

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Steigende Mietpreise
in allen Regionen
(FPRE-Studie)
- 5 Nachricht: CBRE/Novartis
- 6 Der Boom hält an
(Hotelmarkt-Studie von JLL)
- 10 Innenstädte wappnen sich
für den Wandel (Studie von
Aviva-Investors)
- 11 Nachricht: 11Teamsports/
Schweizer Markteinstieg
- 13 Nachricht: C&W/Detailhandel
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung:
Allreal/Zürich
- 17 Impressum

EDITORIAL

Professionalität gefragt

Seit einigen Jahren ist in der Region Zürich ein rasantes Wachstum an neuen Hotels zu beobachten. Seit 2010 ist die Zimmerzahl um einen Viertel gestiegen. Der Boom hält an: Auch derzeit sind viele neue Hotels in Bau oder geplant. Bisher halten sich die Auswirkungen des erweiterten Angebots in Grenzen. Denn nicht nur die Zimmerzahlen, auch die Übernachtungszahlen steigen, nicht zuletzt aufgrund des weltweit zunehmenden Städtereisetourismus, von dem auch Zürich profitiert.

Dennoch ist die Branche verunsichert, schon mit Blick auf ihre strukturellen Probleme – schliesslich wird mit jedem neuen Hotel, das an den Markt kommt, der Fachkräftemangel grösser. Mit den potenziell sinkenden Erträgen steigt die Gefahr, nötige Investitionen hinauszuschieben – gleichzeitig drücken die hohe Kostenstruktur und die Währungssituation auf die Margen.

Bemerkenswert ist die sehr professionelle Reaktion der Zürcher Beherbergungsbranche in dieser Lage. Wie eine aktuelle Umfrage ergab, ist nicht Preis-Dumping die Antwort auf die neuen Wettbewerber. Die Mehrheit der Befragten will im Fall einer stark sinkenden Zimmerbelegung zuerst in Qualität investieren, Marketingmassnahmen ausbauen und die Kosten senken, bevor sie die Zimmerpreise senken würde.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

In unserer **DNA**
verwurzelt.





In unserer **DNA**
verwurzelt.



*Bei Helvetica Property vereinen wir eine tief verwurzelte Haltung von Integrität und Innovationsbereitschaft mit mehr als 140 Jahren Real Estate Erfahrung. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.
Immer zum Nutzen unserer Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.*



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Steigende Mietpreise in allen Regionen



BILD: ALEXANDRE ZWEIGER

Neubauwohnungen bleiben vielerorts teuer in der Schweiz.

IM DRITTEN QUARTAL DIESES JAHRES SIND DIE SCHWEIZER WOHNUNGSMIETEN LEICHT ANGESTIEGEN – ZUM DRITTEN MAL IN FOLGE. DIES ERGAB EINE AKTUELLE STUDIE VON FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG. BEIM WOHNEIGENTUM BEWEGTEN SICH DIE PREISE IM BERICHTSZEITRAUM SEITWÄRTS.

BW/PD. Die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern in gefragten Regionen der Schweiz wird es freuen: Gemäss einer aktuellen Erhebung von FPRE Fahrländer Partner Raument-

wicklung sind die Mieten für Neubauwohnungen zwischen Anfang Juli und Ende September dieses Jahres mit 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal und damit bereits das dritte Quartal in Folge leicht angestiegen; auch die Marktmieten für Altbauwohnungen haben um 0,7 Prozent zugelegt. Dabei weisen, wie die FPRE-Researcher betonen, alle Landesregionen eine steigende Entwicklung auf.

Am stärksten zugelegt haben die Mietpreise in den Regionen Basel – hier vor allem im Neubausegment – sowie im Alpenraum (sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten). «Landesweit haben sich die Wohnungsmieten

seit dem 4. Quartal 2018 somit um 1,2 Prozent bei Altbauten sowie um 1,8 Prozent bei Neubauten erhöht», berichtet Stefan Fahrländer, Gründer und CEO der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG.

Die Entwicklung des Wohnungsleerstands, der sich gemäss den Zahlen des Bundesamts für Statistik im Juni 2019 erneut erhöht hat und inzwischen bei rund 1,7 Prozent liegt, habe offenbar keine sinkenden Wohnungsmieten zur Folge, führt Fahrländer weiter aus: «Obwohl gegenwärtig mehr als 75.000 Wohnungen in der Schweiz leer stehen, steigen die Mietzinsen bei Neuvermietungen insgesamt weiter an.» >>>

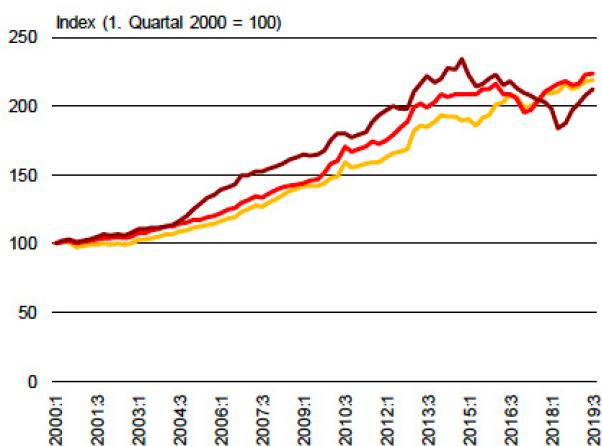
ENTWICKLUNG WOHNUNGSMIETEN

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-0.2%	0.1%	-0.2%	0.6%
Jura	0.7%	0.1%	0.8%	0.3%
Mittelland	-0.2%	0.6%	0.2%	0.7%
Basel	-0.2%	1.2%	-0.5%	0.7%
Zürich	-0.8%	0.3%	-1.0%	0.8%
Ostschweiz	-0.2%	0.9%	0.0%	0.8%
Alpenraum	-1.4%	1.6%	-1.9%	2.0%
Südschweiz	-6.9%	0.8%	-6.1%	0.6%
Schweiz	-0.7%	0.6%	-0.6%	0.7%

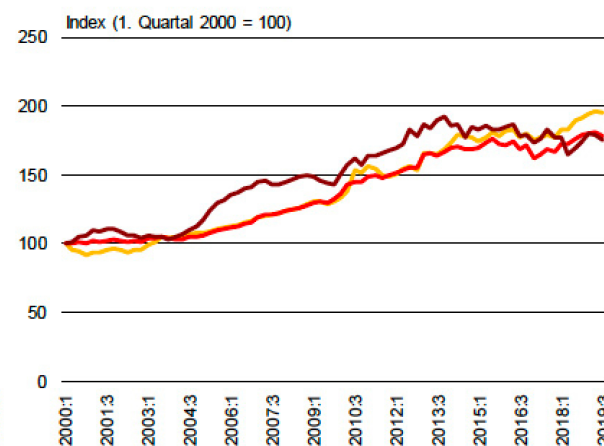
Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2019.

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGSEIGENTUM (SCHWEIZ)

Eigentumswohnungen



Einfamilienhäuser



— unteres Segment — mittleres Segment — gehobenes Segment

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2019.

