

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Preiserwartung gestiegen (KPMG sresi®)
- 4 Personalie: SF Sustainable Property/Neuer Fondsmanager
- 7 Leerstandsquoten steigen (IAZI-Studie)
- 8 Nachricht: Thun/Previs Vorsorge
- 12 Climate of Change («Emerging Trends in Real Estate Europe»)
- 13 Nachricht: CBRE/Q3-Bericht
- 14 Nachricht: BrickVest/Q3-Studie
- 15 Marktkommentar
- 15 Personalia: Mobimo/Ruag RE
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Projekt: BVK/Winterthur
- 19 Nachricht: Allreal/Winterthur
- 19 Impressum

EDITORIAL

Teure Anlagen



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Immobilienfonds, Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen mit weiter steigenden Immobilienpreisen. Wer schon Immobilien hat, den wird die Entwicklung freuen. Weniger Freude dürfte beim Blick auf die zu erwartenden Erträge aus dem begehrten «Betongold» aufkommen – schon aufgrund der sich eintrübenden Konjunktur und politischer Unwägbarkeiten, beides Faktoren, die die Nachfrage nach Büro- und Retailflächen beeinflussen. Schon jetzt ist Leerstand ein grosses Thema – insbesondere am Mietwohnungsmarkt, wo Experten für 2020 einen «ausgeprägten Mietermarkt» prognostizieren. Zählt man die zunehmende Regulierung hinzu, wird verständlich, warum sich bei Immobilienanlegern, die ihr eigenes oder das ihnen anvertraute Kapital nachhaltig investieren wollen, die Sorgenfalten auf der Stirn mehren – auch wenn das Vertrauen in Immobilienanlagen vordergründig «ungebrochen hoch» ist.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

Nachdem sich abzeichnet, dass sich an der Zinsfront mittel- und womöglich sogar langfristig nicht viel verändert, gehen Marktbeobachter von einem weiterhin anhaltenden Kapitalstrom auf die Liegenschaftsmärkte aus – in der Schweiz wie ennet der Landesgrenzen. Begehrte Güter sind bekanntlich teuer – und daher erstaunt kaum, dass die Akteure auf dem Immobilienanlagemarkt künftig (noch) höhere Preisniveaus erwarten. Laut aktuellen Umfragen rechnen vor allem Vertreter von

11.11.2019

HSC Kotierung erfolgt!



11. November 2019



Dieses Datum ist ein Meilenstein in der Geschichte von Helvetica Property – der HSC Fonds ist börsenkotiert! Wir sind stolz auf das Erreichte, bestärkt in unserem Weg und in unserer Haltung: Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung zahlen sich aus. Wir danken allen unseren Anlegern, Kunden und unseren Mitarbeitern.



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Preiserwartung deutlich gestiegen



BILD: DEPOSITPHOTOS

Für Büroimmobilien werden erstmals seit Beginn der Erhebung für den sresi® stabile Preise erwartet.

SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTAKTEURE GEHEN DAVON AUS, DASS SICH DIE WIRTSCHAFTSLAGE VERSCHLECHTERT. DENNOCH BLEIBT DAS VERTRAUEN IN IMMOBILIENANLAGEN – AUCH MANGELS ADÄQUATER INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN – UNGEBROCHEN HOCH, WIE DIE VON KPMG SCHWEIZ FÜR DEN AKTUELLEN SRESI DURCHFÜHRTE UMFRAGE BEI 300 SCHWEIZER IMMOBILIENINVESTOREN UND -BEWERTERN ERGAB.

BW/PD. KPMG Schweiz hat in diesem Jahr zum achten Mal in Folge Immobilieninvestoren und -bewerter zum Schweizer Immobilienanlagemarkt befragt und deren Einschätzungen im Swiss Real Estate

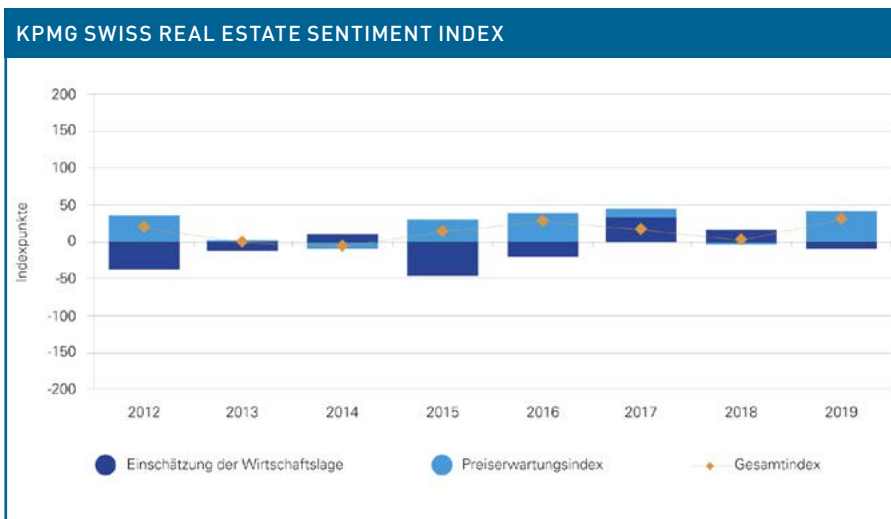
Sentiment Index (sresi®) abgebildet. Der Index dient als Indikator für die erwarteten Entwicklungen am Immobilienanlagemarkt. Die Entwicklung ist sehr bemerkenswert: 2019 hat der aggregierte Sentiment Index den höchsten Wert seit Beginn der Erhebung im Jahr 2012 erreicht. Lag er im Vorjahr noch bei 0,8 Punkten, notiert er in diesem Jahr bei einem Wert von 31,0 Punkten. Der Grund für die starke Zunahme liegt, wie die KPMG-Researcher berichten, in den «markant gestiegenen Preiserwartungen der über 300 befragten Immobilieninvestoren und -bewerter». So verzeichnet der Preiserwartungsindex einen deutlichen Anstieg auf 41,3 Indexpunkte - nach -3,1 Punkten im Vorjahr.

«Die Akteure auf dem Immobilienanlagemarkt erwarten höhere Preisniveaus, weil alternative Investi-

tionsoptionen aktuell kaum vorhanden sind», erläutert Beat Seger, Partner und Immobilienexperte bei KPMG. «Vor allem die Vertreter von Immobilienfonds, Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen rechnen mit weiter steigenden Immobilienpreisen.»

Konjunktur trübt sich ein

Erstmals seit 2016 gehen die Marktteilnehmer wieder von einer Verschlechterung der Wirtschaftslage aus. Lag der Wirtschaftsentwicklungsindex 2018 noch bei 16,5 Punkten, notiert er dieses Jahr im negativen Bereich (-10,4 Punkte). «Die Marktteilnehmer schätzen die Wirtschaftsaussichten negativer ein als im Vorjahr. Insbesondere die aktuellen Unstimmigkeiten in der globalen Handelspolitik und der Brexit >>>



>>> tragen zur Verunsicherung der Märkte bei», sagt KPMG-Experte Seger und verweist darauf, dass auch die Sorge vor weiter zunehmender Regulierung die Aussichten der Umfrageteilnehmer trüben. Weiter ergab die Umfrage, dass die Wirtschaftsentwicklung von allen Teilnehmergruppen – mit Ausnahme der Immobilienentwickler (11,1 Punkte) – als stabil bis eher negativ eingeschätzt wird. Insbesondere die Versicherer schätzen die Wirtschaftsentwicklung mit einem Indexwert von -30,4 Punkten kritisch ein. «Obwohl der Wirtschaftsentwicklungsindex im negativen Bereich liegt, kann der aggregierte Index zulegen, weil die deutlich gestiegenen Preiserwartungen den negativen Effekt überlagern», sagt Beat Seger.

