

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Flexibilität gefragt (IWG-Studie)
- 5 Flexible Büros (CBRE-Studie)
- 5 Nachricht: Opfikon/CS
- 6 Rückblick: IAZI-Kongress
- 7 Verhaltene Stimmung (RICS-Umfrage)
- 8 Nachricht: QE/Amundi-Studie
- 9 Spätzyklische Investments (Savills-Studie)
- 10 Nachricht: Peach Property
- 11 Nachricht: UBS/Saron
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projekt: «Feld 1»/Emmen
- 17 Nachricht: Bern
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Verlängerter Zyklus

Mit 2019 endet in Kürze ein weiteres «gutes Immobilienjahr»: Die lang erwartete Zinswende trat nicht ein, was Verkäufern von Liegenschaften hohe Preise und indirekten Immobilienanlagen eine starke Performance bescherte. 2020 wird der Kapitalstrom auf die Immobilienmärkte voraussichtlich anhalten, auch wenn sich die Stimmung der Marktakteure aufgrund der nachlassenden konjunkturellen Dynamik zuletzt leicht eingetrübt hat. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld würde indes in einigen Volkswirtschaften zum Teil durch geldpolitische Massnahmen wie Zinssenkungen und die Rückkehr zur quantitativen Lockerung ausgeglichen, heisst es dazu in einer aktuellen RICS-Studie. Unterdessen wächst die Kritik an eben diesen Massnahmen, denn deren unerwünschte Nebenwirkungen scheinen inzwischen zu überwiegen – etwa bei Vorsorgeeinrichtungen, denen die Niedrigzinspolitik die Erfüllung ihrer Pensionsverbindlichkeiten erschwert. Derweil scheinen die Immobilienrenditen ihren Tiefpunkt noch nicht erreicht zu haben; wie es aussieht, wird sich der Investmentzyklus 2020 abermals verlängern. Die Schere zwischen den Preisen, die aktuell für Liegenschaften aufgerufen werden und den aus diesen Immobilien zu erzielenden Einkünften dürfte sich noch weiter öffnen. Die Prognosen für das Immobilienjahr 2020 fallen daher durchwachsen aus: Die Preise steigen, die Risiken auch.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

Hallooo... **HSO** –  
Helvetica Swiss Opportunity  
ist da.





Hallooo...

***HSO*** –

Helvetica Swiss Opportunity ist da!



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



TREND BÜROFLÄCHENMÄRKTE

## Flexibilität gefragt



BILD: PESHKOVA/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Anteil flexibler Büroflächen am Gesamtbüroflächenbestand steigt.

83 PROZENT DER ARBEITNEHMER WELTWEIT WÜRDEN EINE NEUE STELLE ABLEHNEN, DIE KEIN FLEXIBLES ARBEITEN ERLAUBT. DIES GEHT AUS DEM IWG GLOBAL WORKSPACE SURVEY HERVOR, FÜR DEN ANFANG 2019 ÜBER 15.000 PROFESSIONALS AUS VERSCHIEDENEN BRANCHEN IN ÜBER 80 LÄNDERN, AUCH AUS DER SCHWEIZ, BEFRAGT WURDEN. 54 PROZENT DER BEFRAGTEN MEINEN, DASS DIE WAHL DES ARBEITSORTES FÜR SIE WICHTIGER IST ALS EIN ARBEITSPLATZ IN EINEM RENOMMIERTEN UNTERNEHMEN. 85 PROZENT DER UNTERNEHMEN HABEN IN DEN LETZTEN ZEHN JAHREN EINE FLEXIBLE ARBEITSPLATZPOLITIK EINGEFÜHRT ODER PLANEN, SIE EINZUFÜHREN.

PD. Unternehmen, die kein flexibles Arbeiten anbieten, laufen Gefahr, Spitzenkräfte zu verlieren. Zu diesem Ergebnis kommt eine global angelegte Studie der IWG International Workplace Group, einem global tätigen Anbieter für flexible Arbeitsplatzlösungen. Danach ziehen 83 Prozent der für die Studie in 80 Ländern befragten 15.000 Personen einen Arbeitsplatz vor, der flexible Arbeit erlaubt, einem unflexiblen vor. Rund 75 der Befragten glauben, dass flexibles Arbeiten zur neuen Normalität geworden ist. In den letzten zehn Jahren hätten 85 der Unternehmen eine flexible Arbeitsplatzpolitik eingeführt oder planen, dies zu tun, stellen die Autoren der Studie fest. Ferner verweisen sie darauf, dass es bezüglich der Definition eines «durchschnittlichen Arbeitstags» eine Machtverschiebung hin zum Arbeitnehmer gegeben habe. Doch nicht alle Unternehmen können das Konzept des flexiblen Arbei-

tens voll umsetzen. 60 Prozent der Befragten geben an, dass eine dafür nötige Veränderung der Unternehmenskultur das Haupthindernis für die Umsetzung einer flexiblen Arbeitsplatzpolitik ist.

Dies ist besonders für Unternehmen mit langjährigem, unflexiblem Arbeitsansatz eine Herausforderung. 76 Prozent der Schweizer Befragten sehen darin die grösste Herausforderung. Über 50 Prozent der Schweizer glauben, dass die Vorteile der flexiblen Arbeit in ihrem Unternehmen noch unklar sind.

### Talente gewinnen und halten

«Heute wird flexibles Arbeiten als Norm für jene Unternehmen gesehen, die auf Produktivität und Agilität setzen und den «War for Talents» gewinnen wollen», sagt Mark Dixon, CEO und Gründer von IWG. Die Hälfte aller Befragten geben an, mindestens die Hälfte der Woche >>>

>>> ausserhalb des Hauptstandortes ihrer Firma zu arbeiten.

Unternehmen, die die finanziellen und strategischen Vorteile eines flexiblen Arbeitsplatzes bislang noch nicht berücksichtigt haben, empfiehlt die IWG, dies jetzt tun – andernfalls würden sie als nicht mehr zeitgemäss angesehen, sowohl von Konkurrenten als auch von Arbeitskräften. Aus Sicht der IWG-Researcher würde dies «das Risiko, Talente zu verlieren, vergrössern.»

71 Prozent der Unternehmen sind gemäss der Studie der Meinung, dass sie dank flexiblem Arbeiten ihren Talentpool erweitern können. Fast 80 Prozent der von IWG befragten Unternehmen führen flexible Arbeit an, um ihre Mitarbeiter länger halten zu können. 32 Prozent der befragten Mitarbeiter sagen, dass sie flexible Arbeit einer prestigeträchtigeren Rolle vorziehen würden.

Diese Ergebnisse lassen sich aus Sicht der IWG-Researcher mit dem verstärkten Fokus auf Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben erklären: Flexible Arbeitszeiten sollen dieses Gleichgewicht um 78 Prozent verbessern. Die Ergebnisse zeigen auch,

dass ein flexiblerer Arbeitsplatz ein integrativeres Arbeitsumfeld fördern soll, mit Vorteilen für Eltern, ältere Arbeitnehmer, Menschen, die unter Stress leiden oder mit psychischen Problemen kämpfen.

### Höhere Produktivität

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass für 40 Prozent der Menschen weltweit das Pendeln der schlimmste Teil des Tages ist. Über die Hälfte der Befragten gehe davon aus, dass Pendeln bis 2030 obsolet sein wird, schreiben die Autoren der IWG-Studie und verweisen darauf, dass die Pendler zunehmend verärgert über ihren Weg zur Arbeit sind und jeder fünfte Befragte, sprich 22 Prozent, glauben, dass sie aufgrund von Verspätungen regelmässig zu spät zur Arbeit kommen. Fast die Hälfte (48%) der Arbeitnehmer arbeite beim Pendeln. Entsprechend seien 42 Prozent der Meinung, dass ihre offizielle Arbeitszeit auch die Reisezeit umfassen sollte, so die Reearcher.