>>> Das Phänomen ist aus Fahländers Sicht grösstenteils damit zu erklären, dass der Leerstand in den grossen Städten, wo die meisten Mietwohnungen zu finden sind, nach wie vor sehr tief ist: «In Zürich liegt die Leerwohnungsziffer bei unter 0,2 Prozent und in Genf stehen nur 0,6 Prozent der Wohnungen leer.»

Preisanstieg bei Eigentumswohnungen im Luxussegment

Derweil bewegten sich die Preise für Wohneigentum gemäss FPRE im 3. Quartal 2019 insgesamt seitwärts. «Im aktuellen Quartal steigen die Preise für Eigentumswohnungen mit +1,5 Prozent deutlich an; wobei der

Anstieg vor allem auf das gehobene Segment zurückzuführen ist, wo die Preise 2,5 Prozent zulegen», so Fahländer.

Unter gehobenen EWG-Segment verstehen die FPRE-Researcher luxuriös ausgebaute Wohnungen mit rund 180 Quadratmetern Wohnfläche an sehr guten kleinräumigen >>>

>>> Lagen, die sich durch ihre ruhige Lage, eine gute Anbindung, schöne Aussicht und guter Besonnung auszeichnen.

«Die Preise in diesem Luxussegment hatten sich seit dem Jahr 2000 sehr dynamisch entwickelt und erreichten ihren bisherigen Höhepunkt Ende 2014», berichtet Stefan Fahrländer. Zu dieser Zeit habe eine solche Wohnung im Schweizer Durchschnitt circa 2,2 Millionen Franken gekostet.

Anschliessend habe eine deutliche Korrektur eingesetzt. Diese habe im zweiten Quartal 2018 ihren Tiefpunkt erreicht, als solche Wohnungen im Mittel für 1,7 Millionen Franken zu haben waren, so Fahrländer weiter. Inzwischen hat sich die Lage geändert. «Seit Herbst 2018 steigen die Preise für Luxus-EWG wieder an, im aktuellen Quartal zum fünften Mal in Folge.» Der mittlere Wert habe inzwischen die Marke von 2,0 Millionen Franken wieder überschritten.

Büromieten ziehen an

Die Büroflächenmärkte befinden sich gemäss Fahrländer Partner auch im dritten Quartal 2019 weiter auf Erholungskurs: Wie die Researcher ermittelten, sind die Mieten für Büroflächen schweizweit erneut angestiegen – insgesamt um 12,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresvergleichsquartal. Dieser Anstieg hänge jedoch, wie Stefan Fahrländer betont, stark mit dem vorangegangenen Einbruch der Mieten zusammen, welcher im 2. Quartal 2018 seinen vorläufigen Tiefpunkt erreichte und dem daraus resultierenden Basiseffekt.

Preise für Einfamilienhäuser geben nach

Dagegen entwickeln sich die Preise für Einfamilienhäuser, wie die Erhebungen von FPRE zeigen, deutlich rückläufig – und dies landesweit. Mit -1,7 Prozent liegt der Gesamindex für Einfamilienhäuser nach vier Quartalen mit steigenden Preisen erstmals wieder im negativen Bereich. Am deutlichsten fällt dabei der Preisrückgang im gehobenen Einfamilienhaus-Segment aus, wo der Index im aktuellen Quartal um 2,3 Prozent nachgibt. •

NACHRICHTEN

CBRE: GROSSAUFTRAG VON NOVARTIS

Novartis hat das internationale Immobilienberatungs- und Maklerunternehmen CBRE exklusiv damit beauftragt, Immobilien- und Facility-Dienstleistungen für seine Konzern-Liegenschaften zu erbringen. Wie CBRE mitteilt, sollen sich die Bereiche Global Workplace Solutions und Advisory & Transaction Services um das gesamte Immobilienportfolio des Novartis-Konzerns kümmern. Den Angaben zufolge umfasst es 6,5 Millionen Quadratmeter und erstreckt sich über mehr als 90 Länder und verschiedene Immobilientypen – etwa Büro-, Labor-, Produktions- und Forschungseinrichtungen.

Man wolle Novartis bei der Transformation des Immobilienportfolios unterstützen, die «Arbeitsplatzerfahrung der Mitarbeiter» verbessern und die Nachhaltigkeit fördern, teilt CBRE weiter mit. Der Immobiliendienstleister wurde von Novartis im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens beauftragt. (ah)

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN BUSINESS

HOTELMARKT ZÜRICH

Der Boom hält an



BILD: SERGEY BORISOV

Der Standort Zürich erfreut sich bei internationalen Hotelketten derzeit hoher Nachfrage.

SEIT EINIGEN JAHREN IST IN DER REGION ZÜRICH EIN RASANTES WACHSTUM AN NEUEN HOTELS ZU BEOBACHTEN; DER WETTBEWERBS-DRUCK NIMMT ZU. EINEN EINBLICK IN DIE JÜNGSTEN ENTWICKLUNGEN AM ZÜRCHER HOTELMARKT GIBT EINE NEUE STUDIE VON JLL SCHWEIZ.

BW/PD. Zunächst die «harten Fakten»: Wie die Resercher von JLL Switzerland in ihrer sehr lesenswerten Studie «Der Hotelboom in Zürich 2019» feststellen, hat sich die Anzahl der Hotelzimmer seit dem Jahr 2010 im Raum Zürich um rund ein Viertel respektive um 2.850 Zimmer auf insgesamt 13.680 Zimmer erhöht. Die grösste Zunahme an neuen Zimmern verzeichneten dabei 4-Sterne-Hotels und Hotels mit unbekannter Klassifizierung. Auch für die nächs-

ten Jahre ist die Projektpipeline gefüllt. Bis 2022 könnten gemäss der JLL-Studie 18 neue Hotels mit rund 2.400 Zimmern entstehen, ein Grossteil davon in Zürich Nord.

3.400 neue Zimmer bis 2022

Die Ausrichtung der neuen Hotels sei noch relativ ausgeglichen; die neuen Hotels verfügten (noch) über keine bestimmte Sternekategorie, heisst es in der Studie. Allerdings gehen die Autoren davon aus, dass der Fokus im Vergleich zu der vergangenen Angebotsausweitung künftig stärker auf dem 3-Sterne-Segment liegen wird. Zusätzlich zu den neuen Hotels werden auch die Angebote im Parahotellerie-Bereich steigen – und zwar nicht nur Airbnb-Vermietungen: Gemäss der JLL-Studie sind derzeit im Raum Zürich knapp 1.000 neue Serviced Apartments in Pla-

nung. «Rechnet man diese zu der Hotelpipeline hinzu, dann steigt das Angebot sogar um 3.400 Zimmer bis 2022», so die Autoren.