Preise in der Peripherie sinken

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Preiserwartungsindex für alle Lagequalitäten angestiegen. Vor allem die zentralen Lagen weisen hier mit 91,0 Punkten eine besonders hohe Preiserwartung auf (2018: 61,7 Punkte). Die stärkste Zunahme in Bezug auf die Preiserwartung weisen mit ei-

nem Plus von 37,3 Punkten die Mittelzentren auf. Nach zwei Jahren mit erwarteten Preisrückgängen liegt der Index für die Mittelzentren mit 25,0 Punkten wieder im positiven Bereich, was Seger zufolge auf die starke Renditekompression in zentralen Lagen und eine daraus resultierende Erweiterung des geografischen Anlagehorizonts zurückzuführen ist. Für periphere Lagen bewegt sich der Index trotz einer Zunahme von 31,0 Punkten nach wie vor im Minus (-69,8 Punkte). «Das heisst, hier rechnen die Umfrageteilnehmer noch immer mit sinkenden Preisen, wenn auch nicht im gleichen Ausmass wie im Vorjahr», sagt Seger. Von Interesse für die Marktakteure sind insbesondere Immobilieninvestitionen in Wirtschaftszentren. So prognostizieren die Umfrageteilnehmer für sechs der acht Wirtschaftszentren weiter steigende Immobilienpreise.

Lugano und St. Gallen weiter im negativen Bereich

Mit 84,8 Punkten wird für Zürich die stärkste Preissteigerung erwartet, auch in den Städten Genf (59,6 Punkte), Basel (57,3 Punkte), Lau- >>>

NACHRICHTEN

SF SUSTAINABLE PROPERTY: NEUER FONDSLEITUNG

Der SF Sustainable Property Fund bekommt zum Jahreswechsel einen neuen Portfoliomanager. Roman Küng, der aktuelle Portfoliomanager des SF Sustainable Property Funds, möchte sich auf eigenen Wunsch hin neu orientieren, teilt die Swiss Finance & Property Funds AG mit. Als sein Nachfolger wird Nicolas Beutler (32) ab dem 1. Januar 2020 die Leitung des Fonds übernehmen. Beutler, MAS Real Estate Management (IFZ), Bachelor in Betriebsökonomie (HWZ), war seit 2007 für die UBS im Bereich Corporate Real Estate tätig, zuletzt als Portfoliomanager im Rang eines Directors für das Geschäftsstellennetz im Raum Zürich. Der SF Sustainable Property Fund investiert schweizweit in Immobilien und Projekte mit Fokus Wohnen, die nicht weiter als einen Kilometer von einem Bahnhof entfernt sind. Zudem müssen die Liegenschaften beim Kauf die internen Standards bezüglich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erfüllen. Ist dies nicht der Fall, wird die Energieeffizienz der Liegenschaften nach spätestens fünf bis sieben Jahren gesteigert, damit mindestens die Kategorie C des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) erreicht wird. Der Marktwert des Immobilienbestands des SF Sustainable Property Fund bezifferte sich im ersten Halbjahr 2019 auf über eine Milliarde Franken. (ah)



Nicolas Beutler

>>> sanne (49,8 Punkte), Bern (31,4 Punkte) und Luzern/Zug (41,8 Punkte) rechnen die Befragten mit weiter anziehenden Preisen.

In den Städten St. Gallen (-45,7 Punkte) und Lugano (-41,6 Punkte) verbleiben die Indizes wie im Vorjahr im negativen Bereich. Dasselbe gilt für die Regionen Ostschweiz (-35,6 Punkte) und Tessin (-60,5 Punkte), in denen die Befragten einen weiteren Rückgang der Preise erwarten. Ganz anders die Region Zürich (78,9 Punkte) und die Genferseeregion (58,6 Punkte): Hier wird mit steigenden Preisen gerechnet.

Stabile Preise für Büroflächen

In Bezug auf die Nutzungssegmente lässt sich bei allen Nutzungen ein

Anstieg der Preiserwartung beobachten. Vor allem bei Wohnimmobilien rechnen die Investoren und Bewertungsunternehmen wie in den Vorjahren mit höheren Preisen: Lag der Preiserwartungsindex 2018 mit 18,7 Punkten auf dem tiefsten Wert seit Erhebung, notiert er heuer wieder bei klar positiven 56,4 Punkten. Für Büroflächen werden mit 2,1 Punkten erstmals seit Beginn der Erhebung stabile Preise erwartet. Mit einem Plus von 53,3 Punkten gegenüber 2018 weist der Index für Büroflächen die grösste positive Veränderung bezüglich der erwarteten Preise auf. Auch Gewerbeflächen konnten bei den Preiserwartungen zulegen, befinden sich aber mit -21,8 Punkten weiter im leicht negativen Bereich (Vorjahr: -54,4 Punkte).

Nicht nur bei den Gewerbeflächen erwarten die Immobilieninvestoren und -bewerter eine rückläufige Preisentwicklung, auch bei den Verkaufsimmobilen rechnen sie mit sinkenden Preisen. Der Preiserwartungsindex für Verkaufsimmobilen ist seit Beginn der Studie negativ. Mit -99,0 Punkten liegt der Index im Jahr 2019 trotz leichtem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+16,5 Punkte) deutlich im negativen Bereich.

Angebot weiterhin sehr knapp

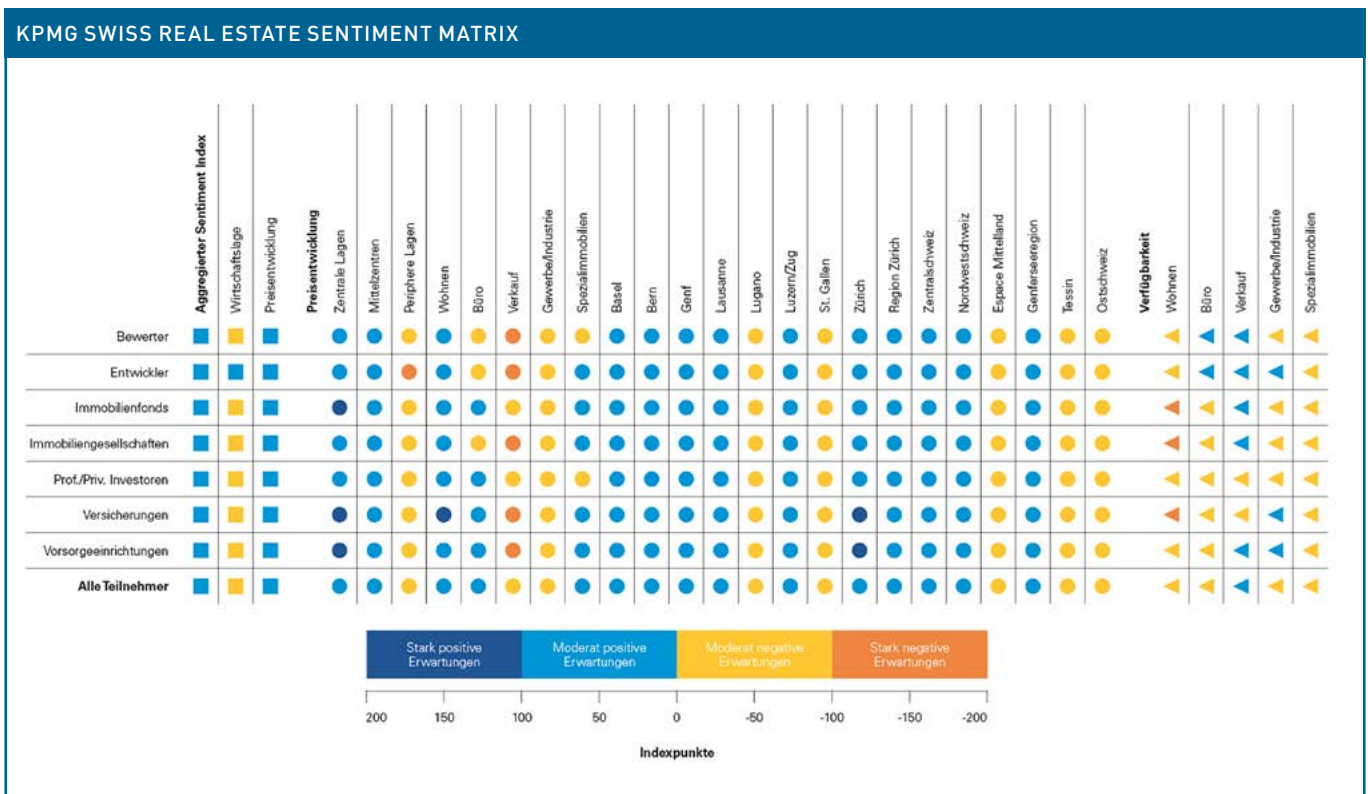
Zwar geben über 90 Prozent der Umfrageteilnehmer an, in den kommenden zwölf Monaten Zukäufe tätigen zu wollen, doch dürfte die Identifikation von adäquaten Investitionsmöglichkeiten schwer bleiben. >>>

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN
BUSINESS



>>> Als knapp schätzen die Umfrageteilnehmer insbesondere das Angebot an Wohnimmobilien ein. Allerdings fällt dieses Segment mit -97,8 Punkten erstmals seit Erhebung des Index in den Bereich moderater Knappheit – in den Vorjahren lag der Wert jeweils unter -100 Punkten, was eine starke Knappheit reflektiert. Die kaum spürbare Entspannung dürfte Seger zufolge darauf zurückzuführen sein, dass institutionelle Investoren ihre Anlagestrategie weiter fokussieren und dass darüberhinaus zunehmende Einschränkungen bei der Finanzierung das Investorenuniversum etwas konsolidieren.