Ein weiteres Ergebnis der Studie: 85 Prozent der befragten Unternehmen weltweit – und 97 Prozent der befragten Schweizer – bestätigen, dass

die Produktivität in ihrem Unternehmen durch mehr Flexibilität gestiegen sei. Mehr als 40 Prozent der Befragten meinen, dass die Produktivität durch flexibles Arbeiten um rund 20 Prozent gesteigert werden konnte. Diese Zahlen sind aus Sicht der IWG-Autoren nicht zuletzt deshalb von Bedeutung, weil gemäss einem UN-Bericht die globale Verlangsamung der Produktivität in den letzten Jahren eines der prägendsten Merkmale der Weltwirtschaft war.

Weitere Ergebnisse: 55 Prozent der befragten Unternehmen erklärten gegenüber IWG, dass sie agiler sein wollen. Mehr als ein Drittel der Unternehmen hat in diesem Jahr eine internationale Expansion angestrebt, und die Mehrheit der Befragten (64%) gab an, dass sie durch flexible Arbeit die Markteinführung in neue Länder beschleunigen wollen. 66 Prozent wollen mit flexiblen Arbeitsbedingungen ihr Wachstum unterstützen; 65 Prozent setzen auf flexible Arbeit, um die Investitions- und Betriebskosten zu senken. Für besseres Risikomanagement und die Portfoliokonsolidierung setzen ebenfalls 65 Prozent auf flexibles Arbeiten. •

ANZEIGE

# IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN  
BUSINESS

BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

## Flexible Revolution

VERSCHIEDENE FLEXIBLE MIETANGEBOTE, DIE UNTER DEM SCHIRMBEGRIFF DER FLEXIBLEN BÜROS ZUSAMMENGEFASST WERDEN, BREITEN SICH AUCH IN DER SCHWEIZ STARK AUS. DIE MEISTENS VON BETREIBERN ANGEMIETETEN FLÄCHEN FALLEN ZWAR AUS DEN LEERSTANDSTATISTIKEN, WERDEN ABER AUF EINEM SEKUNDÄRMARKT WEITERVERMIETET. UMSO WICHTIGER SEI ES, DIESEN SEPARAT ZU ERFASSEN, STELLT CBRE FEST.

**BW/PD.** Gemäss einer aktuellen Studie des Immobilienberatungunternehmens CBRE wurden in Zürich, Genf, Basel und Lausanne 37.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet; der Umsatz der flexiblen Büroanbieter liege bei zehn Prozent des

Gesamtflächenumsatzes, schreiben die CBRE-Researcher. Während in vielen europäischen Wirtschaftszentren der Anteil flexibler Büros am gesamten Bürobestand zwischen ein bis fünf Prozent liege, hinkten die Schweizer Grossstädte mit 0,6 Prozent deutlich hinterher. Den Rekord halte Lausanne mit einem Anteil von 0,9 Prozent.

### Angebots- und Nachfragestrukturen ändern sich

Die Anmietungstätigkeit von Betreibern bleibe auch in den kommenden Jahren hoch und dürfte erst längerfristig abflachen, prognostizieren die CBRE-Researcher. Sie gehen davon aus, dass der Anteil flexibler Büroflächen in Zürich, Genf, Basel und Lausanne von aktuell 94.000 Quadratmetern oder 0,6 am gesamten Bürobestand bis im Jahr 2025 auf

rund 240.000 Quadratmeter, rund 1,6 Prozent, steigt. Flexible Büroflächen, die von Betreibern grossflächig an- und dann kleinteilig weitervermietet werden, verändern das Schweizer Büromarktgefüge, stellen die Autoren der Studie fest. Auf dem direkten Mietmarkt hätten sie einen Nachfragerückgang bei den Kleinstflächen sowie eine Verknappung von grossen Büroangeboten zur Folge.

Im Median mietet ein Betreiber der Studie zufolge 550 Quadratmeter. Die Tendenz gehe jedoch in Richtung grössere Flächenanmietungen von oft 1.000 bis 4.000 Quadratmetern sowie zielgruppenspezifische Angebote, betonen die CBRE-Researcher. Ihr Fazit: Für kleinere Anbieter werde es schwieriger, sich gegen die von Skaleneffekten profitierenden Grossanbieter zu behaupten, weshalb allmählich mit einer Marktkonsolidierung zu rechnen sei. •

### NACHRICHTEN

#### ERSTER SPOOM-STANDORT IN OPFIKON ERÖFFNET

Ende Oktober hat das Credit Suisse Asset Management (Schweiz) im Glattpark den ersten Coworking-Space Spoom eröffnet und vermietet dort seither vollmöblierte Büros und Projektträume auf Zeit.

Bei Spoom können Büro und Projektträume in verschiedenen Grössen – von elf bis 840 Quadratmeter – sowie Meetingräume, «Brainstorm Spaces» und Lounges angemietet werden. Die Laufzeiten beginnen ab einem Monat. Die Räume werden über eine App ge-

mietet, bezahlt und auch bezogen – das Smartphone dient als Schlüssel zu den Räumen. Mit dem Konzept richte man sich einerseits an Start-ups und Kleinfirmen, andererseits aber auch an Grossfirmen, die Räume für temporäre Projekte benötigen, heisst es in einer Mitteilung von Spoom. Der Standort im Glattpark in Zürich Nord ist der schweizweit erste Standort des Kon-



Spoom im Glattpark

zepts von Credit Suisse Asset Management. Weitere Standorte sind den Angaben zufolge bereits in der ganzen Schweiz in Planung. (ah)

QUELLE: ZVG

IAZI FINANZ- UND IMMOBILIENKONGRESS 2019

## Finma will genauer hinschauen



BILD: PD

Der IAZI-Kongress fand auch in diesem Jahr wieder im Hotel Bellevue Palace in Bern statt.

AUF DEM DIESJÄHRIGEN IAZI-FINANZ- UND IMMOBILIENKONGRESS REFERIERTE UNTER ANDEREM MARK BRANSON, DER CHEF DER SCHWEIZER FINANZMARKTAUFSICHT, UND GAB EINBLICKE IN SEINE ARBEIT UND PLÄNE.

**MR.** Gut dreieinhalb Wochen nach den Nationalratswahlen fand im Hotel Bellevue Palace in Bern der Finanz- und Immobilienkongress 2019 des Beratungs- und Researchunternehmens IAZI statt. Auf dem Programm standen am Morgen Klima-Themen mit den Referenten Prof. Dr. Ulrich Walter, Astronaut und Physiker der TU München, sowie Antoinette Hunziker-Ebnetter, CEO der Forma Futura Invest AG. Es folgten Referate von Unternehmer Prof. Dr. Klaus W. Wellershoff, der einen Ausblick auf die Wirtschaftslage im 2020 gab, sowie Thomas R. Schönbacher, Ge-

schäftsleitungsvorsitzender der BVK, der aus Sicht einer Pensionskasse die Chancen und Risiken von Investments in Betongold darlegte.

Nach der Lunchpause stellten Simon Hurst und Stefan Brüesch vom IAZI mit dem Politik Monitor die aktuelle Lage politischer Vorstösse in Bern dar, welche Auswirkungen einzelne Vorstösse auf die Immobilienbranche haben könnten. Im Anschluss zeigte Marianne Wildi, CEO der Hypothekbank Lenzburg, unter dem Titel «Open Banking in der Schweiz», wie sie bereits seit einigen Jahren mit ihrem Finanzinstitut erfolgreich neue digitale Wege beschreitet.