Bisher konnten die neuen Zimmer aus Auslastungssicht relativ gut absorbiert werden, da ähnlich wie in europäischen Vergleichsstädten – etwa Berlin, München, Wien, Amsterdam und Warschau – auch in Zürich dem Angebotswachstum ein vergleichsweise hohes Nachfragewachstum gegenüberstand. Die durchschnittliche Auslastung der 4-Sterne-Hotels wurde gemäss der JLL-Studie ebenfalls gehalten, allerdings teilweise auf Kosten tieferer Zimmerpreise, was im Vergleich zum Jahr 2010 in einem rund 15 Prozent tieferen durchschnittlichen RevPAR resultierte. Auch in den nächsten Jahren werde sich die Hotellandschaft in Zürich weiter wandeln und erweitern – und aufgrund der hohen Anzahl >>>

>>> an Projekten könne nicht davon ausgegangen werden, dass eine Angebotsausweitung auch künftig im gleichen Umfang absorbiert werden könne, meinen die JLL-Experten. Mit Blick auf die sich ändernde Ausgangslage am Zürcher Büromarkt gehen sie aber nicht davon aus, dass sich der Hotelboom ungebremst fortsetzt, dessen Haupttreiber internationale Hotelketten seien. «Diese trafen in den vergangenen Jahren in Zürich auf ein Umfeld, in welchem die mehrheitlich institutionellen Investoren aufgrund eines Überangebots an Büroflächen und entsprechend hohen Leerstandquoten in alternative Nutzungen in Form von Hotels ausgewichen sind», heisst es in der Studie. Da sich die Situation am Büromarkt Zürich zuletzt deutlich verbessert habe und Büronutzung wieder attraktiver würde, sei nicht zu erwarten, dass weiterhin so viele Hotelprojekte geplant werden wie in der jüngeren Vergangenheit. Nur Zürich Nord habe weiterhin mit hohen Büroleerständen zu kämpfen.

Qualitätsdestination Zürich

Wie die Umfrage von JLL unter Hoteliers ergab, bereitet diesen der Hotelboom in der Region Zürich Sor-

gen. Als Folge sei zu beobachten, dass sich die bestehenden Hotels für den anstehenden Konkurrenzkampf wappnen – wobei man der neuen Konkurrenz nicht primär mittels Preisreduktionen entgegenretten will, sondern mit umfangreichen Investitionen in die Qualität.

In einigen europäischen Städten hat die stetige Zunahme an Gästen, welche von günstigen Übernachtungsangeboten profitieren, zu teils negativen Reaktionen in der Bevölkerung geführt. Das Phänomen des «overtourism», das nicht zuletzt durch Vermietungsplattformen wie Airbnb befördert wird, ist in vielen Städten Europas allgegenwärtig; Beispiele dafür sind u.a. Barcelona, Venedig oder Amsterdam. Eine solche Form des Tourismus sei für die Region Zürich nicht anzustreben, da es sich erstens tendenziell um wenig zahlungskräftige Touristen handelt und zweitens eine solche Entwicklung die Akzeptanz des Tourismus in der lokalen Bevölkerung infrage stelle, stellten die JLL-Forscher fest. Um nicht von solch negativen Entwicklungen betroffen zu sein, ist aus ihrer Sicht eine Positionierung als Qualitätsdestination notwendig, wie dies in der Region Zürich schon teilweise in der Vergangenheit der Fall war.

Als Themenbereiche, die ein entsprechendes qualitatives Wachstum in Zürich fördern könnten, nennen die JLL-Experten zum einen Kunst & Kultur, zum anderen Tagungen & Kongresse und Corporate-Incentive-Reisen.

Im Themenbereich der bildenden Kunst habe Zürich international bereits ein gutes Standing, stellen die Autoren der Studie fest und verweisen auf den guten Ruf des Zürcher Kunsthhauses, welches mit dem bald fertiggestellten Ausbau noch mehr an Strahlkraft gewinnen dürfte; ferner sei die hohe Galeriendichte und nicht zuletzt das Vorhandensein führender Auktionshäuser zu nennen. Doch auch kulturell habe Zürich einiges zu bieten – etwa ein breites Spektrum an stationären Kultureinrichtungen, beispielsweise die Oper oder diverse Theater. Darüber hinaus biete Zürich neben ganzjährigen Kunst- und Kulturangeboten auch diverse temporäre Events, etwa das Zürcher Theaterspektakel, das Zürcher Filmfestival oder die lange Nacht der Museen.

Auch im Bereich Corporate-Incentive-Reisen habe Zürich bereits positive Erfahrungen mit grösseren, internationalen Reisegruppen gemacht, so die JLL-Autore- >>>

ANZEIGE

Die Wohnraumstudie



Bereits zum 4. Mal hat alaCasa.ch zusammen mit MoneyPark und Helvetia die Bedürfnisse der Schweizer Wohnbevölkerung analysiert. Die aktuelle Wohnraumstudie hat einmal mehr zu bemerkenswerten Resultaten geführt und ist als [E-Magazin](#) verfügbar.

alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum

ÜBERSICHTSTABELLE ABGESCHLOSSENE UND AKTUELLE HOTELPROJEKTE STAND MAI 2019

Hotelprojekt	Ort	Anzahl neue Zimmer	Fertigstellung	Eigentümerschaft (Grundbuch)	Hotelkette
Placid Hotel Zürich	Zürich	87	2016	Diakonie Bethanien	keine Hotelkette
25hours Langstrasse	Zürich	166	2017	SBB	Accor Hotels
Motel One	Zürich	394	2017	Swiss Prime Site Immobilien AG	Motel One
a-ja City Resort	Zürich	319	2018	Credit Suisse Anlagestiftung	aja Resorts
B&B Hotel	Rümlang	170	2018	Nestor Immobilien AG	B&B Hotels
B&B Hotel (r2 Hochhaus)	Wallisellen	142	2019	Credit Suisse Anlagestiftung	B&B Hotels
Hotel Josef	Zürich	n/a	2019	Candrian Immobilien AG	keine Hotelkette
Allegra Lodge	Kloten	90	2019	Gaho AG	Welcome Hotels
Harry's Home	Wallisellen	123	2019	Rietpark Immobilien AG	Harry's Home
CitizenM	Zürich	160	2019	UBS «Sima» (Balintra AG)	CitizenM
Hilton Garden Inn Zürich Limmattal	Spreitenbach	114	2019	Immo Invest Partner AG	Hilton Hotels & Resorts
Leonardo Hotel	Kloten	116	2020	Belpo Immobilien AG	Fattal Hotel Group
Intercity Hotel	Rümlang	260	2020	Necron AG	Deutsche Hospitality
The Circle: Hyatt Regency	Kloten	250	2020	Flughafen Zürich AG / Swiss Life AG	Hyatt Hotels
The Circle: Hyatt Place	Kloten	300	2020	Flughafen Zürich AG / Swiss Life AG	Hyatt Hotels
Sorell Hotel St. Peter	Zürich	45	2020	Genossenschaft ZFV-Unternehmungen	Sorell
MEININGER (Greencity)	Zürich	174	2021	Credit Suisse Anlagestiftung	MEININGER Hotelgruppe
Niu Hotel (Glasi Quartier)	Bülach	131	2021	Logis Suisse AG	Novum Hotel Group
Hotel Ruby	Zürich	210	2021	PSP Properties AG	Ruby Hotels
Dolder Waldhaus	Zürich	97	2022	Dolder Hotel AG	keine Hotelkette
Easy Hotel (3 Hotels geplant)	Zürich	174	n/a	PHS Immobilien AG	Easy Hotels
Total Region Zürich		3'522			

Quelle: JLL, Grundbuchämter

>>> Nach ihrer Einschätzung bildet dieser Themenbereich weiteres Wachstums- und Wertschöpfungspotenzial – beispielsweise liessen sich durch eine geschickte Hub-Strategie und mit einer gleichzeitigen zielgerichteten Vermarktung als Qualitätsdestination unter interessanten Unternehmen die Übernachtungszahlen in der Region steigern, ohne dass dabei grössere Auswirkungen auf die lokale Bevölkerung entstünden.