Nachfrage nach Retailflächen auf tiefem Niveau

Als relativ knapp wird das Angebot an Spezialimmobilien (-48,1 Punkte) eingeschätzt, gefolgt von Gewer-

beimmobilien (-28,7 Punkte) und Büroliegenschaften (-15,1 Punkte). Als einigermaßen ausreichend – mit 27,4 Punkten – schätzen die Befragten nur die Verfügbarkeit von Verkaufsimmobilien mit 24,7 Punkten ein. Ein Umstand, den KPMG-Experte Seger darauf zurückführt, dass sich die Nachfrage nach Investitionen im Retailbereich auf sehr tiefem Niveau bewegt: «Von den durch die Investoren in den nächsten zwölf Monaten präferierten Investitionen entfallen gerade mal vier Prozent auf Verkaufsimmobilien.» Wohnimmobilien bleiben mit 59 Prozent des von den Befragten geplanten Akquisitionsvolumens das weit-aus beliebteste Investitionssegment, gefolgt von Büroliegenschaften (17%), Gewerbeobjekten (11%) sowie Spezialimmobilien (10 %). Derweil hat sich die durchschnittliche Risikowahrnehmung in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht

verringert. Gefragt nach den Risiken im Anlageimmobilienmarkt, erwarteten 46 Prozent der Teilnehmer für die nächsten zwölf Monate eine Erhöhung des Marktrisikos (Vorjahr: 50%). 48 Prozent der Teilnehmer gehen von einer stabilen Risikolage aus, und sechs Prozent der Teilnehmer erwarten ein sinkendes Risiko.

Mehr Regulierung befürchtet

Insbesondere die Beurteilung der Zinsrisiken ist tiefer ausgefallen. Die Risikobeurteilung durch schärfere Regulierung und Einflüsse des europäischen Umfelds hat sich hingegen erhöht. Dennoch bleibt, wie die KPMG-Researcher feststellen, «das Vertrauen in Immobilienanlagen – auch mangels adäquater Investitionsalternativen und trotz negativer Annahmen zur Wirtschaftsentwicklung – ungebrochen hoch».

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Die Leerstandsquoten steigen



BILD: ARTUR VERKHOVETSKIY / DEPOSITPHOTOS

Mieter dürften künftig mehr Auswahl an freien Wohnungen haben.

DIE JÜNGSTEN PREISENTWICKLUNGEN IM PRIVATEN WOHNESIGENTUM DEUTEN AUF EINEN AUSGEPRÄGTEN MIETERMARKT HIN. IAZI RECHNET MIT EINER WEITEREN SENKUNG DES REFERENZZINSSATZES IM 2. QUARTAL 2020. HIER ERGIBT SICH EIN MIETSENKUNGSPOTENTIAL. HINGEGEN WERDEN MIETEN TEURER WERDEN, FALLS DIE HÖHEREN CO₂-ABGABEN AUS DEM ZU BERATENDEN REVIDIERTEN CO₂-GESETZ AUF DIE MIETER ÜBERWÄLTZT WERDEN.

BW/PD. Basierend auf der Analyse des Preiswachstums von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern

geht das Zürcher Immobiliendienstleistungsunternehmen IAZI für 2019 bei diesen Liegenschaften von einem geringen Wachstum aus. In der letzten Fünf-Jahres-Periode wurden für diese Kategorie beinahe in der gesamten Schweiz Wachstumsraten von 2,5 bis über 12,5 Prozent erzielt.

«Ausgeprägter Mietermarkt»

Anders sieht das Bild im Vergleich zum Vorjahr aus. Hier erreichen nur einzelne Bezirke von Basel, Bern, Zürich, Tessin und der Romandie Wachstumsraten von zwei bis über drei Prozent, während über die ganze Schweiz verteilt einzelne Bezirke negative Wachstumsraten von minus ein Prozent bis unter minus zwei Prozent aufweisen (siehe Grafik 1). Bei der Betrachtung des Preisni-

veaus der Einfamilienhäuser des dritten Quartals 2019 ist feststellbar, dass nur noch in einzelnen Kantonen wie Basel, Genf, Waadt, Zürich und Graubünden Preise von 1,2 Millionen bis über 1,5 Millionen Franken vorherrschen, während es nun über die ganze Schweiz verteilt Preisniveaus von unter 600.000 bis zu knapp einer Million Franken gibt. Ähnlich, wenn auch etwas drastischer, präsentiert sich das Bild für Eigentumswohnungen. Im dritten Quartal 2019 gibt es Preise von einer Million bis über 1,2 Millionen Franken gerade nur noch im Raum Zürich, im Genfersee-Bekken, Basel und Graubünden (siehe Grafiken 2 und 3).

Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist im internationalen Vergleich relativ gering: Nur knapp 40 Prozent aller dauernd be- >>>

NACHRICHTEN

THUN: NEUE PLÄNE FÜRS BOSTUDENQUARTIER

Die Previs Vorsorge will ihre Siedlung im Bostudenquartier in Thun – drei Gebäude mit insgesamt 72 Wohnungen – durch eine neue Wohnüberbauung ersetzen. Die Bauten stammen aus den 1980er Jahren, sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Weil eine Sanierung nach Ansicht von Previs Vorsorge und der Stadt Thun unter anderem aus energetischen und wirtschaftlichen Gründen keine Option ist, sind auf dem rund 8.900 Quadratmeter grossen Grundstück nun Ersatzneubauten geplant.

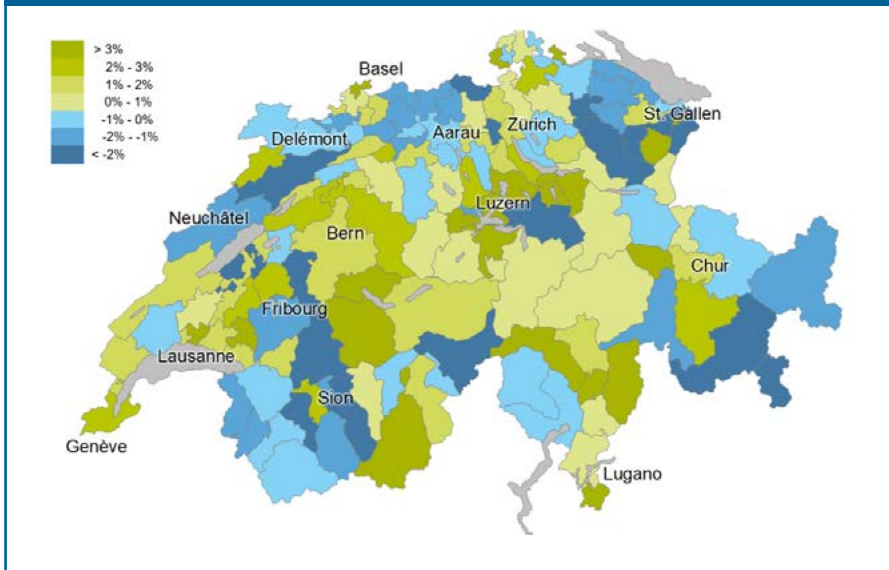
Um die planerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, muss der Zonenplan im Planungsgebiet Bubenbergstrasse und von May-Strasse angepasst werden. Es bedarf laut der Stadt Thun neuer Zonenvorschriften für eine Zone mit Planungspflicht (ZPP), was den Bau von drei längsgerichteten, jeweils parallel zu den umgebenden Strassen verlaufenden Gebäudekörpern mit einem dazwischenliegenden grosszügigen Aussenraum ermöglichen würde. Die Unterlagen für die Zonenplanänderung liegen noch bis Ende Januar 2020 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Mit der Genehmigung der ZPP ist nach Angaben der Stadt frühestens im Winter 2020/2021 zu rechnen. Wie die zukünftige Überbauung aussehen wird, soll ein Architekturwettbewerb ermitteln. Mit einem Baustart sei nicht vor 2023/2024 zu rechnen, heisst es bei der Stadt Thun. (ah)



