilien in Zürich getrennt. 2016 ging etwa der Leuenhof an die Swiss Prime Anlagestiftung und 2014 erwarb die Swatch Group den Peterhof. Zuvor waren bereits der Üetlihof und das Metropol veräussert worden. Im Bestand der CS ist unter anderem noch das Hotel Savoy am Paradeplatz und das historische Hauptquartier, der Lichthof. (ah)



Das Haus zur Werdmühle

BILD: PAEBI, CC BY-SA 4.0, WIKIMEDIA COMMONS

## REGIONALE ENTWICKLUNG WOHNUNGSMIETEN (NEUBAU)



Fahrländer Partner AG Raumentwicklung, Q1 2019

>>> weiterhin deutlich rückläufig. Gegenüber dem ersten Quartal 2018 liegen die Wohnungsmieten hingegen in beiden Segmenten deutlich tiefer, wobei es regional gesehen grössere Unterschiede gibt. Die Region Genfersee blieb gemäss FPRE mit einer Mietentwicklung von minus 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal bei Neubauwohnungen stabil; in den Regionen Ostschweiz (-4,7%) sowie insbesondere Alpenraum (-8,3%) und Südschweiz (-10,5%) fallen die rückläufigen Entwicklungen am deutlichsten aus. Die Region Südschweiz ist dabei zugleich auch die einzige Region, die im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorquartal sinkende Mieten aufweist (-2,7%).

**BÜROMIETEN STEIGEN**

Derweil setzt sich die Erholung der Büromieten nach einem starken Rückgang in den vergangenen Jahren weiter fort. Im ersten Quartal 2019 sind die Mieten gegenüber dem Vorquartal um 3,2 Prozent angestiegen, gegenüber dem ersten Quartal 2018 beträgt das Plus bereits 13,4 Prozent. «Dieser Anstieg hängt jedoch stark

mit dem vorangegangenen Einbruch der Mieten und dem daraus resultierenden Basiseffekt zusammen», sagt Stefan Fahrländer. «Die Mieten befinden sich nun auf dem Niveau von Mitte 2017, liegen jedoch immer noch um 15 Prozent tiefer als Anfang 2015, seitdem die Büromieten aufgrund von Nachfrageschwächen und Überkapazitäten ins Rutschen geraten sind.» •

**FPRE Marktmieten- und Baulandpreisindizes**

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein 2006 gegründetes privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich. Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. FPRE veröffentlicht u.a. quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Bürohäuser vor.

**Der neue Kongress für  
vorausschauende Immobilienprofis**

SWISS REAL ESTATE

# INNOVATION DAY

**3. September 2019 in Zürich**

## **Innovation als Chance**

Der Swiss Real Estate Innovation Day ist der neue Kongress für Immobilienunternehmer, die Innovation als Chance betrachten. Er präsentiert innovative Best Practice Cases aus der Immobilienpraxis, wirft einen Blick in die Immobilienzukunft und bietet eine Plattform für den Erfahrungsaustausch. Unser Themenkatalog beschränkt sich nicht auf die Digitalisierung sondern berücksichtigt Innovation als übergeordnetes Phänomen, dem sich kein vorausdenkender Immobilienprofi verschliessen darf.

## **Nationaler Digitaltag als Inspiration**

Der Innovation Day findet gleichzeitig mit dem nationalen Digitaltag statt, der die ganze Schweizer Bevölkerung anspricht und von Privaten, Verbänden und der Regierung getragen wird.

**Early Bird Ticket bestellen oder Kongresspartner werden:**

[innovation-day.ch](http://innovation-day.ch)

Eine Kongress von:

**Swiss Circle**  
Rund um Immobilien

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Innovation Partner

 **SwissPropTech**  
Innovation in Real Estate & Construction

## ZERTIFIZIERUNG

## «The next big thing» am Zertifizierungs-Himmel



BILDER: LANDLEASE

*Der neue Hauptsitz von Lendlease in Sidney: Der Einsatz von Grünpflanzen in Gebäuden kann die Produktivität von Mitarbeitern steigern.*

NACH DEN VERSCHIEDENEN NACHHALTIGKEITS-ZERTIFIZIERUNGEN, WIE LEED, BREEAM, DGNB UND MINERGIE, WIDMET SICH DIE NÄCHSTE ZERTIFIZIERUNGSGENERATION DEM THEMA WOHLBEFINDEN IM GEBÄUDE. DER WELL BUILDING STANDARD ERMÖGLICHT UNTERNEHMEN BEI DER WAHL VON STANDORTEN AUCH DARAUF ZU ACHTEN, WIE SICH GEBÄUDE AUF DIE GESUNDHEIT UND DAS WOHLBEFINDEN DER MITARBEITER AUSWIRKEN.

**TM.** Die Nachfrage nach Wissensarbeitern steigt gemäss dem «Health, Well-being and the Evolution of ESG»-Report von Delos (www.delos.com) heute stärker als die Nachfrage nach Industriearbeitern. Die Gesundheitsbeschwerden und die Anforderungen an einen gesunden und sicheren Arbeitsplatz dieser Wissensarbeiter unterscheiden sich massgeblich von jenen der Industriearbeiter. In den Industrieländern verbringen die Menschen heutzutage durchschnittlich 90 Prozent ihrer Zeit innerhalb von Gebäuden. Wissensar-

beiter leiden öfters unter chronischen Beschwerden, wo hingegen Industriearbeiter sich eher verletzen oder unter belastenden Materialien leiden. Chronische Erkrankungen kosten Arbeitgeber in den USA bis zu 1,1 Billionen US-Dollar jedes Jahr. Unternehmen, welche in die Gesundheit ihrer Mitarbeiter investieren, sind deshalb erfolgreicher, als Unternehmen, welche dies nicht tun.

Eine gute Arbeitsumgebung, welche darauf ausgerichtet ist, das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu steigern, kann daher massgeblich zum >>>

>>> Unternehmenserfolg beitragen – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den zunehmenden «war for talents»: Denn immer mehr Arbeitnehmende legen bei der Wahl ihres Arbeitgebers Wert auf eine gute und gesunde Arbeitsumgebung.