Nach dem Coffee-Break folgte am Nachmittag der von den rund 300 Kongressteilnehmern mit Spannung erwartete Vortrag von Finma-Direktor Mark Branson. Der Chef der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht erklärte, dass man den Hypothekar- und Immobilienmarkt genau beobachte. Er wertete die Selbstregu-

lierung der Schweizerischen Bankiervereinigung, per 1. Januar 2020 bei der Hypothekarvergabe 25 Prozent Eigenkapital und eine schnellere Amortisation zu fordern, als positives Zeichen. Zugleich kündigte Branson an, auf Ende Jahr einen neuen Risiko-Monitor und eine sogenannte «Heat Map» für den Schweizer Finanz- und Immobilienmarkt zu publizieren. Darin wolle man verschiedene mögliche Zukunftsszenarien aufzeigen.

Der Kongresstag endete mit Donato Scognamiglio's Vortrag, welche Auswirkungen eine vom Bundesrat möglicherweise von 96 auf 210 Franken erhöhte Abgabe pro Tonne CO<sub>2</sub> auf die Hauseigentümer und Mieter haben könnte. Der IAZI-Chef rechnete exemplarisch vor, dass nach der Revision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes Mehrkosten von rund 1,4 Milliarden Franken die Folge wären. Zugleich würde Hausbesitzern ein Wertverlust der Immobilie bzw. Bewohnern eine Erhöhung des Mietzinses drohen. •

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

## Verhaltene Stimmung



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Der «Occupier Sentiment Index» spiegelt die getrübbte Stimmungslage.

DER AUSBLICK VON ÖKONOMEN AUF DIE KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG IM KOMMENDEN JAHR IST VERHALTEN. DAS SCHLÄGT AUF DAS INVESTORENSENTIMENT DURCH, WIE AUS DEM AKTUELLEN RICS GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY MONITOR HERVORGEHT.

**PD.** Die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das dritte Quartal 2019 deuten auf eine leichte Stimmungseintrübung in weiten Teilen des Immobiliensektors hin. Wie die Autoren der Studie feststellen, haben unter anderem die Bedenken hinsichtlich der nachlassenden konjunkturellen Dynamik zugenommen. Das schwierigere gesamtwirtschaftliche Umfeld würde indes in einigen Volkswirtschaften zum Teil durch geldpoliti-

sche Massnahmen wie Zinssenkungen und die Rückkehr zur quantitativen Lockerung ausgeglichen, heisst es in der Studie.

Auch in den Ergebnissen des «Occupier Sentiment Index» (OSI) und des Investmentmarktindex «Investment Sentiment Index» (ISI) schlägt sich die eingetrübte Stimmungslage nieder. Der ungewichtete Durchschnitt der wesentlichen Märkte und grösseren Schwellenländer verzeichnete einen Rückgang im zweiten Quartal von jeweils 0 auf -11 respektive von +4 auf -4. Auch wenn die zugrunde liegenden Komponenten dieser Indizes Unterschiede zum Vorquartal aufzeigen, gehen die RICS lediglich von einer leichten Stimmungseintrübung aus.

Zwar verzeichneten die für den GCPM untersuchten Schlüsselindikatoren nur einen leichten Abwärtstrend, insgesamt gingen die Markt-

teilnehmer jedoch weiter von einer bevorstehenden Abschwungphase aus, berichten die Autoren. Mehr als die Hälfte der Befragten aus den untersuchten Schlüsselmärkten rechnen damit, dass sich der Sektor entweder in einer Abschwungphase oder kurz vor einer Trendwende im aktuellen Zyklus befindet. Dieser Anteil hatte zuvor bei 40 Prozent gelegen. Auf der anderen Seite sei der Anteil derjenigen, die den Markt in einer Aufschwungphase sehen, auf circa 15 Prozent gefallen und ungefähr 30 Prozent der Befragten sind der Ansicht, dass sich der Markt aktuell in der Hochphase des Zyklus befindet.

### Kein Crash befürchtet

Trotz der eingetrübten Stimmung hinsichtlich der aktuellen Marktphase erwartet man bei den RICS >>>

## NACHRICHTEN

**AMUNDI-UMFRAGE:  
QE SCHWÄCHT VORSORGE-  
EINRICHTUNGEN**

Als Massnahme in Krisenzeiten war das Quantitative Easing (QE) erfolgreich; inzwischen überwiegen die unerwünschten Nebenwirkungen. Dies ergab eine Umfrage von Create-Research und Amundi bei 153 Altersvorsorgern mit einem verwalteten Vermögen von insgesamt 1,88 Bio. Euro und von 38 Altersvorsorgeberatern mit 1,4 Bio. Euro AuM. Die Befragten sind zu ca. 80 Prozent der Meinung, die quantitative Lockerung habe die globale Verschuldung kontinuierlich in die Höhe getrieben und den Boden für die nächste Krise bereitet. Zwei Drittel der Befragten sagen, dass QE durch Nullzinsen die Erfüllung von Pensionsverbindlichkeiten erschwert. Die Hälfte der Befragten gibt an, dass Regierungen die Zentralbankmassnahmen als Vorwand nutzen, um wachstumsfreundliche Reformen und fiskalpolitische Massnahmen auszusetzen oder aufzuschieben.

Altersvorsorgeeinrichtungen fürchten, die nächste Rezession mit einer schwächeren finanziellen Ausstattung als je zuvor meistern zu müssen. Derzeit hat nur ein Drittel von ihnen einen positiven Cashflow; 40 Prozent weisen negative Cashflows auf. Die Risikobereitschaft sinkt, während der Kapitalerhalt ganz oben auf der Agenda steht. Die Mehrheit der Befragten (58%) setzt auf Aktien, solange die lockere Zinspolitik fortgesetzt wird. Bei der periodischen Neuausrichtung der Portfolios stehen nicht-börsengehandelte Assets im Vordergrund, die nicht korrelierte absolute Renditen liefern sollen. An der Spitze stehen dabei Infrastrukturinvestments mit 51 Prozent, Immobilien mit 46 Prozent, Alternative Credit mit 44 Prozent und Private Equity mit 42 Prozent. (bw)

>>> weiterhin eine «sanfte Landung» des Sektors und nicht einen plötzlichen Crash. Die bereits erwähnten OSI- und ISI-Indizes unterstützen diese These grösstenteils.

Auch die Antworten auf die Frage nach den Prognosen in Bezug auf die Entwicklung der Immobilienpreise in den kommenden zwölf Monaten entsprechen diesem Bild. Sie weisen kaum Veränderungen gegenüber dem zweiten Quartal auf und deuten auf eine Stagnation hin.

Allerdings gebe es Ausnahmen, stellen die Autoren fest und verweisen auf mehrere Schwellenländer, die sich vom allgemeinen Trend abheben – beispielsweise auf Brasilien, wo über 80 Prozent der Befragten den Markt in einer Aufschwungphase sehen. Auch mehrere afrikanische Länder wie etwa Nigeria würden ein ähnliches, obgleich weniger optimistisches Stimmungsbild aufweisen; dies gelte auch für Saudi Arabien.

**Gemischtes Bild**

Derweil schneiden die europäischen Märkte in der RICS-Studie relativ gut ab, wobei insbesondere für Deutschland und die Niederlande eine stabile Entwicklung bestätigt wird (mit Ausnahme des Detailhandelssektors). Im UK sei weiterhin die Unsicherheit in Verbindung mit dem Brexit zu spüren, was sich auf das Investorenverhalten auswirke. Die wichtigsten Märkte im Nahen Osten verzeichnen gemäss der Studie weiterhin eine grösstenteils negative Entwicklung. «Aktuelle Daten aus den Vereinigten Arabischen Emiraten geben wenig Anlass zur Hoffnung auf eine baldige Trendwende», so die Autoren.