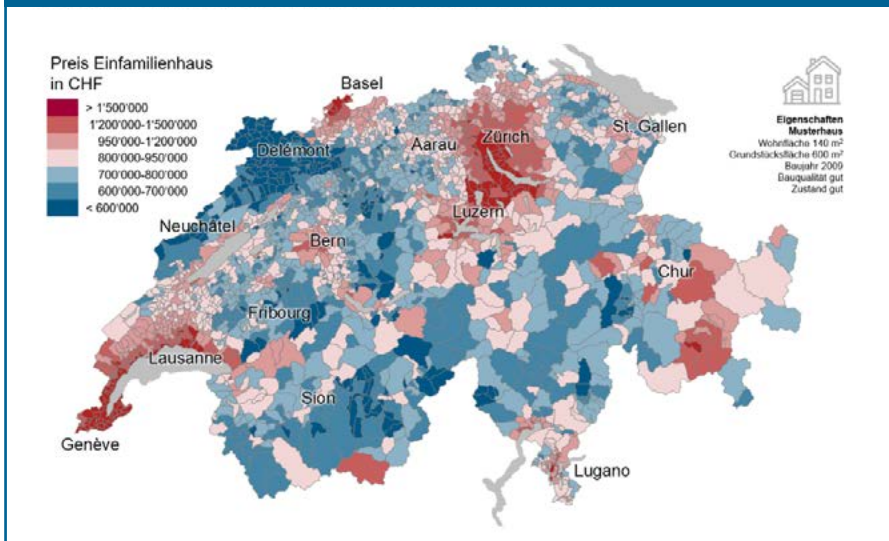
Die bestehende Siedlung an der Bubenberg und von May-Strasse

BILD: STADT THUN

GRAFIK 1: PREISENTWICKLUNG WOHEIGENTUM BEZIRKE 2018-2019



GRAFIK 2: PREISNIVEAU EINFAMILIENHÄUSER 2019 Q3



>>> wohnten Wohnungen werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Das ist der geringste Anteil unter allen europäischen Ländern. «Die jüngsten Preisentwicklungen im Wohneigentum deuten darauf hin, dass wir im nächsten Jahr einen ausgeprägten Mietermarkt erleben werden», sagt Donato Scognamiglio, CEO von IAZI. Dabei sei es allerdings entscheidend, vor allem bei den politischen Initiati-

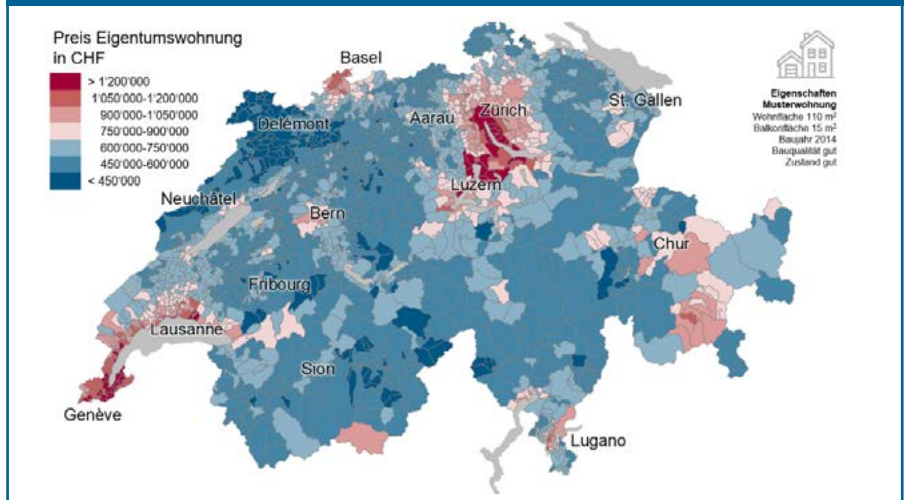
ven auch die Interessen der Vermieter zu berücksichtigen. Denn Letztere müssten weiterhin mit sinkenden Mieten rechnen. IAZI rechnet mit einer nächsten Senkung des Referenzzinssatzes im 2. Quartal 2020. Was die Vermietung von Wohnungen ebenso anspruchsvoll macht, ist die Entwicklung der Leerstände. Die Bautätigkeit der letzten fünf Jahre hat durchschnittlich 60.000 Wohneinheiten pro Jahr auf >>>

>>> den Markt gebracht. Zählt man dazu die rund 75.000 leer stehenden Wohnungen und vergleicht die Gesamtzahl mit dem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von 80.000 Personen pro Jahr, so ergibt sich daraus weiterhin ein Szenario von wachsenden Leerständen, die einen Druck auf die Mieten ausüben werden. Besonders hohe Leerstände (3 bis über 3,5%) verzeichnen im Jahr 2019 Bezirke in der Ostschweiz und der Nordwestschweiz.

Mehrkosten in Milliardenhöhe

Nach den jüngsten Wahlsiegen von grünen Parteien im National- und Ständerat ist damit zu rechnen, dass die bevorstehende Revision des CO₂-Gesetzes nun zügiger beraten wird. Das revidierte CO₂-Gesetz ist Teil der Anstrengungen der Schweiz, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 um 50 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Erstmals hat IAZI in einer Studie die Auswirkungen auf den Schweizer Gebäudepark untersucht. Effektiv stehen Gebäude an zweiter Stelle der wichtigsten Treibhausgasemittenten

GRAFIK 3: PREISNIVEAUS EIGENTUMSWOHNUMGEN 2019 Q3



– das heisst nach dem Verkehr und vor der Industrie. Ab 2006 haben sich beim Bau von Mehrfamilienhäusern die umweltfreundlicheren Lösungen für die Beheizung wie Wärmepumpen, Holz oder Fernwärme klar durchgesetzt gegenüber der klassischen Ölheizung oder Beheizung durch Gas. Dennoch würden bei einer Erhöhung der CO₂-Abgabe von 96,00 auf 210,00 Franken je Tonne CO₂ für alle Hauseigentümer und Mieter in

der Schweiz Mehrkosten von etwa 1,4 Milliarden Franken pro Jahr entstehen. Eigenheimbesitzer müssten in diesem Szenario mit einem Wertverlust zwischen 0,6 Prozent (Kanton Genf) und drei Prozent (Kanton Jura) rechnen. Bei der Überwälzung der Kosten auf die Mieter hingegen würden sich dadurch Mieterhöhungen zwischen 4,4 Prozent (Kanton Tessin) und 1,3 Prozent (Kantone Genf und Basel) ergeben. •