### BEITRAG ZU EINER GUTEN ARBEITSUMGEBUNG

Solch eine Arbeitsumgebung zeichnet sich durch viel natürliches Licht, gute Luftqualität, angenehme Akustik, genügend Pflanzen und Zugang zu Grünräumen aus. Eine Studie der Cardiff University's School of Psychology von 2014 kommt sogar zum Schluss, dass Grünpflanzen im Büro die Produktivität um bis zu 15 Prozent steigern können. Bei einer Gebäude-Lebensdauer von zirka 30 Jahren, überwiegen die Personalkosten mit 92 Prozent des Kostenanteils. Planung und Bau sowie die Betriebskosten machen gemäss dem Knoll Workplace Research Report «What's Good for People, Moving from Wellness to Well-Being» von 2004 lediglich acht Prozent der Kosten aus. Ein Investment in das Wohlbefinden der Mitarbeiter ist deshalb durchwegs gerechtfertigt.

### DER WELL BUILDING STANDARD

Genau hier setzt die WELL-Zertifizierung an, die im Jahr 2014 vom Well Building Institute in den USA entwickelte neue Zertifizierung rund um das Thema Wohlbefinden in Gebäuden. Bis heute wurden bereits über 160 Projekte in 50 Ländern entsprechend zertifiziert und weitere 1.458 warten auf ihre Zertifizierung. Diese in der Schweiz noch nicht weit verbreitete Zertifizierung setzt sich aus sieben Teilkriterien zusammen, welche alle auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen in Ge-

bäuden Einfluss haben: Luft, Wasser, Ernährung, Licht, Fitness, Komfort und Geist (siehe Infobox).

### REGELMÄSSIGE REZERTIFIZIERUNG ERFORDERLICH

Insgesamt werden bei diesen sieben Teilkriterien im Zertifizierungsprozess 100 Merkmale geprüft, welche einen Einfluss auf das Wohlbefinden und die Produktivität von Menschen in Gebäuden haben. So wird u.a. bei der Wahl von Reinigungsprodukten und Möbeln darauf geachtet, dass diese keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Beispielsweise setzen gewisse neue Möbel und verwendete Farbanstriche Gase frei, welche einen negativen Einfluss auf die Luftqualität haben.

Bei WELL gibt es drei Zertifizierungsstufen: Silber, Gold und Platinium. Diese Zertifizierungsstufen erinnern nicht zufälligerweise an die in der Schweiz immer mehr verbreitete LEED-Nachhaltigkeitszertifizierung. Der WELL-Standard ist so konzipiert, dass dieser auf der LEED-Zertifizierung aufbauen kann. Im Gegensatz zur LEED-Zertifizierung setzt WELL aber auf einen Rezertifizierungsprozess – so muss in regelmässigen Abständen kontrolliert werden, ob die Kriterien immer noch erfüllt werden, um den Standard zu halten. Ansonsten droht die Aberkennung des Labels.

Ein weiterer Punkt, bei dem sich WELL von den normalen Gebäudestandards wie LEED, BREEAM, Minergie oder DGNB unterscheidet, ist, dass die Personalabteilung einbezogen werden muss. Während sich die Nachhaltigkeitszertifizierungen hauptsächlich auf die Gebäude selbst konzentriert haben, wendet sich WELL auch dem Innenleben und den Nutzern der Gebäude zu. Unter anderem definiert WELL

im Teilbereich «Geist» Vorschläge zu Reiserichtlinien, den Reisezeiten (keine Nachtflüge), der Reisedauer und der Ausstattung der Hotels (Gratis-Benützung von Fitnessräumen). Auch prüft WELL das soziale Engagement für die Gemeinschaft, fordert Massnahmen zum Stressmanagement und vergibt Punkte für schönes Design und Kunst im Gebäude. WELL nimmt für sich in Anspruch, den Nutzer und nicht das Gebäude ins Zentrum zu stellen.

### VORTEILE FÜR MIETER UND EIGENTÜMER

Durch die vielfältigen Massnahmen zur Steigerung des Wohlbefindens der Mitarbeiter steigert sich auch die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber. Die Vorteile eines WELL-zertifizierten Gebäudes für den Mieter liegen auch in der erhöhten Produktivität der Mitarbeiter. Mieter könnten daher bereit sein, höhere Mieten zu bezahlen, wenn der Eigentümer aufzeigen kann, dass sein Gebäude die Produktivität der Mitarbeiter verbessert. Besonders in Mietermärkten mit einem grossen Überangebot an Büroflächen kann eine solche Zertifizierung daher einen Differenzierungsfaktor für den Eigentümer darstellen.

Lässt ein Gebäudeeigentümer sein Gebäude WELL-zertifizieren, kann dies jedoch zu Einschränkungen auf der Nutzerseite führen, bzw. müssen dem Nutzer gewisse Auflagen in der Benutzung des Gebäudes gemacht werden.

Im Ausland gibt es bereits einige WELL-zertifizierte Gebäude. So ist das neue globale Hauptquartier von CBRE das erste WELL-zertifizierte Gebäude der Welt. Auch andere Unternehmen wie der niederländische Entwickler OVG, JLL, Haworth, Wells Fargo oder Lendlease >>>

BEWERTUNGSKRITERIEN GEMÄSS WELL-STANDARD



Luft	Wasser	Ernährung	Licht	Fitness	Komfort	Geist
Einsatz von Luftfiltern	Wasserqualität	Zugang zu gesundem Essen	Tageslicht	Activity Based Working	Thermischer Komfort	Bezug zur Natur
Materialauswahl	Trinkwasser	Hygienische Zubereitung	Blendschutz	Raum für physische Aktivitäten	Gute Akustik	Soziales Engagement
Lüftung und Feuchtigkeitskontrolle	Wasserfilter	Bewusstes Essen	Aktivitäts-level basierende Beleuchtung	Aktivierende Inneneinrichtung	Ergo-nomischer Komfort	Wellness Awareness Programme

International Well Building Institute

>>> setzen vermehrt auf den neuen Standard.

**CHANCEN IM SCHWEIZER MARKT**

Wie stehen nun also die Chancen, dass sich die WELL-Zertifizierung auch in der Schweiz durchsetzt? Da Unternehmen sich im Kampf um die besten Mitarbeiter von der Konkurrenz differenzieren müssen, bietet WELL eine hervorragende Möglichkeit zum Arbeitgeber-Branding. Hingegen entstehen Kosten für eine Zertifizierung und diese ist mit viel Arbeit verbunden. Auch ist eine gute Koordination zwischen verschiedenen Unternehmensbereichen (Corporate Real Estate und Personalabteilung) notwendig.