Die Ergebnisse für die Region Asien-Pazifik fallen gemischt aus, was auf die unterschiedlichen Dynamiken innerhalb der Region zurückzuführen

ist. Die Zahlen für Neuseeland und Indien deuten auf einen leicht positiven Stimmungstrend hin, während Singapur eine gleichbleibend neutrale Entwicklung verzeichnet.

In China beobachteten die RICS in den vergangenen vier Quartalen jeweils eine leichte Eintrübung der Stimmung auf dem Miet- und Investementmarkt. Mit Blick auf die zukunftsgerichteten Indikatoren bestehe «wenig Hoffnung auf eine baldige Trendumkehr», so die Autoren: «Aufgrund der jüngsten Entwicklungen in Hongkong ist der deutliche Rückgang der Mieter- und Investorenstimmung in der chinesischen Sonderverwaltungszone keine grosse Überraschung.»

Auch in den USA spreche wenig für eine kurzfristige Veränderung der Marktentwicklung. Dies werde sich in den nächsten zwölf Monaten nicht ändern, so die RICS-Einschätzung. Angesichts vereinzelt positiver Ergebnisse, insbesondere in mehreren Schwellenländern, wäre es nach Meinung der RICS-Autoren irreführend, von einem globalen Trend zu sprechen. Vor dem Hintergrund der sich rasant verändernden Einkaufsgewohnheiten sei die Tendenz jedoch eindeutig: «Die meisten Industrienationen verzeichnen eine negative Entwicklung des OSI und ISI für den Einzelhandel.»

Wenig überraschend gibt es deutliche Unterschiede bei den Erwartungen für erst- und zweitklassige Einzelhandelsflächen. So stehen Einzelhandelsobjekte in B-Lagen vor weitaus grösseren Herausforderungen als in Toplagen. Für das Bürosegment zeigten die Ergebnisse der Studie insgesamt positive Aussichten. Die Mieternachfrage werde weiterhin von der Konjunktorentwicklung gestützt, obwohl diese eine rückläufige Tendenz aufweist. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

## Investments im spätzyklischen Umfeld



BILD: LEUNGCHOPAN/DEPOSITPHOTOS.COM

Gut angebundene moderne Büroflächen sind gefragt.

WIE ES AUSSCHAUT, WERDEN LANGFRISTIG NIEDRIGE ZINSEN DIE NACHFRAGE NACH IMMOBILIEN WEITERHIN FÖRDERN UND DEN INVESTITIONSZYKLUS VORAUSSICHTLICH VERLÄNGERN. DENNOCH SEHEN DIE RESEARCHER VON SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT FÜR IMMOBILIENANLEGER INVESTMENTCHANCEN: ETWA IN MODERNEN BÜROIMMOBILIEN IN GUT ANGEBUNDENEN LAGEN, WIDERSTANDSFÄHIGEN DETAILHANDELSFORMATEN, DISTRIBUTIONSZENTREN SOWIE URBANER LOGISTIK.

**PD/BW.** In der aktuellen späten Phase des Investitionszyklus sind die Aussichten für die europäischen Immobilienmärkte schwächer als in den letzten Jahren. Verschiedene Prognosen legen nahe, dass das Wirtschaftswachstum in den nächsten zwölf bis 18 Monaten gedämpft bleiben wird, da die Nachfragedynamik global an Geschwindigkeit verliert und zahlreiche geopolitische Konflikte noch nicht gelöst sind. Dennoch gehen die Researcher von Savills Investment Management in ihrem Ausblick auf das kommende Jahr davon aus, dass selektive Investmentchancen in den Bereichen Büro, Einzelhandel und Logistik bestehen bleiben. Jedoch wäre bei

Kaufentscheidungen oder der Planung von Neubauprojekten verstärkt auf die objektspezifischen Kriterien zu achten, wie etwa auf die Lage der Immobilien, sowie auf strukturelle Veränderungen des jeweiligen Sektors und auf widerstandsfähige Flächenformate, raten sie Investoren. Zudem sollten diese angesichts des aktuellen Marktumfelds ertragsorientierte Strategien den konjunkturabhängigeren, reinen Value-Add und opportunistischen Ansätzen vorziehen.

«Zum aktuellen Zeitpunkt des Immobilienmarktzyklus streben wir nach stabilen und langfristigen Erträgen», berichtet Andreas Trumpp MRICS, Head of Research & Strategy >>>

NACHRICHTEN

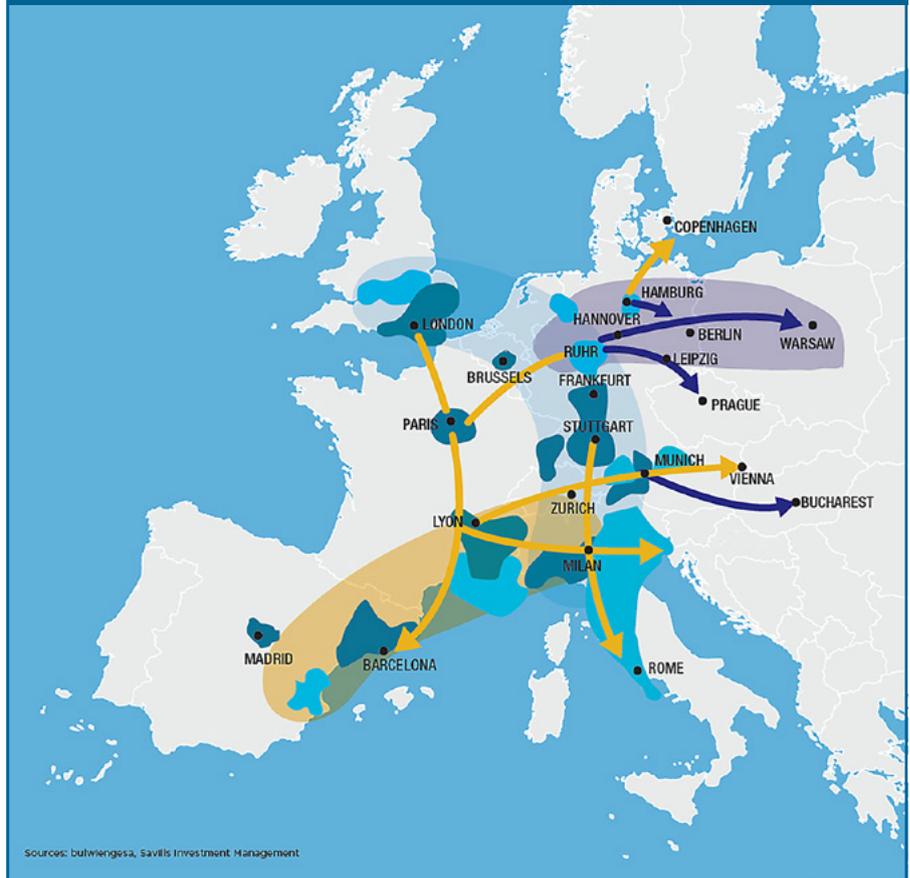
**PEACH PROPERTY: NEUER ZUKAUF IN DEUTSCHLAND**

Die Peach Property Group meldet den Zukauf von mehr als 500 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen. Damit hält die Gruppe künftig knapp 13.000 Wohnungen im Bestand. Der Kaufvertrag über die 528 Wohnungen und rund 500 qm Gewerbeflächen sei bereits beurkundet, so Peach Property. Der überwiegende Anteil des Portfolios befinde sich in Essen und Dortmund; die Häuser und Wohnungen seien in einem «guten Zustand». Der Leerstand beträgt den Angaben zufolge derzeit 9,7 Prozent, die jährliche Nettokaltmiete 2,4 Millionen CHF (2,2 Mio Euro). Durch die Transaktion wird sich der gesamte Wohnungsbestand von Peach Property um vier Prozent auf rund 12.975 Einheiten erhöhen. Die vermietbare Fläche steigt nach Unternehmensangaben ebenfalls um vier Prozent bzw. 36.000 Quadratmeter auf neu insgesamt über 866.000 Quadratmeter, die Sollmiete auf 66,1 Millionen CHF. Über Details zum Verkäufer und zum Kaufpreis sei Stillschweigen vereinbart worden, so Peach Property. Das Closing der Transaktion wird bis Ende des ersten Quartals 2020 erwartet.