ANZEIGE



PRESTIGE

www.prestige.ch

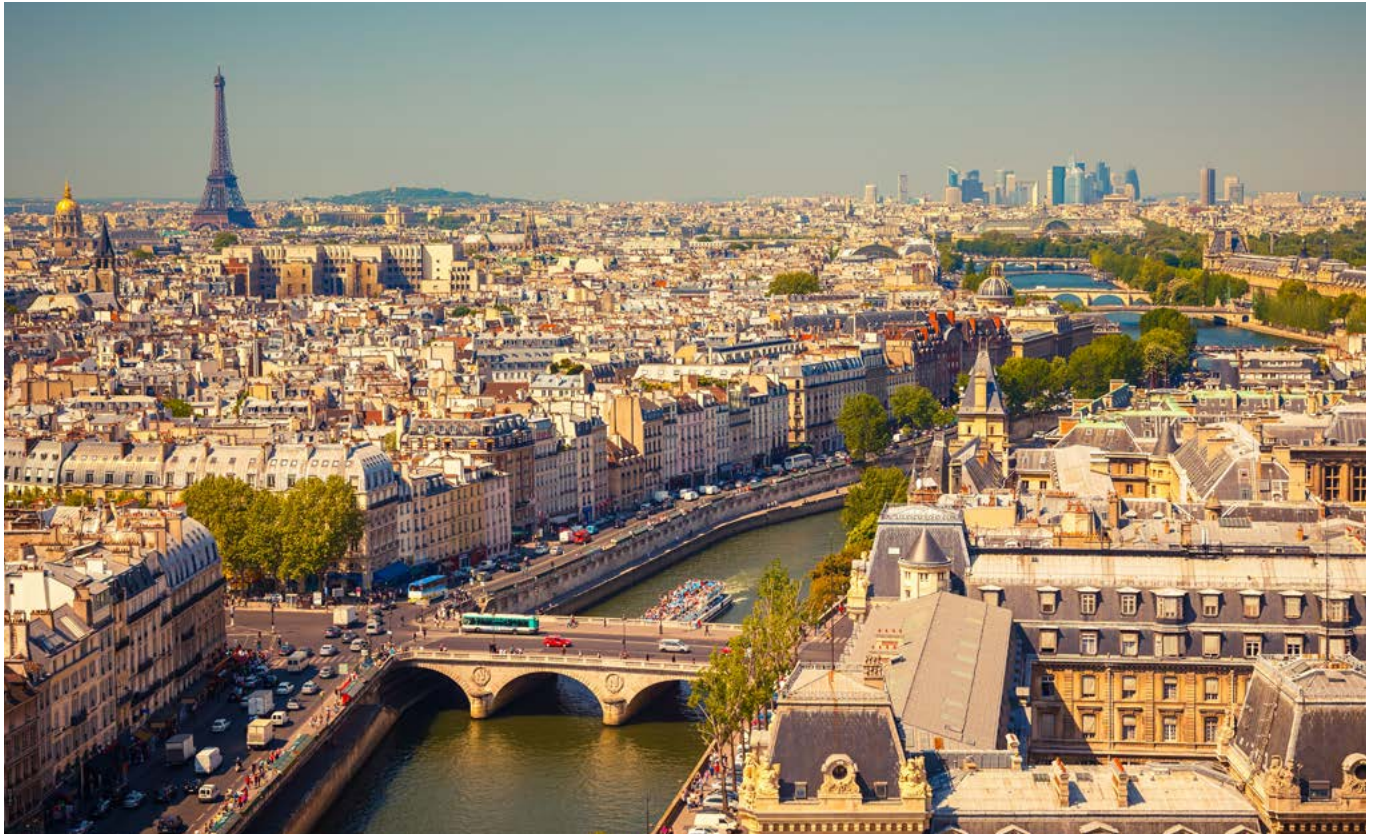
PRESTIGE Immobilien AG – professioneller Service bei Verkauf, Miete, Bewirtschaftung und Vermarktung. Innovativ, bedürfnisorientiert und ehrlich.

Präzises Immobilienmarketing mit Wirkung.

PRESTIGE Immobilien AG
 Berninastrasse 29 | Postfach | 8042 Zürich
 Telefon +41 44 316 15 15
immobilien@prestige.ch

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Climate of Change



BILDER: SERGEY BORISOV/DEPOSITPHOTOS

Paris belegt im PwC/ULI-Ranking Platz 1.

TROTZ POLITISCHER UND WIRTSCHAFTLICHER GEGENWINDE IST DAS VERTRAUEN EUROPÄISCHER ANLEGER IN DIE ASSETKLASSE IMMOBILIEN UNGEBROCHEN – ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DIE VON PWC UND ULI HERAUSGEBENE STUDIE «EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE®». WEITERE Kernaussagen der 17. Edition der Studie: Der Klimawandel wirkt sich auch auf Immobilienportfolios aus – und Investoren reagieren darauf bisher oft noch zu zögerlich.

PD/BW. «Die Studienteilnehmer beurteilen Immobilien weiterhin als sehr gefragt, insbesondere im Vergleich zu anderen Anlageklassen, und es wird weiterhin mit der Verfügbarkeit von reichlich Eigen- und Fremdkapital gerechnet», sagt Marie Seiler, Head Real Estate Advisory bei PwC Schweiz. «Das Bedürfnis nach sicheren und stabilen Erträgen sorgt für ein anhaltend hohes Interesse der Anleger.» Eine wachsende Zahl an Marktteilnehmern sehe das Zusammenspiel von gemischt genutzten Immobilien, intelligenten Mobilitätslösungen, Bebauungsdichte und Technologie als ausschlaggebend für den Erfolg ihrer Investitionsstandorte. Grundsätzlich gehen die befrag-

ten Branchenexperten gemäss der Studie davon aus, dass dem Immobiliensektor auch in Zukunft ausreichend Eigen- und Fremdkapital zur Verfügung stehen wird – aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen und Anleiherenditen in vielen europäischen Ländern.

Hauptsorge: Höhere Baukosten

Doch zeigen sich die von PwC und ULI befragten Investoren auch vorsichtig. Auf makroökonomischer Ebene sorgen die internationale wie die europäischen politische Instabilität bei der absoluten Mehrheit der Umfrageteilnehmer für Stirnfalten; darüber hinaus äusserten mehr >>>



Zürich belegt im Ranking Platz 17 von 31.

>>> als zwei Drittel der Befragten ihre Besorgnis in Bezug auf die zunehmende Regulierung insbesondere im Wohnbereich sowie auf die Erreichung der Emissionsziele und weiterer Nachhaltigkeitsstandards. Doch die meisten Sorgen bereiten der Branche die steigenden Baukosten: Mehr als zwei Drittel (Vorjahresbefragung: 61%) rechnen damit, dass sich steigende Baukosten am meisten auf ihre Geschäfte auswirken werden, zumal auch die Kapazitäten im Bausektor knapp sind und Einfluss auf die Zeitpläne haben.

Platz 1 im Ranking: Paris

Das Ranking der attraktivsten Städte für Immobilieninvestitionen nach Anlage- und Entwicklungsperspektiven ist ein Spiegelbild des von Vorsicht und Chancensuche geprägten Marktes, wobei die Liquidität und die Stabilität der Standorte im Fokus stehen.

Paris belegt heuer Platz 1. Zu den Assets der französischen Kapitale zählen die Olympischen Spiele 2024, die Hochgeschwindigkeitszüge, die

Paris in zwei Stunden mit London verbinden, sowie das 26-Milliarden-Euro-Projekt «Grand Paris», das Paris aus Sicht der Befragten zu einer der wichtigsten Metropolen des 21. Jahrhunderts machen und auch bei der grundlegenden Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsnetzes Massstäbe setzen wird.

Berlin und Frankfurt belegen Platz 2 und 3 aufgrund einer guten Angebots- und Nachfragedynamik. Bei der deutschen Hauptstadt wächst allerdings die Kritik: Moniert werden die zu hohen Preise und die noch nicht befriedigende Infrastruktur, vor allem die lange Bauzeit des neuen Berliner Flughafens. Auch der rasante Wandel in der deutschen Hauptstadt und mögliche politische und soziale Folgen sorgen bei der Immobilienbranche für Zurückhaltung. «Faktisch ist ein Teil der Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre eingefroren. Das lässt die Alarmglocken läuten», sagt Susanne Eickermann-Riepe, Real Estate Leader bei PwC Deutschland. Abzuwarten bleibe, ob und wann ähnliche Regularien auch in ande- >>>

NACHRICHTEN

CBRE: PARIS ERSTMALS VOR LONDON

Nach Angaben der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE flossen im dritten Quartal 2019 erstmals mehr Investitionen in die französische als in die britische Hauptstadt. Damit sei Paris aktuell der attraktivste Immobilienstandort der Welt – vor London, New York, Schanghai und Singapur, schreiben die Analysten von CBRE. Gemäss der aktuellen Studie hat die britische Kapitale im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahr einen Einbruch von 29 Prozent bei den Investitionen verzeichnet; seit Jahresanfang sind es sogar 33 Prozent – was mit den Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Brexit zu tun haben soll. Dagegen flossen im dritten Quartal in der französischen Hauptstadt 44 Prozent mehr in Immobilien als vor einem Jahr; seit Jahresbeginn beträgt das Plus 16 Prozent.

Gemäss CBRE kommen 17 Prozent der ausländischen Investoren in Frankreich aktuell aus Asien; vor allem südkoreanische Fonds waren zuletzt aktiv, die dort seit Jahresbeginn für mehr als 4 Mrd. Euro zugekauft haben. Sie investierten u.a. in zwei neue Bürotürme im Geschäftsviertel La Défense, zudem in grosse Gebäude im 12. Arrondissement und im Vorort Neuilly-sur-Seine. Interessant macht die Region Paris u.a. das Projekt «Grand Paris», in dessen Rahmen 200 Kilometer an neuen U-Bahn-Linien entstehen, was mehr als einer Verdoppelung des bestehenden Netzes entspricht. 68 neue Bahnhöfe werden gebaut; geplant sind Dutzende neuer Stadtteile mit mindestens 600.000 Quadratmeter Wohn- und Bürofläche. Insgesamt wurden laut CBRE in Europa den ersten neun Monaten 2019 nur 192 Mrd. Euro investiert, was einen Rückgang von 14 Prozent gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum darstellt. (bw)

>>> ren deutschen und europäischen Städten eingeführt werden. Trotz dieser Entwicklungen bleibt die deutsche Hauptstadt europaweit ein Branchenliebling.