Defizite im Kongress-Sektor

Das international ausgerichtete Angebot im Themenbereich Tagungen & Kongresse falle derweil noch etwas dürftig aus, stellen die JLL-Researcher fest. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Zürich in diesem Bereich über grosses Potenzial verfüge.

Tatsächlich betreiben nur schon die beiden grössten Universitäten der Stadt, die Universität Zürich und die ETH Zürich mit zusammen über

45.000 Studenten, internationale Spitzenforschung. Daneben existieren noch Dutzende weitere staatliche und private Organisationen, die Spitzentechnologien entwickeln, Marktführer in ihren Disziplinen sind sowie gewichtige Forschungs- und Entwicklungsstandorte in der Region betreiben. «Zürich verfügt also über diverse Faktoren, wie beispielsweise den hohen Bildungsstand oder die internationale Vernetzung und Eingliederung der Region Zürich, welche die Nachfrage nach Angeboten aus dem Themenbereich Tagungen und Kongresse unterstützen dürften», schlussfolgern die JLL-Experten. Auf der anderen Seite verhindere das teilweise fehlende Angebot unter anderem an geeigneter Infrastruktur – im Speziellen das fehlende Angebot an geeigneten Veranstaltungsorten – eine deutlichere Etablierung Zürichs als Anbieterin von Tagungen und Kongressen.

Die JLL-Experten schliessen daraus, dass «Think Big» noch nie eine Tugend Zürichs war: «Gerade aber im Bereich Tagungen und Kongresse

könnte die bereits vorhandene logistische und intellektuelle Infrastruktur Steigbügel für eine erfolgreiche Positionierung sei, etwas, das viele konkurrierende Standorte nicht oder nicht vergleichbar bieten.»

Fazit

Um das momentane Standing der Region Zürich im Themenbereich Kunst und Kultur weiter zu etablieren, sind aus Sicht von JLL Schweiz Investitionen, wie beispielsweise die aktuelle Erweiterung des Kunsthouses, notwendig. Vermehrt positive Wachstumsimpulse auf den Qualitätstourismus dürften mit der Förderung geeigneter Rahmenbedingungen oder auch mit dem Einsatz gezielter Investitionen in eine MICE-Infrastruktur durchaus realistisch erscheinen. Die genannten Themenbereiche bieten wichtige Impulse für eine nachhaltige und qualitativ hochstehende Tourismusdestination mit hoher Wertschöpfung, welche die lokale Bevölkerung berücksichtigt und einbindet. •

Individuelle Photovoltaik- lösungen für Gebäude jeder Art.

Wirtschaftliche und ökologische Lösungen.

Referenzobjekt Uhrenmanufaktur Vacheron Constantin
in Plan-les-Ouates. ewz.ch/energielösungen

1.
Platz

Nachhaltigster
Energiedienstleister
der Schweiz

Studie Bundesamt für Energie 2018,
Kategorie Wärme

DETAILHANDELSIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Innenstädte wappnen sich für den Wandel



BILD: DEPOSITPHOTOS

Paris zählt zu den global stärksten Detailhandelsstandorten.

SCHLAGZEILEN ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN VON DISRUPTION UND MARKTSTÖRUNGEN AUF DIE EINZELHANDELSMÄRKTE IN DEN INNENSTÄDTEN UND EINKAUFSZENTREN BESTIMMEN DERZEIT DIE BERICHTERSTATTUN ÜBER DETAILHANDELSIMMOBILIEN. DIE BESCHRIEBENE ENTWICKLUNG TREFFE FÜR DIE USA UND DAS UK ZU, STELLEN DIE RESEARCHER VON AVIVA INVESTORS FEST. FRAGLICH SEI JEDOCH, OB DIE EUROPÄISCHEN EINKAUFSMEILEN EINER ÄHNLICHEN BEDROHUNG AUSGESETZT SIND.

PD/BW. Der klassische Detailhandel klagt seit Jahren über Umsatzeinbussen, die vor allem auf die fortschreitende Digitalisierung und das veränderte Einkaufsverhalten zurückgeführt werden. Allerdings seien die negativen Folgen des Strukturwandels in Europa deutlich weniger ausgeprägt als in den Vereinigten Staaten oder Grossbritannien, schreibt Chris Urwin, Leiter Immobilien-Research bei Aviva-Investors, in einem aktuellen Marktcommentar: «Einzelhandelsimmobilien sind hier bisher robuster als anderswo.»

Doch auch in Europa werde der Online-Handel mit zunehmender Technologie weiter wachsen: «Die euro-

päischen Verbraucher sind in diesem Kontext genauso anspruchsvoll wie ihre britischen und amerikanischen Pendants.» Es sei sehr wahrscheinlich, dass die Gesamtnachfrage nach physischen Detailhandelsflächen mit der Zeit weiter sinken wird. Gleichwohl dürfte das Einkaufsverhalten aus Urwins Sicht europaweit unterschiedliche Auswirkungen auf Detailhandelsimmobilien haben – die besten Einkaufsmeilen könnten trotz eines schwierigeren Umfelds profitieren, ist der Aviva-Research-Chef überzeugt.

Doch abgesehen von den hochwertigsten Einkaufszentren dürfte der Detailhandel in den Vororten und am Stadtrand zu kämpfen haben: >>>

NACHRICHTEN

**ZÜRICH:
SCHWEIZ-DEBUT FÜR
11TEAMSPTS**

Mit 11Teamsports hat jüngst ein Onlinehändler für Fussball-Artikel in Zürich seinen ersten stationären Store in der Schweiz eröffnet. Wie das Online-Magazin Schuhmarkt-News berichtete, ist 11Teamsports seit Anfang Oktober in der Löwenstrasse 2 in Zürich mit einer Filiale vertreten. Das Unternehmen verkauft in dem rund 300 Quadratmeter grossen Geschäft Fussballschuhe, Trikots, Trainings- und Teamsportequipment und ferner Lifestyle- sowie Fanartikel.