Ebenfalls sind gewisse Ansätze und Merkmale der Zertifizierung eher auf den angelsächsischen Raum ausgerichtet. So könnten vor allem gewisse Bewertungskriterien zum Thema geistige Gesundheit, im Standard Wellness Awareness Programme genannt, in der Schweiz noch auf Skepsis stossen. So werden u.a. Punk-

te vergeben für Vor-Ort-Impfungen, Mitarbeiterunterstützungsprogramme für Suchtmittelprävention oder Depressions-Berater. Diese Themen werden hierzulande eher im Privaten besprochen und eine Einmischung des Arbeitgebers ist nicht überall gewünscht. Eine flächendeckende Marktdurchdringung des WELL-Standards ist deshalb vorerst nicht zu erwarten.

Dort wo aber internationale Unternehmen grössere Bürostandorte oder sogar Firmen-Hauptsitze planen, hat die WELL-Zertifizierung gute Chancen, angewendet zu werden. Bei diesen Prestigeprojekten geht es nicht nur um die Anziehungskraft auf potenzielle Mitarbeiter, sondern auch um eine Positionierung im Markt. Die Leuchtturmprojekte grösserer bekannter Unternehmen, könnten auch eine Signalwirkung haben und die Verbreitung langfristig unterstützen.

Denkbar wäre auch die Adaptation gewisser Merkmale des amerikanisch geprägten WELL-Standards und eine Anpassung an den lokalen Markt in

Form eines eigenen Schweizer Labels. Das immer grösser werdende Gesundheitsbewusstsein und der Kampf um die besten Arbeitskräfte dürften über kurz oder lang dieser neuen Generation von Gebäude-Labeln zum Durchbruch verhelfen. •

**Der Autor:**



Thomas Baumgartner, MAS Immobilienmanagement, Corporate Real Estate Portfolio Manager

Der Beitrag entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern



# WHO's WHO 2019?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE



**IMMOBILIEN Business kürt in der Juli-Ausgabe traditionell die 100 wichtigsten Akteure der Schweizer Immobilienbranche.**

Wir präsentieren die Personen, die die Schweizer Immobilienwirtschaft prägen. Erneut veröffentlicht IMMOBILIEN Business die 100 Köpfe auch in französischer Sprache – als exklusive Sonderbeilage. Nominieren Sie jetzt Ihre Favoriten auf [www.whoiswho.immobilienbusiness.ch](http://www.whoiswho.immobilienbusiness.ch)

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

## DIGITALISIERUNG

## Neue Standards



BILD: JAMESTECHART/DEPOSITPHOTOS

*Die Digitalisierung eröffnet neue Möglichkeiten der Datenhaltung und des Daten- und Dokumentenaustauschs*

**FÜR DEN AUFBAU UND AUSTAUSCH VON IMMOBILIEN-DATENRÄUMEN GIBT ES SEIT KURZEM IN DEUTSCHLAND EINE AUS SICHT VON BRANCHEANTEILNEHMERN ZUKUNFTSWEISENDE RICHTLINIE. ENTWICKELT WURDE SIE DURCH DIE GIF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG EV IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEN PARTNERVERBÄNDEN RICS, ZIA (DEUTSCHLAND) UND FIDJI (FRANKREICH).**

**BW/PD.** Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft schreitet rasch voran. Daher veröffentlichte die deutsche gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung eV, Wiesbaden, bereits 2015 die Empfeh-

lung «Standards beim Aufbau eines Immobiliendatenraums», die einen Musterindex für Immobiliendatenräume umfasst.

In der Version 2.0 wurden nun einheitliche Dokumentenklassen nach gif eingeführt. Um in dem wichtigen Zukunftsbereich Digitalisierung einen Branchenstandard zu etablieren, entstand die Richtlinie erstmals unter Einbeziehung der Partnerverbände FIDJI (Frankreich), RICS und ZIA (Deutschland).

#### **DAS ZIEL: REIBUNGSLOSER DOKUMENTENAUSTAUSCH**

Mittels der neuen Richtlinie soll eine einheitliche Klassifizierung von Dokumenten in Bestands- und Verkaufsdatendatenräumen sowie Do-

kumentenmanagement-Systemen (DMS) geschaffen werden. Dies bilde «die Grundlage zum Einsatz moderner Technologien wie zum Beispiel Künstlicher Intelligenz (KI) und ermöglicht einen reibungslosen Dokumentenaustausch zwischen verschiedenen Systemen», teilt die gif mit.

Mit Veröffentlichung der Richtlinie liegen bereits Erfolgsmeldungen von Anwendern vor. «Die grossen Marktteilnehmer Deko Immobilien, HIH Gruppe, Patrizia Immobilien AG und Union Investment haben die Richtlinie nicht nur mitgestaltet, sondern belegen mit den vorliegenden Success Stories, dass sich die Richtlinie bereits in der Anwendung befindet», sagt Dr. Stephan Seilheimer, Leiter der gif-Kompetenzgruppe Datenmanagement. «Mit der kontinu- >>>

## NACHRICHTEN

**PROPTech1 VENTURES:  
PROMINENTE INVESTOREN**

Der Venture-Capital-Fonds PropTech1 Ventures hat seinen Gesellschafterkreis beim First Closing (Volumen: zweistelliger Millionenbereich) im April auf ca. 30 Parteien verdoppelt. Zu den neuen Gesellschaftern zählen die Berlin Hyp, Covivio SA, Empira AG, Pandion AG und Gieag Immobilien AG. Ferner haben sich namhafte Immobilien- und Startup-Unternehmer an PropTech1 beteiligt, u.a. Stephan Bone-Winkel, geschäftsführender Gesellschafter Ceos Investment, Robin Behlau, CEO Aroundhome, Florian Stetter, CEO RockHedge AG, Beat Schwab, ehemaliger Head Global Real Estate im Asset Management der Credit Suisse, und Peter Staub, Gründer und CEO von Pom+.