Kurz vor Bekanntgabe des Portfoliokaufs hatte die Peach Property Group gemeldet, dass sie davon ausgeht, im Geschäftsjahr 2019 einen Vorsteuergewinn von über 100 Millionen CHF zu erzielen. Das wäre eine Steigerung von 75 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Im vergangenen Geschäftsjahr hatte die Gesellschaft einen Gewinn von 56,9 Millionen CHF ausgewiesen. Für dieses Jahr rechnet die Peach Property Group mit einem deutlichen Gewinnsprung. Man gehe von mehr als 100 Millionen CHF aus, teilte das Unternehmen jüngst mit. Damit würden die eigenen Erwartungen übertroffen. [ah]

INDUSTRIAL AND LOGISTICS CORRIDORS IN EUROPE



Die wichtigsten Logistikkorridore Europas

>>> Europe bei Savills IM. Seine Gesellschaft bevorzuge daher Objekte in Innenstadtlagen, Innenstadtrand- sowie zentrale Stadtlagen mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. «Märkte, in denen moderne, effiziente Büroflächen knapp sind, bieten ebenfalls nach wie vor interessante Möglichkeiten», so Trumpp weiter.

Chancen auf Mietsteigerungspotenziale durch «aktives Asset Management» sehen die Savills-Experten unter anderem in Büroobjekten mit mehreren Mietparteien und kurzen Mietlaufzeiten an zentralen Standorten. Detailhandelsimmobilien, die auf Einkaufserlebnis zugeschnitten sind, sowie FOC oder Einzelhandelsformate, die Verbraucherfreundlichkeit

in den Mittelpunkt rücken, und Fachmarktzentren mit begrenztem Wettbewerb in der Umgebung und grossem Einzugsgebiet seien «ebenfalls attraktiv».

Im Logistiksektor zählten der Zugang zu den wichtigsten Verkehrsnetzen und zu Arbeitskräften zu den entscheidenden Voraussetzungen für rentable Immobilieninvestments. «Ideal sind daher grosse moderne Verteilzentren in der Nähe der Hauptverkehrsnetze sowie kleinere urbane Logistikkonzepte innerhalb oder in der Nähe von Grosstädten und Ballungsgebieten», heisst es im Savills-Ausblick auf 2020.

Aufgrund der Knappheit moderner erstklassiger Büroobjekte sei mittelfristig noch mit einem gewis- >>>

TOP 20 DYNAMIC CITIES 2019

RANK 2019	CITY	CHANGE 2018-19	RANK 2019	CITY	CHANGE 2018-19
1	London	➤	11	Zurich	➤
2	Paris	▲	12	Oxford	▼
3	Cambridge	▼	13	Edinburgh	▼
4	Berlin	▲	14	Barcelona	▲
5	Amsterdam	▼	15	Copenhagen	▼
6	Munich	▲	16	Frankfurt am Main	▲
7	Dublin	▼	17	Vienna	▲
8	Lausanne	▲	18	Bern	▲
9	Basel	➤	19	Oslo	➤
10	Stockholm	➤	20	Madrid	➤

Quelle: Savills Investment Management

>>> sen Mietwachstum zu rechnen, wenn auch in begrenzterem Umfang als in den Vorjahren.

Weiterhin Renditedifferenz gegenüber Staatsanleihen

Prognostizierte, längerfristig niedrige Leitzinssätze lassen erwarten, dass die Immobilienrenditen ihren Tiefpunkt noch nicht erreicht haben und der Investmentzyklus sich abermals verlängert. «Infolgedessen sollte das Transaktionsgeschehen anhaltend lebhaft bleiben, auch vor dem Hintergrund der attraktiven Renditeabstände zwischen Büroimmobilien und konventionellen festverzinsten Anlageklassen wie Staatsanleihen», sagt Trumpp und verweist darauf, dass hochwertige Immobilien mit stabilen Erträgen dank robuster Fundamentaldaten an den Vermietungsmärkten «sichere Häfen» darstellen könnten. Auch regionale Büromärkte mit knapper Verfügbarkeit könnten attraktive Risiko-Renditeprofile bieten. Als Investmentfokus empfehlen die Savills-Researcher moderne Büro-

gebäude in gut angebundenen Stadtteilen von Brüssel, Luxemburg, am Rande der Innenstädte der deutschen Top 7 (Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart), in Paris, Lyon, Mailand, Helsinki, Oslo, Stockholm, Lissabon, Madrid, Barcelona, London, Krakau, Breslau und Danzig; Core- und Core-Plus-Chancen sehen sie in Kopenhagen, Stockholm, Wien, den deutschen Top 7 sowie in Warschau.

Erlebnis steht im Mittelpunkt

Technologische Entwicklungen, der demografische Wandel und das sich ändernde Verbraucherverhalten führen zu grossen Veränderungen im europäischen Detailhandel. «Standorte und Geschäfte, die Verbrauchern ein zeitgemässes Einkaufserlebnis sowie Komfort und Service bieten, sind widerstandsfähiger gegen sich ändernde Einkaufsgewohnheiten», sagt Trumpp. Investoren könnten hier nach wie vor attraktive risikoadjustierte Renditen erzielen, für deren Realisierung allerdings ein aktives >>>

NACHRICHTEN

**UBS: ERSTE SARON-IMMOBILIEN-FINANZIERUNGEN**

Die UBS reagiert auf die anstehende Ablösung des Libor (London Interbank Offered Rate) und führt im kommenden Jahr Saron (Swiss Average Rate Overnight)-Hypotheken ein. Erste solcher Finanzierungen erfolgten bereits im Rahmen eines Pilotprojektes, wie die Bank mitteilt. Die Transaktion wurde mit dem Projektentwickler Halter und dem Investor Senioresidenz geschlossen. 2020 ist laut UBS die Markteinführung der Saron-Hypotheken geplant, weitere Saron-Produkte sollen ab 2021 folgen. Hintergrund der Neuerungen ist, dass es seit der Finanzkrise weniger Transaktionen im Interbankenmarkt gibt und die britische Financial Conduct Authority den Libor ab dem Ende 2021 nicht mehr unterstützt. Als alternativen Referenzzinssatz hat die zuständige nationale Arbeitsgruppe den Saron als Nachfolger für den CHF-Libor empfohlen. Der Saron wird täglich auf Basis abgeschlossener Transaktionen und Kursen im Schweizer Geldmarkt berechnet und von SIX administriert. Um aus den Tagessätzen einen Referenzzinssatz über eine Laufzeit zu erhalten, wird der Saron Compound gebildet. Der Wechsel von Libor- auf Saronreferenzierende Produkte stellt nach Angaben der UBS einen Paradigmenwechsel im Kredit- und Hypothekengeschäft dar, weil der Referenzzinssatz künftig erst am Ende der Zinsperiode bekannt ist. Trotzdem habe die Produktumstellung für Kunden keine signifikanten finanziellen Änderungen zur Folge, weil Libor und Saron in der Vergangenheit kaum voneinander abgewichen seien. Wie beim Libor basieren auch Saron-Produkte auf einem publizierten Referenzzinssatz zuzüglich einer individuell festgelegten Marge. (ah)

>>> Management von entscheidender Bedeutung sei. Investmentchancen bieten gemäss Savill IM «erstklassige Fachmarktzentren mit einem Lebensmittelanker in Gebieten mit langfristig positiven Nachfrageaussichten in den Niederlanden, Frankreich, im UK, in Irland, Deutschland, Italien sowie in Schweden, idealerweise mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten. Ferner erstklassige High-Street-Immobilien in Frankreich, den deutschen Top 7, London, in Grossstädten in Italien, in Kopenhagen, Aarhus, Stockholm, Lissabon, Madrid und in Barcelona.