Ziel der Filiale sei es, einen Treffpunkt für Fussballfans zu schaffen, heisst es in dem Bericht. Bisher ist 11Teamsports mit 14 Geschäften in Deutschland, unter anderem mit einem Flagship-Store in Berlin, sowie mit sechs Geschäften in Österreich vertreten. Mit der neuen Filiale in der Löwenstrasse will die Firma nun auch in der Schweiz den Ausbau der stationären Shops vorantreiben. (ah)



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der Berliner Detailhandel (im Bild: Kurfürstendamm) profitiert vom Tourismus.

>>> «Verbraucher verlangen mehr von ihren Einkaufserlebnissen und Einzelhändler beschränken sich auf eine kleinere Anzahl von markenstarken Filialen.»

Urwin geht davon aus, dass sich einige Innenstädte als robuster erweisen werden als andere: «Städte, die attraktive Reiseziele sind, vermögende und wachsende Einzugsgebiete sowie strenge Bebauungspläne aufweisen, sind gut positioniert.»

Erfolgsfaktoren

Auf der Suche nach diesen Erfolgsfaktoren habe das Research von Aviva Investors Detailhandelsstandorte in den Innenstädten identifiziert, die für den kommenden Wandel am besten geeignet sein dürften – einige heute und andere langfristig. Als einen wichtigen Faktor nennt Urwin u.a. das Planungsrecht und verweist darauf, dass im UK und noch stär- >>>

ANZEIGE

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ

FH Zentralschweiz

IFZ Konferenz

**Optimierungsstrategien im
Nutzungszyklus von Immobilien**

27. November 2019, 08:45 bis 16:30 Uhr, Campus Zug-Rotkreuz

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Start 16. Lehrgang: 9. September 2020

Info-Anlässe: 3. Dezember 2019, 17:45 Uhr, Au Premier, Zürich
21. Januar 2020, 18:15 Uhr, Campus Zug-Rotkreuz

www.hslu.ch/immobilien, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

>>> ker in den USA lockere Vorgaben für die Bauordnung im Laufe der Zeit die Entwicklung des Einzelhandels angetrieben haben – in der Folge seien Investoren von Detailhandelsimmobilien dort besonders stark vom Gegenwind durch den wachsenden Online-Handel betroffen.

Als Reaktion auf diesen Trend hätten viele europäische Länder, darunter Deutschland, die Niederlande und die nordischen Staaten, versucht, ihre Innenstädte durch wesentlich restriktivere Vorschriften für die Bauplanung zu schützen, und entsprechend sei das Bauvolumen in den Zentren ausgefallen. «Die Münchner Innenstadt hat nicht nur eine der attraktivsten Einkaufsstrassen Deutschlands; sie hat auch deutlich von der sehr restriktiven Bauplanung profitiert, die die Anzahl der Einkaufszentren begrenzt haben», so Urwin. In Städten, in denen die Bevölkerung stagniere oder nur langsam wachse, dürfte der Onlinehandel einen grösseren Teil gemessen an den relativ statischen Gesamtausgaben ausmachen, meint

der Aviva-Research-Chef: «Dies ist beispielsweise in einigen kleineren deutschen und südeuropäischen Städten der Fall.» Dennoch werde das Gesamtumsatzniveau im Detailhandel in jenen Städten steigen, in denen eine wachsende Bevölkerung, Beschäftigung und Kaufkraft zu verzeichnen ist, was die Auswirkungen des ansteigenden elektronischen Geschäftsverkehrs mildere.

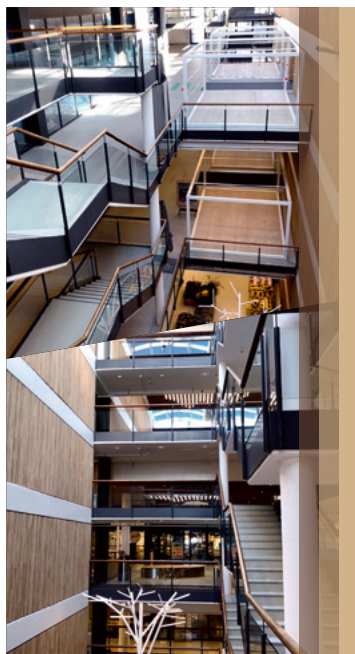
Paris mit einem Einzugsgebiet von über zehn Millionen Einwohnern zähle zu den global stärksten Detailhandelsstandorten. Die französische Kapitale verfüge über die qualifiziertesten Arbeitskräfte Europas und gehöre zu den wohlhabendsten Städten, wodurch die privaten Ausgaben deutlich über europäischem Durchschnitt liegen – alles Faktoren, welche die Nachfrage nach zentralem Pariser Einzelhandel auf stabilem Niveau halten dürften, so Urwin. Ähnliches gelte für den zentralen Londoner Detailhandel, trotz der Schwierigkeiten, die den gesamten britischen Markt betreffen.

«Eine wohlhabende Bevölkerung und hohe Kaufkraft tragen auch zur Robustheit von Städten wie Stockholm und Dublin bei», so Urwin. «Beides sind florierende Zentren mit hoher Wertschöpfung, die das langfristige Wachstumspotenzial unterstützen.»

Top-Einkaufsstandorte

Die prosperierenden Innenstädte dürften aus Urwins Sicht in der Regel diejenigen sein, die das Einkaufen zu einem Erlebnis machen, indem sie Einkaufs- und Freizeitaktivitäten kombinieren: «Erfolgreiche Einkaufsmeilen müssen Orte sein, an denen Menschen gern ihre Zeit verbringen. Das physische Geschäft ist nicht mehr nur ein Vertriebskanal, sondern eine Plattform für Entdeckungen, Engagement, Erfahrung und Interaktion.» Ein Beispiel für eine begehrte innerstädtische Einkaufsmeile, die die wohlhabende lokale Bevölkerung und damit internationale Luxusmarken anzieht sei Düsseldorf; in Kopenhagen schaffe die längste Fussgängerzone >>>

ANZEIGE



Unabhängig und inhabergeführt sind wir einzig unseren Auftraggebern und ihren Immobilien verpflichtet.

**ENTWICKELN MIT BEGEISTERUNG.
BEWIRTSCHAFTEN MIT ENGAGEMENT.
VERMITTELN MIT KOMPETENZ.**

Birmensdorferstrasse 24 Postfach 178 8902 Urdorf-ZH
+41 44 735 41 00 | www.ebvimmobilien.ch

EBV
IMMOBILIEN AG

NACHRICHTEN

**SHOPPINGCENTER-MARKT
WEITGEHEND STABIL**

Nach aktuellen Zahlen von Cushman & Wakefield sind Neueröffnungen von Einkaufszentren wie schon 2018 in Europa insgesamt rückläufig. Rund 863.000 qm neue Mall-Flächen wurden in der ersten Jahreshälfte 2019 europaweit erstellt. Aufgrund seiner Grösse steht Russland punkto Neueröffnungen an erster Stelle. Es wurden Einkaufszentren mit rund 200.000 qm Fläche eröffnet (+13% im Jahresvergleich), mehr als die Hälfte davon in Moskau. Nach Russland sind die aktivsten Entwicklungsmärkte Italien, Polen, Frankreich und Deutschland. Auch wenn in der Türkei weniger Malls eröffnet wurden, so erfährt das Land derzeit den grössten Zuwachs: Rund 1,5 Mio. qm Shoppingcenter-Fläche befinden sich derzeit in Bau und werden voraussichtlich bis 2020 eröffnet. Ein beträchtlicher Anteil an den 5,4 Mio.qm, die zurzeit europaweit gebaut werden.