>>> ierlichen Weiterentwicklung im Bereich der Datenraumanbieter und Dokumentenmanagement-Systeme ergeben sich neue Möglichkeiten der Datenhaltung sowie des Daten- und Dokumentenaustausches», ergänzt Dominik Brunner, stellvertretender Kompetenzgruppenleiter bei der gif und Leiter der RICS-Regionalgruppe München.

Für Sascha Donner, stellvertretender Leiter des PG Datenraumindex 2.0, erhöht sich mit der Richtlinie nicht nur die Transparenz und Effizienz im Verkaufsprozess:

«Wir stellen auch einen Standard zur Verfügung, wie Dokumente künftig durch den Einsatz von modernen Technologien wie KI im laufenden Betrieb einheitlich klassifiziert und strukturiert werden können.»

Die Richtlinie wendet sich an Investoren, Asset Manager, Property Manager und Berater, die Datenräume

und Dokumentenmanagement-Systeme im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung und einer Immobilientransaktion einrichten und verwalten sowie an Entwickler und Betreiber von Softwareprodukten zur Dokumentenhaltung.

**NEUE RICS-DATENSTANDARDS**

Aktuell arbeitet auch der internationale Branchenverband RICS an der Entwicklung einer Reihe von Datenstandards, um Marktteilnehmer dabei zu unterstützen, Immobiliendaten einheitlich zu strukturieren und gemeinsam zu nutzen. «Wir freuen uns, mit der gif im Rahmen ihrer Initiative Datenraumstandard 2.0 zu kooperieren, ebenso wie bei künftigen Projekten zur Verbesserung der Qualität und Standardisierung von Immobiliendaten», heisst es bei der RICS. •

ANZEIGE

# IMMO-JOBS.CH

by

## IMMOBILIEN BUSINESS

# INSTAGRAM WORKSHOP MIT DANIEL ZOLL



## WORKSHOP-INHALTE

- Dein Unternehmensprofil
- Profilbeschreibung und Website
- Content-Strategie für mehr Follower
- Die Zieldefinition für dein Unternehmen auf Instagram
- So entwickelst du eine Content-Strategie für dein Unternehmen
- Storytelling für Marken und Unternehmen
  
- Gamification auf Instagram
- Hashtags
- User-Generated Content richtig steuern und einsetzen
- Analysetools für Performance und Influencer
- Produktionstools
- Instagram in der Praxis
- Instagram-Stories-Produktion

## FÜR WEN IST DIESES SEMINAR

Das Seminar richtet sich an Einsteiger und an Personen, die schon erste Erfahrungen mit Instagram gesammelt haben. Nicht für Quatscher, sondern Macher!

## DEIN DOZENT

Daniel Zoll hat, als Redaktionsleiter des Berliner Radiosenders JAM FM, eine der erfolgreichsten und reichweitenstärksten deutschen Radiomarken im Social-Media-Bereich aufgebaut. Mittlerweile berät der Digital Content Creative zahlreiche Medienunternehmen, Firmen und Personalities im Bereich Social Media, Markenaufbau, Digitales Branding und Storytelling. Er ist einer der gefragtesten Instagram Coaches und Speaker in Deutschland. Sein Motto: «Einfach machen!»

## REFERENZEN

- Redaktionsleiter JAM FM (bis 2016, jetzt noch als Berater tätig)
- Event Moderationen für Kunden wie Mercedes, UEFA oder auch Google
- Mehr als 70 Instagram und Influencer Marketing Workshops (offen und in-house, Kunden von Red Bull bis zum Deutschen Ärzteverlag, bunt gemischt)
- Hochschuldozent für innovative Radioformate

<b>DATUM</b>	Donnerstag, 20. Juni 2019
<b>ZEIT</b>	9.00 – 12.00 / 13.30 – 17.00
<b>ORT</b>	Galledia Fachmedien AG Buckhauserstrasse 24 8048 Zürich
<b>KOSTEN</b>	CHF 690.–
<b>ANMELDUNG</b>	<a href="http://gallediaonline.ch/workshop">gallediaonline.ch/workshop</a>
<b>INFO &amp; KONTAKT</b>	Guido Käppeli, +41 58 344 98 49
<b>ANMELDESCHLUSS</b>	Freitag, 24. Mai 2019 / begrenzte Teilnehmerzahl



**Galledia**

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

## Relativ hohe Erträge in B-Lagen



BILD: PANDIONHIATUS3/DEPOSITPHOTOS

*In den Toplagen europäischer Metropolen – hier im Bild Berlin – werden Büroflächen knapp.*

**IN DEN HAUPTSTÄDTEN EUROPAS HERRSCHT INSBESONDERE IN ZENTRALEN LAGEN EIN ZUNEHMENDER ANGEBOTSMANGEL. INFOLGEDESSEN STEIGE DIE NACHFRAGE NACH HOCHWERTIGEN BÜROFLÄCHEN AUCH IN GUT VERNETZTEN RANDLAGEN BEI GLEICHZEITIG STEIGENDEN MIETEN, STELLEN DIE RESEACHER VON SAVILLS IN EINER AKTUELLEN STUDIE FEST.**

**BW/PD.** Laut einer aktuellen Analyse des international tätigen Immobiliendienstleistungs- und Beratungsunternehmens Savills können in Europa nur mit wenigen erstklassigen Gewerbeimmobilien Renditen über 5,0 Prozent erwirtschaftet werden. Zu diesen zählen die Savills-Researcher beispielsweise Logistikobjekte in Belgien, Dänemark, Italien, Portugal, Rumänien, Spanien und der Tschechischen Republik, Einkaufs- und

Fachmarktzentren in Grossbritannien sowie Bürogebäude und Shopping-Center in Athen und Bukarest.

### **RENDITESPREAD BLEIBT ATTRAKTIV**

Wie die Savills-Researcher ermitteln, liegt die durchschnittliche Spitzenrendite für Büros in den europäischen CBDs aktuell bei 3,7 Prozent, für Einkaufszentren bei 4,8 und für

&gt;&gt;&gt;

>>> Logistikimmobilien bei 5,4 Prozent. «Investoren, die höhere Werte erzielen wollen, finden in den Risikoklassen Core-Plus und Value-Add entsprechende Potenziale», sagt Markus Lemli. Aus Sicht des CEO Germany und Head of European Investment bei Savills bieten – heruntergebrochen auf die einzelnen Assetklassen – derzeit noch die folgenden Regionen derartige Anlagemöglichkeiten: Büroimmobilien in Skandinavien und Südeuropa, Logistikgebäude in süd- und osteuropäischen Grossstädten, Detailhandelsobjekte in Grossbritannien und Spanien sowie Studentenwohnheime in Süd- und Mitteleuropa.