London, im Ranking auf Platz vier, steht trotz der anhaltenden Diskussionen um den Brexit bei den Immobilieninvestoren nach wie vor hoch im Kurs. Hier nannten die Investoren unterschiedliche Strategien: Manche halten sich mit Investments zurück, bis die EU-Austritts-Frage geklärt ist; andere setzen auf die weitere Urbanisierung und den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Fest steht: London ist in Europa nach wie vor der aktivste Markt mit einem Transaktionsvolumen von 27 Milliarden Euro im dritten Quartal 2019 – mit grossem Abstand vor Berlin (12 Mrd. Euro) und Paris (11 Mrd. Euro).

Zürich im oberen Mittelfeld

Zürich belegt Platz 17 von 31 und gilt als sehr attraktive Stadt zum Leben. Die Limmatmetropole wird nach wie vor als stabiler, hochpreisiger Markt eingeschätzt – entsprechend

schwierig ist es, hier Immobilien zu erwerben. Der Schweizer Markt wird vorwiegend von institutionellen Schweizer Anlegern dominiert, welche auf inländische Immobilien ausgerichtet sind. Das Interesse internationaler Investoren sei zwar gross, viele wüssten aber zu wenig über die lokalen Besonderheiten, stellt Marie Seiler von PwC Schweiz fest. Internationale Anleger investierten daher nur zögerlich in der Schweiz.

Dem Klimawandel attestieren die befragten Entscheider in den nächsten 30 Jahren den grössten Einfluss auf Immobilieninvestments.

«Wendepunkt erreicht»

«Wir haben bei Umweltfragen einen Wendepunkt erreicht, denn rund ein Drittel der globalen Emissionen stammen von Immobilien», heisst es bei PwC. So gibt mit 48 Prozent fast die Hälfte der Befragten an, dass die Risiken für ihr Portfolio durch den Klimawandel «etwas» (37%) oder «deutlich» (11%) gestiegen sind. Als konkrete Auswirkungen nannten die Investoren insbesondere höhere Investitionskosten (22%), höhere Betriebskosten (20%) und eine schnellere Abnutzung (18%). Aber: 49 Prozent der Immobilieninvestoren sehen aktuell noch kein gestiegenes Risiko für ihr Portfolio.

Mit Blick auf die kommenden fünf Jahre antworteten so nur noch 23 Prozent der Befragten, und insgesamt 73 Prozent erwarten, dass sich der Klimawandel stärker auf ihr Portfolio auswirken wird, 47 Prozent rechnen mit einem «etwas erhöhten Risiko», 26 Prozent mit einem «deutlich erhöhten Risiko». Dieses Ergebnis stimme nachdenklich, heisst es bei PwC. Dies nicht zuletzt «auch vor dem Hintergrund, dass die Regulierung mit dem EU-Action Plan zum Handeln zwingt». •

NACHRICHTEN

BRICKVEST-BAROMETER: LONDON AUF PLATZ 1

Der britische Immobilienmarkt ist bei internationalen Investoren trotz des Brexits sehr gefragt. Dies ergab eine von BrickVest für das dritte Quartal 2019 durchgeführte Onlineumfrage bei rund 6.000 internationalen professionellen Immobilieninvestoren. Zwar hat der britische Immobilienmarkt im Vorjahresvergleich deutlich an Beliebtheit verloren und wird aktuell nur noch von 28 Prozent statt von 33 Prozent der Investoren favorisiert, gleichzeitig bleibt die britische Kapitale aber ungeachtet der anhaltenden Brexit-Unsicherheiten weiterhin der mit Abstand beliebteste Zielmarkt. An zweiter Stelle liegen inzwischen die USA, die von 22 Prozent der Befragten genannt wurden, dicht gefolgt von Deutschland mit nur noch von 21 Prozent. Die BrickVest-Researcher weisen darauf, dass es einen erheblichen Unterschied zwischen den Präferenzen der Investoren aus Deutschland und aus anderen Ländern gäbe. Analysiert man die Antworten deutscher Befragter separat, bevorzugten nur 11 Prozent den britischen Markt – und damit so wenige wie aus keiner anderen Region –, während sich mit 53 Prozent mehr als die Hälfte auf den Heimatmarkt fokussiert. Französische und US-amerikanische Immobilien stehen jeweils für 16 Prozent der deutschen Investoren an erster Stelle.

Generell ist ein steigendes Interesse an Märkten ausserhalb von Grossbritannien, Deutschland Frankreich und den USA zu beobachten. Ferner dominiert bei den von den Befragten genannten Investmentzielen insgesamt weiterhin das Wachstum des Kapitals (43%), gefolgt von der Erzielung von Erträgen (40%), während für neun Prozent der Befragten das Thema Liquidität im Vordergrund steht. (bw)

Die Studie

Die Studie «Emerging Trends in Real Estate®» erscheint seit 2002 jährlich und wird von der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft Pricewaterhouse Coopers in Kooperation mit dem ULI Urban Land Institute herausgegeben.

Für die 17. Edition der Studie «Emerging Trends in Real Estate® - Climate of Change» wurden über 900 Immobilienfachleute aus mehr als 20 europäischen Ländern – Investoren, Bauträger, Kreditgeber und Berater – befragt. An der Befragung haben heuer 80 Immobilienexperten aus der Schweiz teilgenommen.

NACHRICHTEN

**MOBIMO HOLDING:
NEUE VERWALTUNGSRÄTIN**

Dr. Martha Scheiber soll in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding gewählt werden und Nachfolgerin von Wilhelm Hansen werden, der nicht zur Wiederwahl antritt.

Scheiber war bis 2019 Leiterin des Asset Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Pax Holding und in dieser Funktion zuständig für das Immobilienanlageportfolio der Versicherung. Als VR-Präsidentin und CEO der Pax Verwaltungen AG hat sie ferner verantwortlich für die Immobiliendienstleistungen der Pax gezeichnet, und als VR-Präsidentin der Pax Anlage AG auf strategischer Ebene die Immobilienentwicklung der bis 2017 börsenkotierten Gesellschaft begleitet.

Vor ihrem Einstieg bei der Pax war Scheiber für Schweizer Grossbanken in unterschiedlichen Kaderfunktionen tätig. Seit 2014 ist sie Verwaltungsrätin der Luzerner Kantonalbank. (ah)

RUAG REAL ESTATE: WECHSEL IN DER CHEFETAGE

Matthias Hauswirth (47) wird zum 1. April 2020 Geschäftsführer bei Ruag Real Estate. Er folgt auf Hans Rudolf Hauri, der das Unternehmen Ende 2019 verlässt, um sich seiner eigenen Unternehmung, der IMUB AG, zu widmen. Hauswirth kommt von Frutiger, wo er seit 2017 die Immobilienentwicklung führt; zuvor war er für Steiner und Losinger Marazzi tätig. Seine Karriere begann der Architekt ETH/SIA 1999 als Bauprojektleiter und Generalplaner.

Bis zu seinem Amtsantritt leiten Stefan Meier-Deus, Leiter Finanzen der MRO Schweiz AG und Patrik Schafer, Leiter Finanzen und Portfoliomanagement, die Ruag Real Estate, die im Zuge der Entflechtung des Unternehmens ab 2020 der MRO Holding zugeordnet ist. (bw)

MARKTKOMMENTAR

Starke Performance

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP



SCHWEIZER INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN STEHEN BEI INVESTOREN AUCH WEITERHIN HOCH IM KURS. SOWOHL REAL INDEX WIE SWIIT INDEX VERZEICHNETEN IM BISHERIGEN JAHRESVERLAUF BEACHTLICHE WERTZUWÄCHSE – UND BISHER SCHEINT DAS POSITIVE MOMENTUM WEITER ANZUHALTEN.