Für Investoren interessante Märkte sind aus Sicht der C&W-Researcher zum einen Städte mit grosser Bevölkerungszahl, aber auch kleinere Ortschaften mit hoher Besucherfrequenz. Grossstädte haben ihren Anteil an der Entwicklung von 25 Prozent im Jahr 2016 auf 41 Prozent im ersten Halbjahr 2019 gesteigert. Von ausreichend versorgten Grossstädten verlagere sich das Investoreninteresse auf kleinere Städte, heisst es. Ferner macht C&W eine lebhaftere Aktivität auf dem Factory-Outlet-Markt aus, vor allem in Mittel- und Osteuropa. «Der Schweizer Markt ist für internationale Retailer nach wie vor von Interesse. Dies wird durch die kürzlich erfolgten Eröffnungen von Muji und Xiaomi im Einkaufszentrum Glatt verdeutlicht», ergänzt Gabriela Brandenberg, Head Office and Retail bei SPG Intercity Zurich, Schweizer Kooperationspartner von C&W. (bw)



BILD: DEPOSITPHOTOS

Barcelona zählt zu den beliebtesten Zielen für Städtereisen in Europa.

>>> der Welt einen einzigartigen Ort für soziale und kulturelle Aktivitäten. Auch der Zustrom von Touristen könne das Konsumniveau in einer Stadt erhöhen, sagt Urwin: «Da sich das typische Konsumverhalten von Touristen kaum ins Onlinegeschäft bewegen wird, dürften Städte, die von hohen Besucherzahlen und Ausgaben profitieren, attraktiver wirken als viele andere.» So fühlten sich etwa viele Touristen von Barcelonas reicher Kultur, fabelhafter Architektur und erstklassiger Gastronomie- und Nachtlebensebene angezogen – folglich trügen ausländische Verbraucher bis zu 80 Prozent zum gesamten Detailhandelsumsatz in der Innenstadt bei. Als weitere Stadt, die viele Besucher anzieht, nennt Urwin Berlin: «Internationale Touristen haben dort 2017 fast drei Milliarden Euro ausgegeben.

Hürden für den E-Commerce

Es gibt weitere Faktoren, die das Verhältnis klassischer Handel/Onlinehandel bestimmen. «Um schnell zu wachsen, erfordert der E-Commerce auch eine geeignete Infrastruktur: Die Internetdurchdringung muss hoch sein, geeignete Logistikmöglichkeiten verfügbar und lokale Post-

dienste zuverlässig sein», sagt Urwin. Während in den meisten nord-europäischen Ländern eine solche Infrastruktur existiere, sei dies in Südeuropa nicht immer der Fall: «In Spanien sind die E-Commerce-Raten sehr niedrig und die stationären Geschäfte bleiben die bevorzugte Einkaufsart der Verbraucher. In Madrid bilden die grosse Bevölkerungszahl aus den Einzugsgebieten sowie die beeindruckenden Tourismusaufgaben hohe Barrieren für den E-Commerce und machen es aus unserer Sicht zu einem robusten Standort für Einzelhandelsimmobilien.»

Doch die Bedrohung durch den E-Commerce nehme zu, und so sollten innerstädtische Einkaufslagen, die sowohl über skalierbare als auch über wohlhabende, wachsende Einzugsgebiete verfügen, gut abschneiden. «Wir bevorzugen Städte, die attraktive Touristen- und Freizeitziele sind», sagt Urwin. «Ein hohes Tourismusniveau ist besonders attraktiv, da es klare Indikatoren dafür gibt, dass die Menschen ihre Zeit auf den Einkaufsmeilen verbringen. Wir erwarten eine anhaltende Polarisierung im Einzelhandel: Top-Standorte gedeihen, während die Randgebiete zunehmend durch E-Commerce ersetzt werden.» •

MARKTKOMMENTAR

Begehrte Anlagen

KOTIERTE SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN STEHEN BEI INVESTOREN WEITERHIN HOCH IM KURS. ENTSPRECHEND POSITIV FÄLLT DIE PERFORMANCE VON REAL UND SWIIT INDEX IM LAUFENDEN JAHR AUS.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP



NH/TM. Kurz vor dem Monatsende erreichte der REAL Index mit 3.105,4 Punkten (30.10.19) in neues Alltime High; die Jahresperformance stieg auf knapp 30 Prozent. Den grössten Anteil an diesem Wertzuwachs haben die beiden Indexschwergewichte PSP Swiss Property und SPS Swiss Prime Site: Sie erzielten im laufenden Jahr Performances von +38,6 (PSP) respektive +34 Prozent (SPS); dies entspricht gleichzeitig den Spitzenwerten im REAL Index. Am unteren Ende der Tabelle weist allein die Hiag eine negative Wertentwicklung im Jahr 2019 (-5,44% YTD) auf.

Der Index für europäische Immobilienaktien EPRA legte im Oktober ebenfalls deutlich an Wert zu (+2.98% MTD), womit sich die Jahresperformance auf +18.22 (nicht währungsbereinigt) erhöhte.

SPS auf Kurs

An ihrem Capital Markets Day hat die Swiss Prime Site die finanziellen Ziele für das Geschäftsjahr 2019 bestätigt. Die Geschäftsleitung rechnet im zweiten Halbjahr 2019 mit weiteren signifikanten Neubewertungen und zeigt sich zuversichtlich, dass der angestrebte Verkauf der Gruppengesellschaft Tertianum bis Mitte 2020 abgeschlossen wird. Die Projektpipeline ist prall gefüllt: 15 Bau-

und Entwicklungsprojekte im Volumen von insgesamt 2 Mrd. CHF sollen bis 2024 zusätzliche Mieterträge von 83 Mio. CHF generieren.

Mitte Oktober sorgten Gewinnmitnahmen für leichte Abgaben beim SWIIT Index; erst in der letzten Handelswoche des Monats wurden wieder Kursgewinne erzielt. Unter dem Strich resultiert im Oktober eine positive Performance von 1,85 Prozent. Mit dem Schlusskurs vom 30. Oktober 2019 beträgt die Jahresperformance Plus 16,24 Prozent. Der SWIIT Index liegt somit nur rund 0.84 Prozentpunkte unter dem bisherigen Höchststand vom 7. Oktober 2019.

Weitere Emissionen in Sicht

Kurz vor Jahresende steigt die Nachfrage nach neuem Kapital nochmals an; im November und Dezember stehen einige Emissionen an. So wird am 11. November 2019 mit dem Helvetica Swiss Commercial ein neuer Fonds im SWIIT Index aufgenommen. Darüber hinaus lanciert Helvetica Property Investors zwei neue Immobilienfonds – Helvetica Swiss Living und Helvetica Swiss Opportunity – deren Erstemissionen gemeinsam maximal 110 Mio. CHF betragen. Seit Ende Oktober laufen bereits drei Kapitalerhöhungen – CS REF Green Property, Akara Swiss Diversity Pro-

perty Fund PK und Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland – im Volumen von insgesamt maximal 361 Mio. CHF. Auch die Swiss Finance & Property Funds AG plant für ihren SF Retail Properties Fund noch in diesem Jahr eine Emission im Volumen von maximal 55 Mio. CHF. Der Primärmarkt wird somit bis zum Jahresende noch mehr als 525 Mio. CHF an frischem Kapital abrufen.

Auch für das kommende Jahr wurde bereits die erste Transaktion angekündigt: Die Fondsleitung des Immobilienfonds La Foncière plant im März 2020 eine Kapitalerhöhung über 100 Mio. CHF zur Finanzierung laufender Bauprojekte und zur Reduktion der Hypothekenschuld.

Die Kapitalnachfrage des Primärmarktes wird während den nächsten Wochen und Monaten wohl auch am Sekundärmarkt zu spüren sein: Der Abgabedruck auf den kotierten Immobilienfonds dürfte steigen. •

REAL ESTATE INDICES 30.10.2019	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2312.80	1.99	20.14
REAL	3105.40	2.31	29.95
SWIIT	420.25	1.85	16.24
EPRA EUROPE INDEX	2357.13	2.98	18.22

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6625	0.1236	-0.0925
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.5150	0.1775	-0.2625
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	-0.1825	0.2170	-0.4950
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.0600	0.2475	-0.5550

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							29. OKTOBER 2019			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024	N AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	127'550.00	137'400.00	131050	1.00	220'000.00	1	
50		140241	N AGRUNA AG	3'800.00	4'500.00	3800	2.00	0.00	0	
1		4986484	N ATHRIS N	330.00	352.00	375	3.00	400.00	30	
50		155753	N BÜRGERHAUS AG, BERN	1'600.00	1'950.00	1725	2.00	1'950.00	3	
137		10202256	N CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	367.00	400.00	380	17.00	400.00	20	
10		255740	N ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	165.00	162	230.00	165.00	40	
500		191008	N IMMGES VIAMALA, THUSIS	16'000.00	18'000.00	16050	2.00	21'500.00	1	
400		32479366	N IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2'250.00	2'270.00	2305	5.00	0.00	0	
200		11502954	N KONKORDIA AG N	4'900.00	5'500.00	5000	5.00	0.00	0	
50		154260	N LÖWENGARTEN AG			5	100.00	0.00	0	
10		254593	N MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			800	25.00	0.00	0	
0.1		28414392	N PLAZZA-B-N	42.80	47.00	46.25	500.00	49.50	250	
500		3264862	N PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			2800	2.00	6'500.00	1	
250		257770	N REUSSEGG HLDG N	60.00	60.00	60	10.00	0.00	0	
600		225664	I SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	4'350.00	4'350.00	4400	5.00	0.00	0	
870		228360	N SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3'000.00	3'510.00	3100	4.00	3'550.00	3	
800		231303	I SIA-HAUS AG, ZÜRICH	4'900.00	5'650.00	5000	2.00	5'800.00	10	
100		253801	N TERSA AG	14'000.00	14'000.00	13600	1.00	17'000.00	1	
0.25		41400277	N THURELLA IMMOBILIEN	26.50	30.50	28.25	4.00	28.50	1712	
1000		172525	N TONWERK LAUSEN N			9025	3.00	0.00	0	
1000		256969	N TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16'305.00	18'000.00	16000	2.00	0.00	0	
2.5		14805211	N ZUG ESTATES N SERIE A	164.00	180.00	195	62.00	203.00	50	



B E K B | B C B E

ANZEIGE



BLACK BOX SHOPPING

Neue Strategien für Retailflächen

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										31. OKTOBER 2019	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	TOTAL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	116.30	141.60	2.24%	21.75%	11.72%	1.49%	129.50	145.90	871'218'072	
844'303	CS 1A IMMO PK	1200.00	1360.00	3.80%	13.33%	3.42%	NICHT KOTIERT	1325.00	1470.00	3'845'916'800	
10'077'844	CS REF GREEN	109.00	147.70	2.55%	35.50%	20.04%	1.78%	127.00	151.70	2'676'529'894	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	91.15	93.00	3.63%	2.03%	11.01%	1.51%	85.15	94.85	813'913'215	
276'935	CS REF INTERSWISS	180.00	213.50	4.08%	18.61%	16.73%	1.17%	182.10	219.00	1'770'653'497	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.15	145.00	2.45%	40.57%	16.20%	1.40%	127.00	148.00	3'023'854'070	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	101.00	128.00	3.13%	26.73%	12.78%	NICHT KOTIERT	108.00	124.50	537'600'000	
1'291'370	CS REF SIAT	143.00	208.00	2.66%	45.45%	16.33%	1.21%	177.20	212.10	3'211'250'016	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	115.20	121.00	2.48%	5.03%	3.77%	0.75%	118.00	126.50	314'600'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	113.05	143.50	2.46%	26.93%	16.95%	1.81%	128.00	148.70	1'315'119'526	
1'458'671	FIR	138.40	208.80	1.99%	50.87%	20.31%	0.87%	179.20	213.00	1'507'927'709	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	108.15	116.90	2.60%	8.09%	12.58%	22.53%	106.00	109.00	233'800'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.40	119.00	3.44%	10.80%	9.82%	NICHT KOTIERT	110.00	117.50	516'799'269	
277'010	IMMO HELVETIC	169.30	216.00	3.06%	27.58%	13.06%	1.25%	198.10	229.80	993'600'000	
977'876	IMMOFONDS	322.90	472.00	2.87%	46.18%	18.56%	1.19%	406.00	485.00	1'519'327'880	
278'226	LA FONCIERE	77.10	126.00	1.73%	63.42%	24.77%	1.15%	100.60	127.00	1'558'754'820	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	109.75	121.25	1.29%	10.48%	5.21%	NICHT KOTIERT	111.55	121.25	1'818'437'500	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	130.50	161.00	2.41%	23.37%	15.49%	2.66%	143.50	158.10	861'118'160	
10'700'655	POLYMEMO FONDS IMMOBILIER	122.45	141.00	2.25%	15.15%	5.59%	3.73%	136.10	152.00	368'028'612	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	131.75	168.20	3.22%	27.67%	13.81%	1.11%	153.00	174.90	902'429'668	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	112.55	133.00	4.07%	18.17%	7.96%	NICHT KOTIERT	125.75	132.00	290'489'689	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	91.30	105.25	2.11%	15.28%	2.58%	NICHT KOTIERT	103.75	105.75	266'982'623	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.15	140.00	2.63%	18.49%	11.79%	2.07%	126.20	142.40	919'849'980	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	124.60	126.70	3.05%	1.69%	6.27%	2.53%	117.00	129.90	641'418'750	
10'061'233	RESIDENTIA	110.15	120.50	1.83%	9.40%	3.19%	2.04%	118.10	127.80	192'820'967	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	130.00	175.20	2.63%	34.77%	16.96%	1.23%	148.50	180.90	1'513'568'743	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	99.25	102.00	4.27%	10.22%	3.16%	0.45%	98.25	108.50	244'800'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	98.95	117.00	3.80%	18.24%	7.87%	3.62%	110.70	120.90	651'543'750	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.10	143.00	2.56%	24.24%	11.31%	4.37%	129.00	141.90	943'420'478	
278'545	SOLVALOR "61"	186.90	282.00	1.84%	50.88%	17.56%	1.42%	245.30	276.00	1'269'454'020	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	273.90	450.00	3.32%	64.29%	16.20%	0.45%	380.00	504.00	193'304'250	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.55	111.00	2.24%	4.18%	-2.11%	1.19%	107.60	114.60	297'900'912	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	98.30	99.90	2.14%	1.63%	2.04%	NICHT KOTIERT	99.75	102.00	194'714'491	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	106.30	130.50	2.03%	22.77%	15.49%	0.55%	113.00	134.70	1'174'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	104.15	143.00	2.34%	37.30%	16.57%	1.15%	125.50	147.50	1'506'251'747	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.95	115.00	3.10%	18.62%	13.40%	0.63%	104.30	118.00	494'462'510	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	134.30	184.50	2.41%	37.38%	20.27%	1.26%	157.00	194.80	893'983'311	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	55.50	74.70	2.47%	34.59%	15.72%	1.12%	64.05	77.00	2'652'843'958	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.65	16.00	2.63%	17.22%	15.23%	2.58%	14.10	17.05	637'241'920	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.40	12.15	2.47%	6.58%	20.29%	3.14%	10.15	12.65	349'874'790	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	80.00	110.00	2.30%	37.50%	22.22%	0.94%	92.50	113.00	1'410'875'180	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	89.40	126.80	2.60%	41.83%	21.88%	1.14%	106.40	130.60	8'815'980'488	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.55	76.10	3.60%	25.68%	13.98%	1.16%	67.45	78.70	1'711'408'965	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.72%	24.72%	16.74%	1.35%			55'258'311'647.75	

IMMOBILIENAKTIEN										31. OKTOBER 2019	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL HOLDING	138.05	192.00	3.45%	39.08%	29.65%	4.51%	152.50	185.00	2'734'104'522	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	42.40	43.50	3.25%	2.59%	5.40%	0.79%	41.90	44.00	118'982'968	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	155.20	162.00	2.97%	4.38%	20.83%	0.21%	137.50	160.00	312'871'410	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	14.80	15.05	3.38%	1.69%	7.24%	2.23%	13.45	14.80	377'038'033	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	97.15	107.00	3.72%	10.14%	-4.81%	4.63%	113.50	138.50	302'764'525	
1'731'394	INTERSHOP N	342.20	542.00	4.16%	58.39%	15.57%	2.42%	488.00	526.00	715'440'000	
32'509'429	INVESTIS N	45.30	75.20	3.18%	66.00%	25.49%	4.52%	60.20	71.80	210'511'872	
1'110'887	MOBIMO	226.00	278.00	3.67%	23.01%	23.08%	3.43%	233.50	278.50	1'833'858'692	
21'218'624	NOVAVEST	39.05	41.20	4.07%	5.51%	9.59%	1.08%	38.10	44.00	212'185'603	
28'414'391	PLAZZA N	270.30	256.00	1.97%	-5.29%	17.04%	1.42%	221.00	258.00	318'044'160	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	89.75	130.00	2.73%	44.85%	37.84%	7.81%	96.25	131.90	5'247'286'730	
38'462'993	SENIORSIDENZ	48.90	49.70	1.01%	1.64%	3.83%	1.42%	49.00	54.90	63'496'919	
803'838	SWISS PRIME SITE	66.80	101.50	3.83%	51.95%	32.37%	6.20%	79.05	99.90	7'708'554'424	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.75	94.50	3.89%	-0.26%	14.07%	0.48%	86.00	96.00	257'942'570	
261'948	WARTECK INVEST	1507.00	2020.00	3.52%	34.04%	12.88%	1.39%	1750.00	2040.00	341'265'870	
1'480'521	ZUG ESTATES	1648.00	2030.00	1.39%	23.18%	22.87%	1.83%	1630.00	1960.00	577'514'944	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				2.95%	21.23%	29.61%	5.38%			21'386'715'801.67	

MVINVEST

WWW.MVINVEST.CH
TEL. +41 (0)43 499 24 99

PROJEKTENTWICKLUNG

«Energetisches Vorzeigeobjekt»



BILD: ALLREAL HOLDING AG

Die Liegenschaft Bellerivestrasse 36 nach dem Refurbishment.

ALLREAL WILL IHR SECHSGESCHOSSIGES GESCHÄFTSHAUS AN DER BELLERIVESTRASSE 36 IN ZÜRICH RIESBACH UMFASSEND SANIEREN. UMGESETZT WIRD EIN PROJEKT DES DÄNISCHEN ARCHITEKTURSTUDIOS C.F. MØLLER.

BW. Im Stadtzürcher Quartier Seefeld will die Allreal das 1974 errichtete sechsgeschossige Geschäftshaus an der Bellerivestrasse 36 umfassend sanieren. Insgesamt verfügt die Liegenschaft, die seit dem Jahr 2004 zum Portfolio der Renditeliegenschaften der Allreal zählt, über knapp 12.000 Quadratmeter vermietbare Fläche. Mit dem Auslaufen der Mietverträge 2021 nutze man

die Gelegenheit, das Geschäftshaus rundum zu modernisieren und um ein öffentlich zugängliches Gartenrestaurant direkt am Zürichsee zu erweitern, teilt das Allreal-Management mit. Gebaut werden soll nach Plänen des dänischen Architekturbüros C.F. Møller, welches die Jury des von der Allreal im Frühjahr ausgelobten Studienauftrags zur Weiterbearbeitung empfahl.

Das optisch ansprechende Siegerprojekt werde durch den Einsatz moderner Technologien und Materialien zu einem «energetischen Vorzeigeobjekt», so die Allreal. Die Baueingabe ist im kommenden Frühjahr geplant. Der Baubeginn soll, abhängig vom Bewilligungsverfahren, im Frühling 2021 erfolgen, die Fertigstellung und Inbetriebnahme im Frühjahr 2023. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 18_2019 / 14. Jahrgang / 289. Ausgabe.

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

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

Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

FOTOS: PD



Save the Date

Schweizer Immobiliengespräche

TERMINE 2020

Dienstag, 17. März 2020

Mittwoch, 13. Mai 2020

Dienstag, 15. September 2020

Dienstag, 3. November 2020

www.immobiliengespraech.ch

Für nur CHF 170.– erhalten Sie ein Jahresabonnement für zehn Ausgaben der Immobilienzeitschrift IMMOBILIEN Business (CHF 140.–) plus einen Eintritt für 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