«In einem voraussichtlich auch in Zukunft niedrigen Zinsumfeld wird die Renditedifferenz zu Kapitalmarktzinsen für Investitionen in europäische Immobilien weiterhin attraktiv bleiben», zeigt sich Marcus Lemli überzeugt. «Investoren profitieren hierbei von kostengünstigen Krediten sowie der sinkenden Erwartung an einen Zinsanstieg.» Da die Rendite für europäische CBD-Büroimmobilien zwischen Januar 2018 und Januar 2019 um elf Basispunkte auf 3,7 Prozent gestiegen sei, werde eine attraktive Renditedifferenz geboten, die 250 Basispunkte über den Kosten langfristiger Kredite liege.

Aus Sicht des Savills-Experten stellen Core-Plus- und Value-Add-Produkte in Marktsegmenten mit stabilen Fundamentaldaten wie zum Beispiel Büroobjekte in B-Lagen noch vergleichsweise hohe Erträge in Aussicht.

**RENDITEN VON ÜBER 6 PROZENT IN SEKUNDÄRSTÄDTEN**

Wie Lemli berichtet, herrscht derzeit in den Hauptstädten Europas – insbesondere in zentralen Lagen – ein zunehmender Angebotsmangel. «Infolgedessen steigt die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in gut vernetzten Randlagen bei gleichzeitig steigenden Mieten», so Lemli. Liegenschaften mit entsprechenden Wertsteigerungspotenzialen hat das Research-Team von Savills an verschiedenen Standorten in Deutschland sowie ferner in Barcelona, Kopenhagen, Madrid, Mailand, Oslo, Paris und Stockholm ausgemacht. «Sie erzielen Renditen zwischen 5,25 und 6 Prozent – bei Sanierungen und Neuentwicklungen sind die Erträge sogar noch höher», wie Lemli berichtet. «In Belgien, Grossbritannien, in den Niederlanden und in Schweden können mit Büroimmobilien in Sekundärstädten sogar Renditen von über 6 Prozent erwirtschaftet werden.» •

**NACHRICHTEN**

**SWISS LIFE/BVK: INVESTMENT IN BERLIN**

Die Swiss Life und die BVK Bayerische Versorgungskammer erwerben für einen ungenannten Kaufpreis von Hines die im Oktober 2018 fertiggestellte Retail- und Büroimmobilie Zoom in der Berliner City-West. Das Gebäude mit 16.500 qm Verkaufsfläche (Mieter: Primark, Burgermeister, Starbucks) und 5.500 qm Bürofläche (u.a. Engel & Völkers) ist derzeit zu 90 Prozent vermietet. Bei der Transaktion fungierte die Swiss-Life-Tochter Corpus Sireo als Investmentmanager; BNP Paribas und Lührmann vermittelten, die Rechtsberatung oblag Taylor Wessing und Pöllath+Partners.



Das Zoom Berlin

BILD: PONDUS/HINES

ANZEIGE



Schweizer Jahreskongress | 24. Juni 2019  
Seedamm Plaza, Pfäffikon (SZ)

[immohealthcare.com](http://immohealthcare.com)

**be digital.  
be efficient.  
be human.**

Praxisberichte von:



**Patrik Bailer**  
CIO,  
Spitex Zürich



**Volker Büche**  
Leiter Strategische  
Betriebs- und Standortplanung,  
Universitätsspital Basel

**europorum**

Executive Partner **DREES & SOMMER**

## MARKTKOMMENTAR

## Gefragte Anlagen

**WÄHREND BEIM REAL INDEX GEWINNMITNAHMEN DEN AUFWÄRTSTREND LEICHT AUSBREMSEN, DRÜCKEN BEIM SWIIT INDEX KAPITALERHÖHUNGEN AUF DIE KURSENTWICKLUNG.**

**NH/TM.** Der Aufwärtstrend am Schweizer Aktienmarkt hält weiter an: Der SMI notiert im laufenden Jahr bereits bei einem Plus von 15,62 Prozent. Im April konnte der Schweizer Leitindex um 3,08 Prozent an Wert zulegen. Unterdessen hat sich der Aufwärtstrend bei den kotierten Immobilienaktien deutlich verlangsamt – doch trotz der Temporeduktion erreichte der REAL Index am 24. April 2019 einen neuen Höchststand bei 2624,79 Punkten. Das entspricht einer Jahresperformance von plus 9,83 Prozent. Gewinnmitnahmen reduzierten diesen Wert während den letzten Handelstagen auf den aktuellen Stand von 8,75 Prozent (YTD). Auch beim EPRA Index, in dem die europäischen Immobilienaktien gelistet sind, war zuletzt eine Verlangsamung des Aufwärtstrends zu beobachten. Nach den Höchstständen von Anfang April verlor der Index in den vergangenen Handelswochen leicht an Quote und notiert nun Anfang Mai bei einem Plus von 11,88 Prozent (nicht währungsbereinigt).

#### VARIA ZAHLT 2,50 CHF DIVIDENDE

Unterdessen haben die Aktionäre der Varia US Properties AG an der ordentlichen Generalversammlung allen Anträgen zugestimmt. Die Ausschüttung von 2,50 CHF/Aktie erfolgte mit Ex-Tag am 3. Mai 2019. Ebenso haben die Aktionäre den Antrag für künftige Quartals-

*Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP*



dividenden genehmigt. Ab dem zweiten Quartal 2019 wird die Gesellschaft, berechnet auf der Basis der aktuell ausstehenden Aktien, den Investoren eine vierteljährliche Ausschüttung von 0,50 CHF/Aktie auszahlen. Nach der Generalversammlung 2020 wird es eine Dividendenanpassung geben, die der effektiven Geschäftsentwicklung der Berichtsperiode 2019 entspricht.