### Lebhafter Investmentmarkt

Zwar werde die Flächennachfrage durch die schwachen Konjunkturaussichten in Europa und steigende Betriebskosten belastet, doch der Logistiksektor werde von strukturellen Veränderungen wie der Einführung neuer Technologien, der Automatisierung, Veränderungen im Konsumverhalten und Entwicklungsinnovati-

onen wie der Neuen Seidenstrasse profitieren, schreiben die Savills-Researcher. Eine steigende Zahl an Fertigstellungen könnte das Mietwachstum verlangsamen.

Der Investmentmarkt werde demgegenüber 2020 aufgrund des grossen Volumens an verfügbarem Kapital und der im Vergleich zu anderen Sektoren attraktiven Spitzenrenditen lebhaft bleiben.

Investmentchancen sehen die Savills-Experten in modernen Distributionszentren entlang der Hauptverkehrskorridore um Wien, Paris, Lyon, Marseille, Irland (M50) und Norditalien, den wichtigsten deutschen Logistikclustern, in Sjælland in Dänemark, in Helsinki, im schwedischen Logistikdreieck, in Hubs in Polen (Warschau und Breslau) und entlang der Hauptverkehrskorridore in Portugal, Madrid und Barcelona. Auch urbane Logistik und kleinere bis mittlere Distributionszentren in den Niederlanden (Bleiswijk), in Grossbritannien, in den deutschen Ballungsgebieten, in Kopenhagen,

Stockholm, Helsinki, Norwegen sowie in Österreich kämen in Frage.

Mit Blick auf Deutschlands Immobilienmärkte erwartet Trumpp ein eher verhaltenes Wachstum: «Das deutsche BIP-Wachstum brach 2019 ein und wird voraussichtlich nahe 0,5 Prozent liegen.» Aktuelle Prognosen zufolge werde auch für 2020 keine nennenswerte Verbesserung und ein Wachstum von nur 0,8 Prozent erwartet – mit dem Risiko eines möglichen Übergreifens des derzeitigen industriellen Abschwungs auf den Dienstleistungssektor.

«Die exportorientierte deutsche Wirtschaft ist weiterem Gegenwind und einer tendenziellen Verschlechterung der Geschäftsstimmung ausgesetzt», gibt Trumpp zu bedenken. Der Weltmarkt lasse nach und der technologische Anpassungsdruck nehme zu – insbesondere in dem für Deutschland wichtigen produzierenden Gewerbe. Doch gebe es auch positive Aspekte, sagt Trumpp: «Auf der anderen Seite halten robuste Arbeitsmarktdaten die Binnennachfrage stabil.» •

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](http://www.ebvimmobilien.ch)

**EBV**  
IMMOBILIEN AG

## MARKTKOMMENTAR

# Beachtliche Performance

FÜR DIE KOTIERTEN SCHWEIZER INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN IST DAS JAHR SEHR ERFOLGREICH VERLAUFEN. DER REAL INDEX VERZEICHNET BISHER EINE JAHRESPERFORMANCE VON ÜBER 33 PROZENT, AUCH DER SWIIT INDEX KANN EINEN BEACHTLICHEN WERTZUWACHS VORWEISEN.

Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP



**NH/TM.** Der Aufwärtstrend der kotierten Immobilienaktien hat sich im November fortgesetzt. Am 26. November schloss der REAL Index mit 3.181,52 Punkten auf einem neuen Höchststand. Die Jahresperformance erreichte ein Plus von 33,13 Prozent. Kurz vor Monatsende sorgten Gewinnmitnahmen zwar für leichte Kurskorrekturen; dennoch kam der Index im November auf ein Plus von 1,85 Prozent. Die Titel der Indexschwergewichte PSP Swiss Property und Swiss Prime Site zählen zu den beiden Top-Performern im Index. Per Monatsende lag der Total Return dieser beiden Aktien bei rund +39 Prozent. Das Schlusslicht bilden die Aktien von Hiag, mit einer Performance von minus 7,2 Prozent. Auch der EPRA Index legte im November kräftig an Wert zu. Seit Anfang August – zu Beginn der aktuellen Aufwärtsbewegung – stieg der Europäische Index für Immobilienaktien um rund 14 Prozent. Für das laufende Jahr resultiert ein Zuwachs von 20,46 Prozent (nicht währungsbereinigt). Unterdessen hat die BFW Holding AG ein öffentliches Kaufangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der BFW Liegenschaften AG unterbreitet. Der Angebotspreis

beträgt 44,25 CHF netto je Namenaktie der Kategorie A. Die Angebotsfrist beginnt am 16. Dezember 2019 und dauert bis zum 20. Januar 2020; eine allfällige Nachfrist läuft bis zum 7. Februar 2020. Aufgrund der aktuellen Portfoliogrösse und der künftigen Strategie wird die Kotierung an der SIX Swiss Exchange aufgehoben. Die Gesellschaft soll als Privatunternehmen weitergeführt werden. Beat Frischknecht, Gründer der BFW Liegenschaften und Alleineigentümer der BFW Holding hält bereits über 25 Prozent des Aktienkapitals und über zwei Drittel der Stimmrechte.

## SWIIT Index mit neuem Höchststand

Auch der SWIIT Index legte im November an Wert zu, um 1,19 Prozent. Aufgrund der hohen Nachfrage schloss der SWIIT Index zum Monatsende mit 431,41 Punkten auf einem neuen Höchststand. Die Wertzunahme für das laufende Jahr beträgt 19,33 Prozent (29.11.2019). Dank der hohen Nachfrage setzte sich die Aufwärtsbewegung auch in den ersten Handelstagen im Dezember fort; im laufenden Monat notiert der Index um 1,03 Prozent höher.

Ende November hat der SF Retail Properties Fund die Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Der Fonds hat gesamthaft 53 Millionen CHF an frischem Kapital aufgenommen. Mit der Emission neuer Anteile stieg die Marktkapitalisierung des Fonds auf 738 Millionen CHF an. Die Neugelder sollen für den weiteren Ausbau und die Diversifizierung des Immobilienportfolios verwendet werden.

Mitte November erhielt der SWIIT Index mit dem Immobilienfonds Helvetica Swiss Commercial ein neues Mitglied. Der Index setzt sich nun aus 38 Immobilienfonds zusammen; die Marktkapitalisierung beziffert sich auf 50,8 Millionen CHF.