NH/TM. Der Index der kotierten Schweizer Immobilienaktien konnte auch im November weiter zulegen und ein neues Allzeithoch verbuchen. Die Zunahme des REAL Index beziffert sich im laufenden Monat um die +1,5 Prozent und auf das Jahr gesehen somit +31,5 Prozent.

Erneut war am Markt von Übertreibungen die Rede; teilweise wurde sogar die Einschätzung geäußert, dass Indexschergewichte wie PSPN und SPSN derart überbewertet seien – und dass es nun an der Zeit sei, bei diesen Titeln über Leerverkäufe nachzudenken.

Branchenexperten hingegen verweisen zum einen auf die fundamentalen Daten und die daraus resultierenden Analysen, zum anderen auch auf die technische Marktanalyse – und raten daher von Leerverkäufen konkret

ab. Relativ zu anderen Sektoren und im Besonderen zur Zinslandschaft, auch nach der kürzlich beobachteten Gegenbewegung der Zinskurve, ist von einer grösseren Korrektur nicht auszugehen.

Momentum weiter positiv

Der Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds SWIIT notiert für den laufenden Monat nahezu unverändert. Im laufenden Jahr beziffert sich die Wertzunahme bisher auf +17,8 Prozent.

Die positive Bewegung der Schweizer Zinskurve hat einen sehr viel stärkeren Einfluss auf die Immobilienfonds als auf die Immobilienaktien, weil die Fonds deutlich öfter als Fixed-Income-Substitut bei Portfolioallokationen verwendet werden, und auch von ihrer Struktur her viel mehr deren Charakter entsprechen. Ungeachtet der Bewegung der Zinsen und trotz der anhaltenden Absorption der Nachfrage via Primärmarkt (Kapitaltransaktionen) hatten die Immobilienfonds im bisherigen Jahresverlauf nur sehr marginale Verluste zu verzeichnen und konnten in ihrer Gesamtheit den Aufwärtstrend bestätigen.

Für das Jahresende erwarten wir weiterhin ein positives Momentum. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE								22. AUGUST 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	140000	1.00	220'000.00	1
50		140241	N AGRUNA AG	3'800.00	4'500.00	3850	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	1755	2.00	2'250.00	2
137		10202256	N CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	367.00	400.00	385	80.00	400.00	6
10		255740	N ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	167.00	165.5	750.00	167.00	150
500		191008	N IMMGES VIAMALA, THUSIS	16'000.00	18'000.00	9850	2.00	17'895.00	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	5100	1.00	0.00	0
50		154260	N LÖWENGARTEN AG			0	0.00	0.00	0
10		254593	N MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			800	25.00	0.00	0
0.1		28414392	N PLAZZA-B-N	42.80	47.00	48	400.00	50.00	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	5200	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	28.75	4.00	29.00	488
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	200	50.00	208.00	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										22. NOVEMBER 2019	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	TOTAL UMSATZ % OKT.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	116.55	145.25	2.19%	24.62%	14.53%	1.61%	129.50	145.90	909'488'104	
844'303	CS 1A IMMO PK	1204.00	1375.00	3.77%	14.20%	4.56%	NICHT KOTIERT	1325.00	1470.00	3'888'335'000	
10'077'844	CS REF GREEN	109.30	148.00	2.55%	35.41%	20.27%	2.27%	127.00	151.70	2'905'463'480	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	91.45	94.70	3.57%	3.55%	12.97%	1.72%	85.15	94.85	828'791'199	
276'935	CS REF INTERSWISS	180.70	218.20	4.00%	20.75%	19.30%	1.80%	182.10	219.00	1'809'632'754	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.40	148.50	2.40%	43.62%	18.94%	1.99%	127.00	148.00	3'096'843'651	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	101.30	128.50	3.13%	26.85%	13.22%	NICHT KOTIERT	108.00	124.50	539'700'000	
1'291'370	CS REF SIAT	143.45	207.00	2.68%	44.30%	15.77%	1.33%	177.20	212.10	3'195'811'314	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	115.45	121.50	2.48%	5.24%	4.18%	1.93%	118.00	126.50	315'900'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	113.35	147.80	2.39%	30.39%	20.29%	2.34%	128.00	148.70	1'354'527'289	
1'458'671	FIR	138.40	213.50	1.95%	54.26%	22.97%	1.32%	179.20	213.00	1'541'870'526	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	108.40	118.50	2.57%	9.32%	14.08%	13.39%	106.00	109.00	237'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.75	122.50	3.35%	13.69%	12.95%	NICHT KOTIERT	110.00	117.50	531'999'248	
277'010	IMMO HELVETIC	169.80	225.00	2.94%	32.51%	17.60%	2.20%	198.10	229.80	1'035'000'000	
977'876	IMMOFONDS	324.00	495.00	2.74%	52.78%	24.18%	2.06%	406.00	485.00	1'593'362'925	
278'226	LA FONCIERE	77.30	127.00	1.72%	64.29%	25.75%	1.26%	100.60	127.00	1'571'125'890	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	109.90	121.25	1.29%	10.33%	5.21%	NICHT KOTIERT	111.55	121.25	818'437'500	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	130.80	164.50	2.36%	25.76%	17.92%	1.56%	143.50	158.10	885'760'120	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	122.70	148.00	2.14%	20.62%	10.72%	1.87%	136.10	152.00	386'299'536	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	132.20	173.00	3.14%	30.86%	16.92%	1.25%	153.00	174.90	928'182'714	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	113.00	139.00	3.90%	23.01%	12.64%	NICHT KOTIERT	125.75	132.00	303'594'487	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	91.50	105.25	2.11%	15.03%	2.58%	NICHT KOTIERT	103.75	105.75	266'982'623	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.45	143.20	2.58%	20.89%	14.28%	1.75%	126.20	142.40	940'875'122	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	126.35	127.50	3.03%	0.91%	6.92%	2.25%	117.00	129.90	645'468'750	
10'061'233	RESIDENTIA	110.35	122.00	1.81%	10.56%	4.45%	2.02%	118.10	127.80	195'221'228	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	134.75	180.30	2.61%	33.80%	20.36%	1.13%	148.50	180.90	1'557'628'107	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	99.60	105.00	4.16%	5.42%	6.07%	0.62%	98.25	108.50	252'000'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	99.35	118.50	3.76%	19.28%	9.20%	1.96%	110.70	120.90	659'896'875	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.40	144.00	2.54%	24.78%	12.07%	1.21%	129.00	141.90	950'017'824	
278'545	SOLVALOR "61"	186.90	288.00	1.81%	54.09%	20.02%	1.34%	245.30	276.00	1'296'463'680	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	275.15	488.00	3.07%	77.36%	25.70%	0.67%	380.00	504.00	209'627'720	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.75	111.50	2.23%	4.45%	-1.67%	1.81%	107.60	114.60	299'242'808	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	98.30	99.90	2.15%	1.63%	2.04%	NICHT KOTIERT	99.75	102.00	194'714'491	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	106.50	131.50	2.02%	23.47%	16.37%	1.60%	113.00	134.70	1'183'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	104.40	145.50	2.30%	39.37%	18.57%	1.54%	125.50	147.50	1'532'584'820	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.25	116.50	3.06%	19.79%	14.83%	4.11%	104.30	118.00	500'912'021	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	134.30	186.50	2.39%	38.87%	21.55%	1.27%	157.00	194.80	903'674'187	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	55.50	75.00	2.40%	35.14%	18.98%	1.42%	64.05	77.00	2'663'497'950	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.25	16.20	2.60%	22.26%	16.63%	2.18%	14.10	17.05	645'207'444	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.15	12.05	2.50%	8.07%	19.32%	3.05%	10.15	12.65	346'995'162	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	80.20	114.50	2.21%	42.77%	27.10%	1.29%	92.50	113.00	1'468'592'801	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	89.65	126.50	2.61%	41.10%	21.60%	1.24%	106.40	130.60	8'795'122'490	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.75	78.50	3.45%	29.22%	19.43%	1.85%	67.45	78.70	1'796'064'222	
			YXC	0	0	SWIIT	0			TOTAL	
				2.67%	26.85%	18.62%	1.47%			56'311'157'478.85	