#### VIER WEITERE KAPITALERHÖHUNGEN

Die an der SIX kotierten Schweizer Immobilienfonds haben ab Mitte April leicht an Wert verloren. Gegenüber dem am 15. April 2019 erreichten Allzeithöchststand (+11,42 % YTD) notiert der SWIIT Index inzwischen um rund ein Prozent tiefer. Die Jahresperformance hat sich auf ein Plus von 10,36 Prozent korrigiert.

Diese Kursrückgänge sind teilweise auf die gestiegene Kapitalnachfrage am Primärmarkt zurückzuführen. Aktuell laufen die Emissionen des kotierten Immobilienfonds Immo Helvetic (Bezugsfrist: 29.04.2019 bis 10.05.2019) und des nichtkotierten Immobilienfonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK (Bezugsfrist: 29.04.2019 bis 07.06.2019). Das Volumen dieser beiden Transaktionen beträgt über 200 Millionen CHF. Am 6. Mai 2019 startet ferner die Be-

zugsfrist für den Good Buildings Swiss Real Estate Fund; zum Bezug angeboten werden neue Anteile im Gegenwert von rund 57 Millionen CHF. Der Emissionserlös soll unter anderem in den Kauf zweier Wohnliegenschaften mit einem Gesamtwert von rund 34 Millionen CHF fließen. Nach Abschluss der Kapitalerhöhung wird die Fondsleitung Berninvest den Antrag zur Kotierung an der SIX Swiss Exchange einreichen. Die Kotierung wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2019 erfolgen. Zudem startet am 13. Mai 2019 die Emission des Procimmo Swiss Commercial Fund 56. Mit dem Emissionserlös von maximal 50 Millionen CHF will das Fondsmanagement weitere Akquisitionen und Entwicklungsprojekte im Immobilienportfolio finanzieren. Im laufenden Jahr summiert sich das Emissionsvolumen der bisherigen Transaktionen somit auf rund 500 Millionen CHF. •

REAL ESTATE INDICES 02.5.2019	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2115.72	0.55	9.90
REAL	2598.89	0.30	8.75
SWIIT	398.99	0.65	10.36
EPRA EUROPE INDEX	2230.86	0.69	11.88

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6375	0.0025	-0.0600
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3900	0.0050	-0.1300
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.0800	0.0075	-0.2150
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.4050	0.0075	-0.2150

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										1. MAI 2019
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD			BRIEF	
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	127'550.00	135'000.00	0	0.00	0.00	0.00	2
50		140241 N	AGRUNA AG	3'800.00	4'500.00	0	0.00	0.00	0.00	1
1		4986484 N	ATHRIS N			0	0.00	0.00	0.00	15
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1'600.00	1'700.00	0	0.00	0.00	0.00	1
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	367.00	400.00	0	0.00	0.00	0.00	10
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	149.00	0	0.00	0.00	0.00	25
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	16'000.00	16'000.00	0	0.00	0.00	0.00	1
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2'250.00	2'250.00	0	0.00	0.00	0.00	5
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4'900.00	5'100.00	0	0.00	0.00	0.00	2
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			0	0.00	0.00	0.00	1
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			0	0.00	0.00	0.00	10
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.80	44.90	0	0.00	0.00	0.00	150
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	0.00	0.00	1
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	60.00	60.00	0	0.00	0.00	0.00	2
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	4'350.00	4'350.00	0	0.00	0.00	0.00	1
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3'300.00	3'510.00	0	0.00	0.00	0.00	5
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4'900.00	5'100.00	0	0.00	0.00	0.00	5
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			0	0.00	0.00	0.00	1
100		253801 N	TERSA AG			0	0.00	0.00	0.00	1
0.25		41400277 N	THURELLA IMMOBILIEN	26.50	30.50	0	0.00	0.00	0.00	200
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			0	0.00	0.00	0.00	1
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	164.00	174.00	0	0.00	0.00	0.00	3