Im laufenden Jahr wurden gesamthaft über zwei Milliarden CHF an frischem Kapital für kotierte und nichtkotierte Immobilienfonds gesammelt. Dabei kamen rund drei Viertel des Volumens nichtkotierten Fonds zugute. Der hohe Kapitalbedarf des Primärmarktes wurde ohne grössere Turbulenzen absorbiert, wie sich an der positiven Performance des SWIIT Indices zeigt. Im Jahr 2018 sah das noch anders aus – der hohe Kapitalbedarf wirkte sich damals negativ auf die Kursentwicklung aus. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							5. DEZEMBER 2019			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIFFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024	N AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	127'550.00	140'000.00	131200	1.00	220'000.00	1	
50		140241	N AGRUNA AG	3'800.00	4'500.00	3910	2.00	0.00	0	
1		4986484	N ATHRIS N	330.00	384.00	375	3.00	400.00	30	
50		155753	N BÜRGERHAUS AG, BERN	1'600.00	1'950.00	1851	2.00	2'250.00	2	
137		10202256	N CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	367.00	400.00	390	94.00	400.00	3	
10		255740	N ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	167.00	164	195.00	167.00	130	
500		191008	N IMMGES VIAMALA, THUSIS	16'000.00	18'000.00	14900	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	5.00	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	48.75	400.00	50.50	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	61	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	3120	1.00	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	499	
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	17005	2.00	0.00	0	
2.5		14805211	N ZUG ESTATES N SERIE A	164.00	210.00	205	77.00	215.00	53	



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENAKTIEN										6. DEZEMBER 2019
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	TOTAL UMSATZ % NOV.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	116.55	148.00	2.15%	26.98%	16.65%	1.58%	129.50	148.80	926'707'328
844'303	CS 1A IMMO PK	1221.00	1400.00	3.70%	14.66%	6.46%	NICHT KOTIERT	1325.00	1470.00	3'959'032'000
10'077'844	CS REF GREEN	109.30	149.80	2.52%	37.05%	21.68%	2.25%	127.00	151.70	2'940'800'198
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	91.45	100.00	3.38%	9.35%	19.08%	1.63%	85.15	100.60	875'175'500
276'935	CS REF INTERSWISS	183.50	219.50	3.98%	19.62%	20.01%	1.79%	182.10	233.40	1'820'414'251
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.40	149.50	2.38%	44.58%	19.72%	1.97%	127.00	150.30	3'117'697'817
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	101.10	128.50	3.13%	27.10%	13.22%	NICHT KOTIERT	108.00	128.50	539'700'000
1'291'370	CS REF SIAT	149.22	210.00	2.64%	40.73%	17.45%	1.31%	177.20	212.10	3'242'127'420
21'575'152	DOMINIC SWISS PF	115.45	123.00	2.45%	6.54%	5.44%	1.91%	118.00	126.50	319'800'000
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	113.35	147.80	2.39%	30.39%	20.29%	2.34%	128.00	149.80	1'354'527'289
1'458'671	FIR	138.40	212.50	1.96%	53.54%	22.40%	1.32%	179.20	219.90	1'534'648'650
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	108.40	119.30	2.56%	10.06%	14.84%	13.31%	115.00	119.50	238'600'000
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.75	125.70	3.26%	16.66%	15.80%	NICHT KOTIERT	119.80	126.30	545'896'371
277'010	IMMO HELVETIC	169.80	233.00	2.84%	37.22%	21.64%	2.12%	198.10	237.90	1'071'800'000
977'876	IMMOFONDS	324.00	508.00	2.67%	56.79%	27.35%	2.00%	406.00	509.50	1'635'208'820
278'226	LA FONCIERE	77.30	129.50	1.69%	67.53%	28.20%	1.23%	100.60	130.30	1'602'053'565
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	115.37	123.50	1.77%	7.05%	7.16%	NICHT KOTIERT	111.55	123.50	833'625'000
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	130.80	165.50	2.35%	26.53%	18.61%	1.56%	143.50	166.20	891'144'680
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	122.70	147.00	2.16%	19.80%	9.99%	1.89%	136.10	153.40	383'689'404
3'362'421	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	132.20	172.00	3.16%	30.11%	16.27%	1.26%	153.00	174.90	922'817'496
23'539'857	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	113.00	143.00	3.79%	26.55%	15.77%	NICHT KOTIERT	125.75	143.00	312'331'019
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	150.50	2.45%	27.06%	19.96%	1.66%	126.20	150.50	988'838'729
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	126.35	132.00	2.93%	4.47%	10.59%	2.18%	115.30	132.50	668'250'000
10'061'233	RESIDENTIA	110.35	122.00	1.82%	10.56%	4.45%	2.02%	118.10	127.80	195'221'228
725'141	SCHRÖDER IMMOPLUS	134.75	180.50	2.61%	33.95%	20.49%	1.13%	148.50	182.80	1'559'355'926
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	99.60	104.00	4.21%	4.42%	5.10%	0.63%	98.25	108.50	249'600'000
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	99.35	121.50	3.67%	22.29%	11.87%	1.76%	110.70	123.40	738'112'500
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.40	143.50	2.55%	24.35%	11.69%	1.22%	129.00	144.90	946'719'151
278'545	SOLVALOR "61"	186.90	296.00	1.76%	58.37%	23.29%	1.30%	245.30	298.00	1'332'476'560
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	275.15	475.00	3.16%	72.63%	22.45%	0.69%	380.00	504.00	204'043'375
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.75	111.50	2.24%	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)	107.70	135.50	1.96%	25.81%	19.91%	1.55%	126.70	136.90	1'219'500'000
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	104.40	144.00	2.33%	37.93%	17.37%	1.56%	125.50	148.00	1'516'784'976
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.25	117.50	3.04%	20.82%	15.79%	4.07%	104.30	121.90	505'211'695
2'616'884	SWISSINVEST REIF	134.30	186.00	2.40%	38.50%	21.23%	1.27%	157.00	194.80	901'251'468
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	55.50	77.25	2.33%	39.19%	22.46%	1.37%	64.05	78.00	2'743'402'889
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.25	16.60	2.54%	25.28%	19.44%	2.13%	14.10	17.10	661'138'492
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.15	12.25	2.46%	9.87%	21.26%	3.00%	10.15	12.65	352'754'418
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	80.20	117.50	2.16%	46.51%	30.36%	1.26%	92.50	118.00	1'070'071'215
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	89.65	129.00	2.56%	43.89%	23.95%	1.22%	106.40	130.60	8'968'939'140
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.75	80.70	3.36%	32.84%	22.66%	1.79%	67.45	81.10	1'846'399'779
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	100.65	114.00	1.32%	13.26%	10.68%	NICHT KOTIERT	103.00	114.00	364'956'522
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.64%	28.11%	20.55%	1.45%			57'298'764'790.15

IMMOBILIENAKTIEN										6. DEZEMBER 2019
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL UMSATZ % NOV.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL HOLDING	138.55	190.80	3.48%	37.71%	28.87%	4.47%	152.50	197.60	2'717'016'368
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	42.50	44.30	3.20%	4.24%	7.28%	3.39%	41.90	44.90	111'040'507
255'740	ESPACE REAL ESTATE	155.60	167.00	2.89%	7.33%	24.46%	0.18%	137.50	167.00	322'527'935
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	14.80	15.30	3.34%	3.38%	8.97%	1.27%	13.45	15.30	383'301'123
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	97.50	106.50	3.75%	9.23%	-5.24%	2.19%	102.00	138.50	301'878'707
1'731'394	INTERSHOP N	344.00	557.00	4.06%	61.92%	18.65%	2.52%	488.00	565.00	607'993'350
32'509'429	INVESTIS N	45.50	77.00	3.11%	69.23%	28.40%	2.89%	60.20	77.20	215'550'720
1'110'887	MOBIMO	226.80	289.00	3.54%	27.43%	27.78%	3.22%	233.50	291.00	1'907'847'083
21'218'624	NOVAVEST	39.15	41.10	4.10%	4.98%	9.34%	0.83%	38.10	44.00	211'670'590
28'414'391	PLAZZA N	270.75	265.00	1.91%	-2.12%	21.08%	0.66%	221.00	266.00	329'225'400
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	90.05	130.00	2.74%	44.36%	37.84%	7.82%	96.25	133.00	5'423'190'092
38'462'993	SENIORRESIDENZ	48.95	49.55	1.01%	1.23%	3.52%	2.29%	49.00	54.90	63'305'278
803'838	SWISS PRIME SITE	67.10	105.20	3.70%	56.78%	37.02%	5.36%	79.05	107.40	7'989'555'915
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	95.05	97.00	3.80%	2.05%	16.98%	1.61%	86.00	99.00	264'766'447
261'948	WARTECK INVEST	1512.00	2040.00	3.50%	34.92%	13.93%	1.58%	1750.00	2060.00	344'644'740
1'480'521	ZUG ESTATES	1650.00	2140.00	1.32%	29.70%	29.43%	0.94%	1630.00	2160.00	608'808'857
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				2.91%	23.08%	32.00%	5.01%			21'853'435'328.01

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Bald Baubeginn für «Feld eins»



BILD: GRABER PULVER ARCHITEKTEN AG

Rendering des Projekts «Feld 1»

AUF DER FELDBREITE IN EMMEN, DORT, WO FRÜHER DAS «SCHINDLERDÖRFLEI» STAND, ZEICHNET SICH DER BAUBEGINN FÜR DAS PROJEKT «FELD EINS» AB.

**BW.** Ende November war es soweit: Nachdem das Projekt «Feld eins» auf dem Baufeld C in der Emmerfeldbreite vom Architekturbüro Graber Pulver komplett neu konzipiert wurde, konnte vor wenigen Wochen die rechtskräftige Baubewilligung erteilt werden; im Frühjahr 2020 soll bereits Baubeginn sein. Wo einst die Mitarbeiter des bekannten und heute rund um den Globus tätigen Aufzugherstellers Schindler

wohnten, entstehen ab dem kommenden Jahr insgesamt 71 Eigentumswohnungen in vier maximal vierstöckigen Gebäuden. Bauherr und Investor ist die Develop Invest AG mit Sitz in Schaffhausen; realisiert wird das Bauvorhaben durch die Zürcher Genu Partner AG, die als Totalunternehmerin fungiert. Bis Anfang 2022 sollen die Arbeiten abgeschlossen werden und die ersten Bewohner einziehen können.

### «Schindlerdörfli» inspiriert

«Feld 1» ist ein Projekt mit Vorgeschichte: Ursprünglich hätte auf dem Baufeld C das Projekt «Feldhäuser» realisiert werden sollen, nach hol-

ländischem Vorbild geplante bunte Reihenhäuser. Gebaut wurden sie nicht, denn es gab Einsprachen gegen das Projekt, da nicht alle Wohnungen über einen Lift verfügten. Für das Projekt hiess es somit «zurück auf Feld 1». Nach dem Aus für die Feldhäuser wurde dann ein völlig neues Konzept entwickelt. Entworfen wurde das «Feld Eins» vom Schweizer Team Graber Pulver Architekten. Bei ihrem Konzept haben sich die Graber Pulver Architekten von der aussergewöhnlichen Geschichte des «Schindlerdörfli» inspirieren lassen. Seit 1942 wohnten Mitarbeiter der Schindler Aufzugfabrik wie eine grosse Familie in kompakten Häusern mit grossen Gärten zur >>>

>>> Selbstversorgung. Auch die neuen Eigentumswohnungen werden alle über mindestens zwei Aussenräume verfügen, entweder Garten, Terrasse, Wintergarten oder Loggia. Alle Einheiten entsprechen dem Minergie-Standard und sind einer Fotovoltaikanlage angeschlossen.

Das «Feld eins» ist verkehrstechnisch bestens erschlossen und sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem nahen Autobahnanschluss sehr gut erreichbar. Auch Einkaufszentren, Anbieter von Dienstleistungen sowie Sport- und Freizeitanlagen und nicht zuletzt die Naherholungsgebiete an der Reuss und an der Emme befinden sich in nächster Nähe. Darüber hinaus sind Schulhäuser für Primar- und Sekundarstufe innert Minuten und das Gymnasium und die Universität mit dem ÖV innert weniger Minuten erreichbar.

### 3D-gestützte Vermarktung

Inzwischen hat auch die Vermarktung der 3,5- bis 5,5-Zimmer-Eigentumswohnungen begonnen. Wie die mit dem Verkauf der Wohneinheiten betraute Immobilienvermarkterin Advendis AG aus Zug mitteilt, stösst das Projekt auf grosses Interesse: Rund ein Drittel der Wohnungen sei «bereits vorreserviert», berichtet Ivan Schweizer von Advendis. Die Wohnungspreise im «Feld eins» bewegen sich zwischen 565.000 und 995.000 Franken.

Der Bau von «Feld eins» hat zwar noch nicht begonnen – doch virtuell sind die Eigentumswohnungen bereits fertig gebaut und stehen zur Besichtigung bereit. Wie Advendis mitteilt, wurde im nahegelegenen Wohncenter Emmen bei Möbel Pfister für die geplante Überbauung ein Showroom eingerichtet mit Materialien, Armaturen, Böden – und mit

einer 3D-Brille. Letztere erlaubt die Wohnungen zu «besichtigen», so als wären sie schon gebaut. Insgesamt 16 verschiedene Wohnungstypen können über den virtuellen 3D-Rundgang erkundet – und den Angaben von Advendis zufolge darüber hinaus auch gleich eingerichtet werden.

### Emmen positioniert sich neu

Das «Feld 1» ist nur eines der aktuellen Wohnungsbauprojekte in Emmen. Mit mehr als 30.000 Einwohnern ist die Gemeinde zweitgrösster Ort der Zentralschweiz und verfügt über entsprechend gute Infrastrukturen. Im Umbruch von einer Industrie- in eine Dienstleistungsgesellschaft sieht Emmen die einmalige Chance, sich als Wohngemeinde an den wichtigsten Verkehrsachsen der Schweiz mit erschwinglichem Wohnraum neu zu positionieren. Dieser Wandel ist im vollen Gang. •

#### SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 20\_2019 / 14. Jahrgang / 291. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Anja Hall, Redaktorin  
Mathias Rinka, Redaktor  
Galedia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

## NACHRICHTEN

### BERN: BUNDESGERICHT BILLIGT WOHN-INITIATIVE

In der Stadt Bern muss künftig bei Um- und Neueinzonungen mindestens ein Drittel der geplanten Wohnnutzung für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Laut einer Mitteilung der Stadt Bern hat das Bundesgericht mit seinem Urteil die Haltung der Vorinstanzen bekräftigt. Das Volksbegehren «Für bezahlbare Wohnungen» greife nicht unzulässig in die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte und die Wirtschaftsfreiheit ein. Die Initiative stehe nicht im Widerspruch zum Mietrecht, da die geforderten Änderungen in der städtischen Bauordnung nicht in das individuelle, privatrechtliche Mietverhältnis eingreifen würden. Gemäss Berns Stadtpräsident Alec von Graffenried schafft der Entscheid schweizweit Klarheit über die Gültigkeit ähnlicher wohnpolitischer Initiativen. Anfang 2020 sollen die neuen Regelungen in Kraft treten.

Für die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» votierten 2014 knapp 72 Prozent der Stimmbürger. Sie sieht für die Bauordnung der Stadt Bern zwei neue Regelungen vor: In neu geschaffenen Wohnzonen oder in Wohnzonen, die mit einer Mehrnutzung aufgewertet werden, soll mindestens ein Drittel des Wohnraums preisgünstig oder von gemeinnützigen Trägerschaften erstellt werden. Ferner sollen Eigentümer 20 Prozent mehr Nutzfläche realisieren können, wenn sie gemeinnützig sind oder preisgünstige Wohnungen bauen.

Die Implementierung der Regelungen wurde durch Einsprehen bis ans Bundesgericht gezogen. Die Verpflichtung, wonach bei neuen Projekten mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden soll, wendet die Stadt Bern bereits an. (ah)

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](http://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](http://www.immobilienbusiness.ch/abo)