IMMOBILIENAKTIEN										22. NOVEMBER 2019	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL UMSATZ % OKT.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL HOLDING	138.55	192.50	3.45%	38.94%	29.98%	4.43%	152.50	185.00	2'741'224'586	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	42.50	44.70	3.17%	5.18%	8.22%	3.36%	41.90	44.00	112'043'130	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	155.60	164.00	2.94%	5.40%	22.28%	0.18%	137.50	160.00	316'734'020	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	14.80	15.25	3.34%	3.04%	8.62%	1.27%	13.45	14.80	382'048'505	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	97.50	107.00	3.73%	9.74%	-4.81%	2.18%	113.50	138.50	303'295'978	
1'731'394	INTERSHOP N	344.00	549.00	4.11%	59.59%	17.01%	2.56%	488.00	526.00	599'260'950	
32'509'429	INVESTIS N	45.50	76.60	3.12%	68.35%	27.75%	2.90%	60.20	71.80	214'430'976	
1'110'887	MOBIMO	226.80	286.00	3.58%	26.10%	26.50%	3.25%	233.50	278.50	1'888'042'442	
21'218'624	NOVAVEST	39.15	41.00	4.10%	4.73%	9.08%	0.83%	38.10	44.00	211'155'576	
28'414'391	PLAZZA N	270.75	262.00	1.93%	-3.23%	19.73%	0.67%	221.00	258.00	325'498'320	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	90.05	130.00	2.74%	44.36%	37.84%	7.82%	96.25	131.90	5'423'190'092	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	48.95	50.50	0.99%	3.17%	5.48%	2.25%	49.00	54.90	64'519'002	
803'838	SWISS PRIME SITE	67.10	105.20	3.70%	56.78%	37.02%	5.36%	79.05	99.90	7'989'555'915	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	95.05	96.00	3.84%	1.00%	15.81%	1.63%	86.00	96.00	262'036'896	
261'948	WARTECK INVEST	1512.00	2040.00	3.49%	34.92%	13.93%	1.58%	1750.00	2040.00	344'644'740	
1'480'521	ZUG ESTATES	1650.00	2080.00	1.36%	26.06%	25.85%	0.97%	1630.00	1960.00	591'739'450	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				2.92%	22.60%	31.64%	5.02%			21'820'532'793.10	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG

Baustart für den «Gartenhof» in Winterthur



OESTER PFENNINGER ARCHITEKTEN AG, ZÜRICH

Blickauf den «Gartenhof».

IN WINTERTHUR REALISIERT DIE BVK PERSONALVORSORGE DES KANTONS ZÜRICH MIT DEM GARTENHOF WINTERTHUR EIN MEHRGENERATIONENPROJEKT IN ZENTRALER WOHNLAGE UND IM MITTLEREN PREISSEGMENT. MITTE NOVEMBER WURDE DER GRUNDSTEIN GELEGT.

BW/PD. Am 19. November war es soweit: Nachdem in Winterthur-Wülflingen in den vergangenen Wochen auf dem Grundstück zwischen Wieshofstrasse, Wässerwiesenstrasse und Autobahn bereits die ersten bauvorbereitenden Arbeiten begonnen hatten, legten Vertreter des Bauherrn, der Architekten, des To-

talunternehmers und der Stadt Winterthur den traditionellen Grundstein für das Neubauprojekt «Gartenhof». Unter dem Motto «Wohnen wo sich Generationen treffen» sollen mit der Überbauung insgesamt 112 familienfreundliche 2½- bis 6½-Zimmer-Mietwohnungen entstehen, die sich flexibel nutzen lassen und somit den Ansprüchen aller Lebensphasen gerecht werden. Hinzu kommen eine Kindertagesstätte und ein Pflegezentrum.

Das für das mittlere Preissegment konzipierte Mehrgenerationenprojekt wird in drei Etappen auf einem rund 25.000 Quadratmeter Areal in zentraler Wohnlage und mit gutem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel Gestalt annehmen. Der Bahn-

hof Winterthur-Wülflingen liegt in fussläufiger Entfernung; ferner verfügt Wülflingen über einen eigenen Autobahnzubringer auf die A1.

Gut durchdachte Grundrisse

Gebaut wird nach Plänen von Oester Pfenninger Architekten, deren Entwurf die Jury des von der Stadt und der BVK gemeinsam durchgeführten Architekturwettbewerbs überzeugen konnte.

Die Herausforderung lag für die Architekten vor allem in der Lärmbelastung am Standort. Wie regionale Medien berichten, übersteigt der Verkehrslärm auf der A1 und auf der Wieshof- und Wässerwiesenstrasse die zulässigen Grenzwerte. >>>

BILD: EIFFAGE SUISSE



Grundsteinlegung Gartenhof – Festakt mit Bauherrschaft, Gemeindepräsident, Architekten und Totalunternehmung

>>> Schutz gegen den Umgebungslärm soll den Bewohnern die Anordnung der Überbauung bieten: Diese besteht aus vier Längsbauten, die sich zu einem Rechteck zusammenfügen und damit einen grosszügigen baumbestandenen Innenhof abschirmen, der park- oder gartenähnlich gestaltet werden soll. Damit die Bäume gut wurzeln können, habe man die Tiefgarage eigens an den Rand der Überbauung gelegt, heisst es bei der BVK. Zur Autobahn hin soll der Neubau sechs, zur Wieshof- und Wasserwiesenstrasse hin nur drei Stockwerke hoch werden. Gemäss Angaben der BVK zeichnen sich alle Wohnungen durch Helligkeit, hohen Wohnkomfort sowie gut durchdachte Grundrisse aus. So kommen etwa Küchen und Badezimmer auf der «Aussenseite» des Rechtecks zu liegen, die Wohnräume zum Innenhof hin. Alle Wohnungen erhalten auf der Hofseite einen grossen Balkon. Wie die BVK weiter mitteilt, setzt sich die neue «Überbauung für vier Generationen von Bewohnern» aus drei Teilprojekten zusammen: Einem

Wohn- und Pflegezentrum (WPZ), dem Wohnen-West (WW) und dem Wohnen-Ost (WO).

Wohnen für alle Altersstufen

Das Wohn- und Pflegezentrum umfasst 76 Pflegezimmer und 15 Plätze in der Demenzstation; hinzu kommen die entsprechenden Nebenräume. Angrenzend an das Pflegezentrum werden 18 Alterswohnungen realisiert. Das Wohn- und Pflegezentrum wird künftig von Tertianum betrieben und alltagspraktische Dienstleistungen anbieten.

Der Abschnitt Wohnen-West besteht aus 90 Wohneinheiten von 2,5- bis 6,5-Zimmer-Wohnungen; im Wohnen-Ost entstehen 22 Domicile mit 2,5-Zimmer-Wohnungen bis 4,5-Zimmer-Wohnungen. In den Untergeschossen befinden sich die Einstellhallen mit 136 Parkplätzen sowie Lager- und Technikräume. Wie Eiffage Suisse mitteilt, werden in Kürze die Hochbauarbeiten beginnen; die Fertigstellung und der Einzugstermin ist für 2022 geplant. •

NACHRICHTEN

WINTERTHUR: BAUSTART FÜR ALLREAL-Projekt

Allreal errichtet an der Floren-/ Stockenerstrasse in Winterthur Seen eine Wohnüberbauung mit zehn Mehrfamilienhäusern mit 51 Eigentums- und elf Mietwohnungen. Baustart für die ersten sechs Gebäude mit 41 Eigentumswohnungen (3,5 bis 5,5 Zimmer) war im November; der Baustart für zwei weitere Gebäude mit insgesamt zehn Wohnungen soll – abhängig vom Bewilligungsverfahren frühestens ab Frühling 2020 erfolgen. Diese acht Gebäude realisiert Allreal als Eigenprojekt. Zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt elf Mietwohnungen (1, 4,5 und 5,5 Zimmer) realisiert die Gesellschaft im Auftrag einer privaten Bauherrschaft; hier soll der Bau ebenfalls frühestens ab Frühling 2020 starten.

Die Fertigstellung des Gesamtprojekts sei für Ende 2021 bzw. Anfang 2022 geplant, so Allreal. Für das Projekt wird eine Zertifizierung nach Minergie-P angestrebt. (ah)

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 19_2019 / 14. Jahrgang / 290. Ausgabe.

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

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

Digitalisierung in der Stadt- und Immobilienentwicklung

- **Mittwoch, 13. Mai 2020**

Wie positionieren/investieren «spät» im Zyklus: Core versus Value Add.
Vorteile von Länder und Sektorendiversifikation und Umgang mit Bewertungen bei hohen Preisen. Was machen die Investoren?

- **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