ANZEIGE



**SwissPropTech**  
Innovation in Real Estate & Construction

SwissPropTech Day 2019

Der Tag für Innovatoren der Schweizer Immobilienwirtschaft

@Hallenstadion Zürich

Mittwoch, 22. Mai ab 14.00 Uhr  
Auf Banner klicken und bis 12.Mai anmelden

Community Leader



Community Supporter







## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										3. MAI 2019
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSE-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	TOTAL UMSATZ %MAR.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHST	BÖRSE-KAPITALISIERUNG	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	116.80	138.30	2.32%	18.41%	6.38%	1.21%	122.20 147.00	850'914'261	
844'303	CS 1A IMMO PK	1175.00	1325.00	3.83%	12.77%	0.76%	NICHT KOTIERT	1330.00 1470.00	3'746'941'000	
10'077'844	CS REF GREEN	107.15	139.00	2.67%	29.72%	11.48%	2.01%	123.10 136.20	2'518'873'766	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	89.55	89.50	3.71%	-0.06%	6.97%	1.73%	83.05 97.10	783'282'073	
276'935	CS REF INTERSWISS	175.80	203.50	4.20%	15.76%	11.26%	1.10%	178.60 208.00	1'687'718'907	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	101.40	136.00	2.58%	34.12%	9.15%	1.89%	123.80 143.40	2'836'166'576	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	99.05	118.50	3.28%	19.64%	4.41%	NICHT KOTIERT	108.00 124.00	497'700'000	
1'291'370	CS REF SIAT	140.30	196.50	2.78%	40.06%	9.90%	1.08%	176.70 204.40	3'033'704'943	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	119.60	123.25	2.47%	3.05%	3.14%	2.17%	116.50 138.00	320'450'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	112.75	142.00	2.44%	25.94%	10.16%	2.23%	124.30 143.00	1'084'477'288	
1'458'671	FIR	135.85	196.50	2.03%	44.64%	11.02%	0.62%	171.30 188.00	1'419'098'634	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	106.90	114.00	2.63%	6.64%	9.86%	NICHT KOTIERT	106.00 109.00	171'342'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	105.10	110.60	3.64%	5.23%	-1.25%	NICHT KOTIERT	110.00 113.50	384'255'479	
277'010	IMMO HELVETIC	166.55	212.50	3.06%	27.59%	10.61%	0.89%	188.00 236.90	935'000'000	
977'876	IMMOFONDS	319.65	455.00	3.02%	42.34%	11.11%	1.01%	399.50 454.25	1'464'606'325	
278'226	LA FONCIERE	76.05	116.50	1.86%	53.19%	14.33%	0.88%	99.30 112.00	1'441'229'655	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	109.00	115.25	1.35%	5.73%	0.00%	NICHT KOTIERT	111.55 114.00	777'937'500	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	130.55	156.75	2.28%	20.07%	8.85%	1.04%	140.70 159.40	763'646'186	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	121.15	150.50	2.08%	24.23%	12.55%	0.89%	126.00 152.00	392'824'866	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	133.60	170.00	3.24%	27.25%	10.39%	0.98%	145.20 175.60	820'878'490	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	109.50	125.00	4.25%	14.16%	-4.58%	0.00%	125.75 131.00	273'016'625	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	120.25	140.00	2.78%	16.42%	8.95%	1.14%	121.50 148.40	919'849'980	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	123.80	123.00	1.55%	-0.65%	1.71%	0.65%	114.00 142.00	622'687'500	
10'061'233	RESIDENTIA	109.23	123.25	1.78%	12.84%	5.50%	3.00%	115.70 136.90	197'221'446	
278'545	SOLVALOR "61"	185.95	272.00	1.93%	46.28%	11.34%	1.18%	236.00 272.00	1'224'437'920	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	97.10	103.50	4.12%	6.59%	4.61%	0.83%	95.00 110.00	248'400'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	113.30	138.25	2.61%	22.02%	7.71%	1.07%	124.80 142.90	912'083'085	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	96.80	116.40	3.75%	20.25%	7.33%	5.53%	106.00 122.00	648'202'500	
725'141	SCHRÖDER IMMOPLUS	127.75	169.00	2.69%	32.29%	12.82%	1.08%	148.10 170.25	1'460'006'379	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	270.05	423.00	3.53%	56.64%	5.75%	2.27%	348.75 440.00	181'689'075	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	105.80	137.00	2.47%	29.49%	9.16%	1.46%	120.50 141.10	1'443'052'373	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.72	116.00	3.12%	17.50%	11.00%	0.76%	100.90 113.90	498'762'184	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	130.90	168.00	2.69%	28.34%	6.94%	1.74%	151.10 179.50	814'033'584	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	105.00	123.00	2.11%	17.14%	8.85%	NICHT KOTIERT	112.80 127.00	664'200'000	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	54.60	71.80	2.54%	31.50%	11.23%	0.99%	62.80 67.45	2'549'855'371	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.30	14.95	2.72%	12.41%	4.91%	1.79%	13.95 17.30	496'185'761	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.10	11.60	2.18%	4.50%	12.08%	3.70%	10.00 13.10	334'036'836	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	78.75	104.75	2.39%	33.02%	16.51%	1.13%	90.00 102.40	1'343'537'956	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	87.75	115.50	2.82%	31.62%	11.29%	1.22%	103.10 113.30	8'030'329'230	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.20	73.50	3.61%	24.16%	12.07%	1.30%	64.70 73.00	1'681'665'227	
25'824'506	VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND	108.35	118.50	2.87%	9.37%	2.24%	0.89%	106.10 131.90	318'029'352	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø		TOTAL	
				2.78%	22.49%	10.41%	1.18%		50'792'330'329	

IMMOBILIENAKTIEN										3. MAI 2019
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSE-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL UMSATZ %JAN.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHS	BÖRSE-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL HOLDING	135.30	162.60	4.01%	20.18%	10.45%	3.31%	149.50 168.40	2'315'444'767	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	43.10	43.40	3.33%	0.70%	1.88%	0.76%	40.40 44.20	170'395'019	
193'185	CHAM GROUP N	324.40	405.00	1.50%	24.85%	-2.17%	0.52%	401.00 455.00	175'573'778	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	157.60	153.00	3.20%	-2.92%	10.87%	0.05%	137.50 149.00	295'489'665	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	14.57	14.05	3.56%	-3.57%	0.34%	0.80%	12.70 15.00	381'178'122	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	99.15	130.50	2.99%	31.62%	15.36%	3.88%	107.50 131.50	322'511'175	
1'731'394	INTERSHOP N	331.00	502.00	4.40%	51.66%	7.38%	11.26%	462.00 509.00	662'640'000	
32'509'429	INVESTIS N	46.50	65.25	3.60%	40.32%	9.39%	1.45%	56.60 67.80	196'272'000	
1'110'887	MOBIMO	221.00	235.50	4.26%	6.56%	4.91%	4.17%	215.50 268.00	1'553'502'597	
21'218'624	NOVAVEST	39.85	43.20	3.96%	8.41%	10.49%	0.46%	37.55 41.00	222'485'875	
28'414'391	PLAZZA N	268.23	250.00	2.00%	-6.80%	14.35%	1.08%	216.00 234.00	310'590'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	88.00	104.70	3.35%	18.98%	11.72%	5.70%	85.05 99.30	4'226'084'005	
803'838	SWISS PRIME SITE	64.90	82.25	4.64%	26.73%	8.17%	5.09%	77.20 93.77	6'246'587'205	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	96.55	89.00	4.05%	-7.82%	7.67%	0.43%	84.00 96.50	242'663'039	
261'948	WARTECK INVEST	1542.00	1980.00	3.66%	28.40%	3.66%	1.75%	1860.00 2040.00	267'606'504	
1'480'521	ZUG ESTATES	1633.50	1785.00	1.57%	9.27%	8.24%	1.13%	1630.00 1840.00	507'814'864	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				3.51%	14.78%	8.77%	4.47%		18'182'695'196	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Ein kulturelles Highlight für Bern



MOB.CH/BURGERGEMEINDE BERN

*Im Kirchenfeldquartier soll ein Museumsquartier entstehen*

**BERN WILL DEN VORBILDERN BERLIN, LONDON ODER WIEN FOLGEN UND PLANT NUN EBENFALLS EIN MUSEUMSQUARTIER MIT INTERNATIONALER AUSSTRAHLUNG. DER KANTON, DIE STADT UND DIE BURGERGEMEINDE BERN HABEN DAZU JÜNGST EINE MACHBARKEITSSTUDIE VORGELEGT.**

**AH/PD.** Grosse Pläne für das Kirchenfeldquartier: Die dort angesiedelten verschiedenen Museen und Institutionen will die Stadt Bern zu einem Bildungs- und Kulturareal vernetzen. Im Rahmen einer Medienkonferenz in Bern präsentierte Stadtpräsident Alec von Graffenried jüngst eine Machbarkeitsstudie. «Wir haben mit diesem Projekt die einmalige Chance,

dass Bern ein Museumsquartier von grösster Ausstrahlung erhält», erklärte von Graffenried. Mit der Umsetzung der Pläne entstünde ein Kulturquartier auf internationalem Niveau, aber auch ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Berner Bevölkerung. Teil des Museumsquartiers wären das Bernische Historische Museum, das Naturhistorische >>>

## NACHRICHTEN

**BERN:  
PLÄNE FÜR DEN VORPARK  
VIERERFELD**

Die Überbauung auf dem Viererfeld/Mittelfeld ist eines der grössten Stadtentwicklungsprojekte Berns; Baubeginn ist frühestens im Jahr 2023. Der künftige Stadtteilpark soll aber schon früher Gestalt annehmen, wie die Stadt Bern mitteilt. Dafür wurden diverse Testnutzungen entwickelt.

Auf dem «Vorpark Viererfeld», der zwischen dem Burgerspitel, der Kreuzung Alte Studerstrasse/Allee Viererfeldweg und dem Süden der Familiengärten liegt, soll insbesondere die seit Jahren aus dem Quartier gewünschte Velospielanlage realisiert werden, so die Stadt Bern. Zudem will man die seit September 2017 existierende «Quartierroase» weiterführen, und es ist ein «Aussenwohnzimmer» in Form einer Holzplattform geplant, das für Anlässe genutzt werden kann; ferner sind ein Fussballgolf-Platz und die Erweiterung der bereits im Studersteinpark bestehenden Discgolfanlage geplant. Noch im Planungsstadium ist ein Quartiergeäude. Ausserdem will man in den Park das Wagenplatz-Kollektiv integrieren, das seit November 2018 einen Teil des Areals für experimentelles Wohnen in Anspruch nimmt.



Die Überbauung Viererfeld/Mittelfeld

BILD: STADT BERN

>>> Museum Bern, das Museum für Kommunikation, das Alpine Museum, die Kunsthalle, das Schweizer Schützenmuseum sowie das Yehudi Menuhin Forum. Ausserdem werden die Nationalbibliothek, die Mediothek der PH Bern, das Stadtarchiv Bern und das Gymnasium Kirchenfeld in diesen Planungen berücksichtigt. Die Kulturinstitutionen, die eng beieinander liegen, aber heute getrennt voneinander auftreten, sollen inhaltlich wie auch räumlich verbunden werden.

**KOSTEN VON BIS ZU 250 MILLI-  
ONEN FRANKEN**

Autor der Machbarkeitsstudie ist Dieter Bogner, der auch das Museumsquartier Wien entwickelt hat. Damit die Institutionen als Einheit erlebt werden, soll es einen gemeinsamen Eingang ins Museumsquartier geben. Er soll ebenerdig vom Helvetiaplatz aus durch eine Passage unter dem Schlossgebäude des Bernischen Historischen Museums hindurch erfolgen. Dort ist ein Besucherzentrum für alle beteiligten Institutionen geplant, etwa mit einem gemeinsamen Ticketverkauf und Museumsshop. Die Besucher werden von dem Besucherzentrum aus durch eine grosszügige Empfangshalle einen öffentlichen Museumspark und von dort in die verschiedenen Museen geleitet. Südlich begrenzt wird das Museumsquartier laut der Studie durch die Schweizerische Nationalbibliothek und das Gymnasium Kirchenfeld. Im Herbst/Winter 2020 soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden.

Nach ersten groben Berechnungen soll das Museumsquartier maximal rund 250 Millionen Franken zu Buche schlagen, heisst es in einer gemeinsamen Mitteilung von Kanton,

Stadt und Burgergemeinde Bern. Die Kosten würden sich auf Kanton, Stadt und Burgergemeinde Bern sowie weitere Trägerschaften verteilen.

Ein grosser Teil dieser Investitionen werde aufgrund der vorgesehenen Nutzungen einträglich sein oder durch das Wegfallen anderweitiger Mietkosten kompensiert. Hinzu komme, dass die Sanierung des Altbaus des Historischen Museums und die Errichtung eines Depots für rund 100 Millionen Franken ohnehin anfallen würden.

Die Initiatoren gehen davon aus, dass das Museumsquartier die Attraktivität des Kantons Bern als Tourismusdestination steigern werde. Die Besucherzahlen der Berner Museen dürften damit nach ersten Schätzungen auf rund eine Million pro Jahr ansteigen, heisst es weiter. Zum Vergleich: Gesamtschweizerisch gibt es rund 13 Millionen Museumsbesuche jährlich. •

## SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 8/2019 / 14. Jahrgang / 279. Ausgabe.

Verlag: Galedia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich  
www.immobiliengeschaeft.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Anja Hall, Redaktorin  
Philippe Zürcher, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162



# IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

SCHWEIZER  
IMMOBILIENGESPRÄCHE

77. Schweizer Immobiliengespräch

## Industriestandort Schweiz: Chancen für Immobilieninvestoren

Donnerstag, 19. September 2019, Restaurant Metropol in Zürich

© MickeyCZ87/depositphotos

Die Schweiz hat eine reiche industrielle Tradition. Steigende Arbeits- und Bodenpreise setzen der Industrie jedoch zu und treiben sie immer weiter in die Peripherie oder ins Ausland. Andererseits steigen auch in der Industrie die Anforderungen an Mitarbeiter immer stärker und im «War for Talents» sind attraktive, zentrale Standorte wichtig.

- Was macht die Schweiz, um für Industrieunternehmen attraktiv zu bleiben?
- Wer siedelt sich hier an?
- Was sind die Bedürfnisse von bereits ansässigen und neu zuziehenden Unternehmen?
- Was kann die Immobilienwirtschaft dazu beitragen? Welche Investitionschancen ergeben sich?

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch/77](http://www.immobiliengespraech.ch/77)

Sponsoren:

