

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 2 IFZ-Studie: Wohnungsmarkt ist nicht auf Pensionierte vorbereitet
- 3 Nachrichten: Generationenhaus Neubad/Basel
- 5 Nachrichten: Luterbach (SO)/Biogen-Projekt
- 6 UBS Real Estate Focus: Logistikimmobilien Schweiz/ Konkurrenz im Ausland
- 8 PwC/ULI-Studie: Emerging Trends in Real Estate Europe 2016
- 9 Nachrichten: ISS/Wüest & Partner
- 10 Nachrichten: Implenia
- 11 RICS-Report: Trendwende auf Europas Immobilienmärkten
- 12 Nachrichten: Madrid/Patrizia Immobilien AG
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung: Siska Heuberger/Winterthur
- 16 Impressum

## EDITORIAL

### Riskante Wetten



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Seit die Schweizerische Nationalbank Negativzinsen eingeführt hat, hat der Anlagenotstand neue Dimensionen erreicht – und die Nachfrage nach Immobilien weiter verstärkt. Die Bewertungen am Schweizer Immobilienmarkt bewegen sich auf Rekordniveau. Sollte der Zinsanstieg in den nächsten Jahren ausbleiben, gelte trotzdem: Wer zu den aktuellen Preisen in Immobilien investiere, werde rückblickend auf die richtige Karte gesetzt haben, konstatieren die Autoren des UBS Real Estate Focus 2016. Allerdings gehe der Käufer dabei eine riskante

Wette ein: Tiefzinsen auf ewig seien ein Mythos.

Doch nicht nur die schwer kalkulierbare Zinsentwicklung macht Immobilieninvestments zum Vabanquespiel; hinzu kommen politische und wirtschaftliche Unwägbarkeiten. Zwar rechnen die Wirtschaftsagure in diesem Jahr mit einem leicht höheren BIP-Wachstum, doch angesichts der Schweizer Europapolitik sind diese Prognosen mit Unsicherheit behaftet. Scheitern etwa die Verhandlungen mit der EU und kommt es zu einer Kündigung der bilateralen Verträge, würde dies die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft kurz- wie langfristig eintrüben. Bisher hat die Zuwanderung die Immobilienwirtschaft angekurbelt; eine Abschwächung könnte dafür sorgen, dass regional bereits bestehende Überangebote am Immobilienmarkt grösser werden, während die Nachfrage zurückgeht. Die Folge wären sinkende Preise und Mieten – ein Szenario, das man vor dem Unterzeichnen eines Kaufvertrags vielleicht in Betracht ziehen sollte.

Mit den besten Grüssen,  
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



## NETWORKING.

Die Schweizer Immobiliengespräch sind die ideale Plattform, die es Persönlichkeiten aus der Immobilienwirtschaft auf angenehme Weise ermöglicht, neue Netzwerke zu bilden und bestehende zu verstärken.

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

**IMMOBILIEN  
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Wohnungsmarkt ist nicht auf Pensionierte vorbereitet



*Bisher selten: Wohnraum, der den Bedürfnissen von Pensionären entspricht  
(im Bild: Projekt von in buona compagnia in Bonaduz)*

**DIE GESELLSCHAFT WIRD ÄLTER. DIE HOCHSCHULE LUZERN UNTERSUCHTE, WIE GUT DIE SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT AUF DIE STEIGENDE NACHFRAGE NACH WOHNMÖGLICHKEITEN FÜR MENSCHEN IM PENSIONALTER VORBEREITET IST. UNGENÜGEND, LAUTET DAS FAZIT DER STUDIE.**

**BW/PD.** Bis im Jahr 2020 wird in der Schweiz jede fünfte Person über 65 Jahre alt sein, bis im Jahr 2030 gar jede vierte. Damit werden Pen-

sionierte die Nachfrage nach Wohnen stärker prägen als bisher. Ob die Wohnungswirtschaft auf diese Veränderung vorbereitet ist, untersuchte die Studie «Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt» des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern. Das Ergebnis ist ernüchternd: Aktuell bestehen kaum Strategien zum Umgang mit dem demografischen Wandel. Und die wenigen Aktivitäten fokussieren auf Produkte für «Wohnen mit Betreuung und Pflege».

## **KLISCHEES FÜHREN ZU FALSCHER PRODUKT-ENTWICKLUNG**

«Die Immobilienbranche schätzt Pensionierte klischeehaft ein», schlussfolgert die Soziologin und Studienleiterin Joëlle Zimmerli. Das tradierte Bild von gebrechlichen und hilfsbedürftigen älteren Menschen dominiere die Vorstellung vom Wohnen im Alter – was dazu führe, dass Wohnungsanbieter den Fokus vor allem auf «Wohnen mit Betreuung» richten. «Damit verkennen sie, dass

mit den Babyboomern in den nächsten Jahren eine freiheitsliebende, individualisierte und bis ins hohe Alter fitte Generation ins Pensionsalter kommt», sagt Immobilienexperte Markus Schmidiger. «Sie überschätzen die Nachfrage finanziell gut versorgter älterer Personen nach Wohnen mit fixen Dienstleistungspaketen und unterschätzen den Wunsch, in einer Liegenschaft mit Nachbarn unterschiedlichen Alters zu wohnen, die ähnliche oder auch ergänzende Interessen haben.»

Zimmerli zufolge braucht der Wohnungsmarkt «keine spezifischen Lösungen für das Wohnen im Alter»: «Vielmehr muss das Älterwerden bei allen Um- oder Neubauprojekten und vor allem bei der Vermarktung und Vermietung mitgedacht werden – egal ob im hoch- oder niederpreisigen Segment.»

#### **HINDERNISFREIE MIETWOHNUNGEN WERDEN NICHT AN PENSIONIERTE VERMARKTET**

Diese Strategie verfolgt jedoch kaum ein Immobilienentwickler oder -ei-

gentümer, stellte das Forschungsteam fest. Zwar begegnen die Akteure dem demografischen Wandel mit dem Bau von hindernisfreien Wohnungen. Allerdings werden die Anliegen von pensionierten Neumieterrinnen und -mietern bei deren Vermarktung kaum berücksichtigt: Ältere Personen brauchen länger, um sich zu entscheiden, weil sie sich von einer vertrauten Umgebung lösen müssen und weil das Auflösen eines langjährigen Haushalts mit viel zeitlichem und emotionalem Aufwand verbunden ist. Sie möchten so viele Informationen über die neue Wohnung und Wohnumgebung wie möglich zusammentragen, bevor sie einen Entscheid fällen. «In einem auf Effizienz und Geschwindigkeit getrimmten Vermarktungsumfeld ist dafür wenig Platz», sagt Schmidiger. Die Konsequenz daraus: Selbst in neuen Überbauungen, die eigentlich für eine altersmässig durchmischte Klientel ausgelegt wären, sind Pensionierte deutlich untervertreten.

Auch den Wohnungsmix schätzt die Immobilienbranche gemäss der Studie falsch ein. Denn das Alleinwohnen bleibt mit der Generation >>>

## **NACHRICHTEN**

### **BASEL: NEUBAU FÜR GENERATIONENHAUS NEUBAD**

Das Generationenhaus Neubad an der Basler Holeestrasse 119 und 121 wird durch einen Neubau ersetzt. Geplant sind ein Gebäudekomplex mit Wohnungen für betreutes Wohnen, ein Pflegeheim und eine Kindertagesstätte. Gebaut wird nach Plänen des Architekturbüros Ackermann aus Basel, das sich mit seinem Projekts «Aranciata» im Studienwettbewerb durchsetzen konnte. In der ersten Bauetappe soll das neben dem Generationenhaus stehende Katharina-Werk – eine «ökumenische Gemeinschaft mit interreligiöser Ausrichtung» – abgerissen werden, um für einen siebengeschossigen Neubau Platz zu schaffen, in den das ganze Generationenhaus mit seinen 86 Bewohnern und 72 Kita-Plätzen ziehen wird. Die auf Einzelpersonen ausgerichteten Zimmer sind je 20 qm gross und verfügen alle über WC und Dusche.

Nach Abschluss der ersten Bauetappe wird das alte Generationenhaus abgerissen. An seine Stelle tritt ein viergeschossiger Neubau mit Platz für das Katharina-Werk sowie elf Wohnungen für betreutes Alterswohnen.

Ein wichtiges Gestaltungselement ist eine Orangerie (daher der Projektname), die die verschiedenen Gebäudeteile im Parterre miteinander verbindet und zum «Dorfplatz», einem Begegnungsraum für verschiedene Aktivitäten, führt. Der Neubau wird zudem über einen Wellnessbereich, einen Kraftraum, einen Coiffeursalon und ein Restaurant verfügen, die alle der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden. Das gesamte Bauvolumen wird 30 Prozent grösser sein als das bisherige; die veranschlagten Kosten belaufen sich auf rund 50 Mio. CHF.

#### **Die Studie**

Die Studie «Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt» entstand in Zusammenarbeit mit Halter Immobilien, Tertianum, Wincasa, Mobimo, der Vita Sammelstiftungen, der Zürcher Kantonalbank und der Age Stiftung. Für die Studie befragte das Forschungsteam der IFZ rund 200 Immobilieneigentümer, Investoren, Liegenschaftsverwalter und Vermarkter. Zudem konsultierte es bestehende Studien und Datensätze, um die Bedürfnisse von über 65-jährigen Mietern und Eigentümerinnen zu eruieren und ergänzte die Erkenntnisse mit Fallstudien.

Die Studie kann für 90 CHF unter ifz@hslu.ch bestellt werden.



**mipim**<sup>®</sup>

15.-18. März  
**2016**

Palais des Festivals  
Cannes, France  
**mipim.com**

# ACCESS A REAL WORLD OF OPPORTUNITIES

Lernen Sie 21.400 Entscheider der internationalen Immobilienbranche im Rahmen von zahlreichen Networking-Events kennen



## **Ladies Cocktail**

für Top-Entscheiderinnen der Immo-Branche

## **Flashmobs**

5 spontane Treffen zu den Themen:

- **Healthcare**
- **Hotel & Tourismus**
- **Logistik**
- **Wohnungsbau**
- **Karrierecoaching für junge Talente**

**Und vieles mehr...**



Jetzt auf **mipim.com** anmelden und auf die **Online-Datenbank** mit allen Teilnehmern zugreifen. Für Fragen kontaktieren Sie gerne unser Sales Team unter **laurianne.dicecca@reedmidem.com**

>>> der Babyboomer im Trend, deshalb braucht es künftig noch mehr 2,5-Zimmer-Wohnungen. Die Immobilienwirtschaft will vor allem in den Grossstädten vermehrt Wohnungen für kleine Haushalte erstellen. Für die Agglomeration und im ländlichen Raum geht sie jedoch nach wie vor davon aus, dass auch in Zukunft eine grosse Nachfrage nach 4,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen besteht. «Diese Annahme ist falsch. Auch in ländlichen Gebieten braucht es mehr Wohnungen für Kleinhaushalte», sagt Zimmerli.

#### KEIN SYSTEMATISCHES WISSEN ZUM ANPASSUNGSBEDARF IM BESTAND VORHANDEN

Der grösste Handlungsbedarf besteht im Umgang mit bestehenden Wohnungen, da Neubauten einen marginalen Anteil des Wohnungsangebots ausmachen. «Die Umfrage macht deutlich, dass knapp die Hälfte der Eigentümer und Liegenschaftsverwalter den Bedarf, eigene Immobilien für die Bedürfnisse älterer Personen aufzuwerten, zwar als eher gross bis sehr gross einschätzen. Tatsächlich finden bisher aber nur wenige Umbauarbeiten statt», sagt Schmidiger. Gemäss der Studie liegt dies daran, dass Eigentümer entweder keine Anpassungsstrategie verfolgen oder diese auf Sanierungen konzentrieren. Weil in die sanierten Wohnungen meist junge Leute ziehen, profitieren ältere Mieterinnen und Mieter kaum davon. Eine strategische Planung ist in vielen Fällen kaum möglich, weil Eigentümer den Handlungsbedarf nicht abschätzen können. Es fehlt ihnen an

systematisch erhobenen Daten zur Bewohnerschaft. «Erstaunlicherweise werden hier auch Liegenschaftsverwaltungen kaum aktiv, obwohl sie an der Schnittstelle von Mietern und Eigentümern sind», so Zimmerli. «Mit ihrem Wissen und den vorhandenen Daten könnten sie Eigentümer darin unterstützen, Liegenschaften je nach Altersprofil attraktiver für die Zielgruppe der Pensionierten zu machen.»

#### GEMEINDEN MÜSSEN AKTIVER WERDEN

Weil Gemeinden und Städte ein Interesse daran haben, dass ältere Personen möglichst lange zu Hause bleiben können, nimmt das Forschungsteam auch diese in die Pflicht. «Will die öffentliche Hand, dass sich der Immobilienmarkt mehr bewegt, muss sie nicht primär selbst Alterswohnungen bauen, sondern ihre Verantwortung in der Gemeinde- und Quartierentwicklung wahrnehmen», sagt Schmidiger. So sollten die Kommunen gewährleisten, dass Quartiere gut versorgt sind und an bereits gut erschlossenen und versorgten Lagen Wohnungen gebaut werden können. Zudem gilt es zwischen den Interessen der älteren Bevölkerungen und den Bauherrschaften zu vermitteln. Dafür braucht es ein umfassendes Wissen über die Anliegen der älteren Generationen für das Wohnen im Alter. Gleichzeitig sollte die öffentliche Hand ältere Menschen frühzeitig motivieren, in gut versorgte Quartiere zu ziehen und ihnen dafür Informationen sowie Hilfeleistungen bieten. •

#### NACHRICHTEN

##### LUTERBACH/SO BAUBEGINN FÜR MILLIARDENPROJEKT

Ende Januar begann in Luterbach mit dem Spatenstich der Bau einer neuen biopharmazeutischen Produktionsstätte von Biogen. Das Unternehmen investiert rund 1 Mrd. CHF in die Anlage, um die bestehenden Produktionskapazitäten von Biogen auszubauen. Die Anlage ist auf die Produktion von jährlich bis zu zehn Tonnen biopharmazeutischer Produkte ausgelegt. Gemäss Unternehmensangaben werden bis zu 400 neue Arbeitsplätze für hochqualifizierte Mitarbeitende entstehen. Die Produktionsaufnahme ist für Anfang 2019 vorgesehen. John Cox, Executive Vice President, Pharmaceutical Operations & Technology and Global Therapeutic Operations von Biogen spricht von einem «wichtigen Meilenstein»: Die Anlage in Luterbach spiele eine zentrale Rolle in der Strategie von Biogen, ein zukunftssträchtiges globales Versorgungsnetz für Arzneimittel aufzubauen.

Die modular aufgebaute Produktionsanlage wird zunächst mit zwei Fertigungszellen mit jeweils vier Fermentern (Fassungsvermögen: 15.000 l) starten; ferner wird das 24.000 qm grosse Werk auch Labors, Büros, Versorgungsgebäude sowie ein Lager umfassen. Ausschlaggebend für die Entscheidung von Biogen, seine neue Fertigungsstätte in der Schweiz anzusiedeln, waren die günstigen Standortfaktoren: qualifizierte Mitarbeitende, ein ausgezeichnetes Bildungssystem, die Nähe zur internationalen Unternehmenszentrale von Biogen in Zug, Synergien mit bestehenden Fertigungsaktivitäten in der Region und ein günstiges Wirtschaftsumfeld.

LOGISTIKIMMOBILIEN SCHWEIZ

## Konkurrenz im Ausland



*Mit zunehmenden Online-Handel ändert sich die Nachfrage nach Logistikflächen*

**LOGISTIKFLÄCHEN WERDEN SEIT GERAUMER ZEIT ALS VERGLEICHSWEISE LUKRATIVE INVESTMENTNISCH GEHANDELT – NICHT ZULETZT AUFGRUND DES ZUNEHMENDEN ONLINE-HANDELS, MIT DEM DIE BEDEUTUNG VON STANDORTEN IN UNMITTLBARER NÄHE DER BALUNGSRÄUME STEIGT. GRENZNÄHE FLÄCHEN DÜRFTEN HINGEGEN AUFGRUND GÜNSTIGERER KONKURRENZ IM AUSLAND AN ATTRAKTIVITÄT VERLIEREN, WAR- NEN EXPERTEN.**

**BW/PD.** Im globalen Tiefzinsumfeld wenden sich Investoren auf der Suche nach Rendite auch bisher weniger gefragten Immobilienanlagen zu. Gemäss den letzten verfügbaren Daten von Colliers flossen 2014 knapp 30 Milliarden Franken in europäische Industrie- und Logistikflächen. Gegenüber dem gesamten Investitionsvolumen in europäischen Immobilien von knapp 270 Milliarden sieht diese Zahl zwar bescheiden aus, doch sie liegt rund 85 Prozent höher als noch 2012 und stellt somit den grössten Anstieg unter allen europäischen

Immobilien-sektoren dar. «Sehen lassen kann sich auch die Gesamttrendite von europäischen Logistikimmobilien, die 2014 mit 14,1 Prozent den Durchschnitt aller Immobilienanlagen klar übertraf; alleine die Einkommensrendite belief sich auf 6,9 Prozent», stellt Maciej Skoczek in der jüngsten Ausgabe des UBS Real Estate Focus fest.

### **SINKENDE PREISE IN DER SCHWEIZ**

Wie Skoczek weiter ausführt flossen in der Schweiz seit 2006 jährlich

etwa 800 Millionen Franken in den Neu- und Umbau von Lagerflächen. Bei den Renditen sähen sich Investoren auf dem Schweizer Markt für Industrie- und Logistikliegenschaften allerdings seit Jahren einem Dilemma gegenüber: «Gemäss Investment Property Databank (IPD) erzielten sie seit 2005 zwar eine durchschnittliche Einkommensrendite von 6,1 Prozent, was 1,5 Prozentpunkte höher ist als bei allen Schweizer Immobilien, mussten aber eine Wertverminderung hinnehmen. So war die Wertveränderungsrendite mit -0,8 Prozent im Durchschnitt negativ und um 2,3 Prozentpunkte tiefer als im Durchschnitt aller Nutzungsarten.» Während an guten Lagen vereinzelt Preissteigerungen verbucht werden konnten, hätten vor allem peripherere Standorte mit den Folgen der Deindustrialisierung zu kämpfen, in deren Folge der lokale Bedarf an grossen Logistikflächen deutlich zurückging. Hinzu komme, dass Logistikinvestoren mit (versteckten) Altlasten und grossem Investitionsbedarf rechnen müssten, was sich in höheren Risikoprämien und tieferen Bewertungen niederschlägt.

#### **ONLINE-HANDEL DEFINIERT DIE SPIELREGELN NEU**

Gleichwohl stellen sich die Weichen neu: Die Logistikbranche wird derzeit durch die weltweite Zunahme des Handels und der Güterströme begünstigt und neue Lagerflächen werden nachgefragt. In Europa platzieren grosse Verteiler ihre Zentren vorwiegend in mitteleuropäischen Ländern, wie Polen oder Tschechien, wo eine zentrale Lage, tiefe Kosten sowie ein grosses eigenes Nachfragepotenzial aufeinandertreffen. «Der Transportschwerpunkt hat sich in den letzten Jahren nach Osteuropa verlagert. Zudem gewinnen Standor-

te in der Nähe von nachfragestarken Grossstädten wie Berlin oder London ebenfalls an Bedeutung», stellt Scoczek fest. «Die Schweiz wird hingegen trotz ihrer zentralen Lage in Europa meist aussen vor gelassen und wird ihre Stellung als Logistikstandort kaum gross ausbauen können.» Allerdings dürfte der Online-Handel in den kommenden Jahren auch hierzulande die Nachfrage nach Logistikliegenschaften erhöhen. «Zwischen 2009 und 2014 stieg der Umsatz im Schweizer Online- und Versandhandel um über 40 Prozent auf 6,9 Milliarden Franken. Gemäss Umfragen wird das Umsatzvolumen im Online-Handel bis 2020 um weitere 50 Prozent auf über zehn Milliarden Franken zunehmen», so Scoczek.

Dieses Wachstum hat Folgen für die Multichannel-Logistik: Die Kunden bestellen vermehrt kleinere Mengen über Onlineshops, Smartphone-Apps oder in den Läden, sie erwarten schnelle Lieferungen entweder direkt nach Hause oder an eine Abholstelle (zum Beispiel PickPost), immer häufiger sogar am gleichen Tag. «Das setzt voraus, dass sich die bestellte Ware in der Umgebung des Käufers befindet. Dadurch steigt die Nachfrage nach grossen Lagerflächen und Verteilzentren in der Nähe von Ballungsgebieten.» Die Verlagerung vom herkömmlichen Ladengeschäft ins Internet findet bereits heute beispielsweise in der Elektronik- und der Sportartikelbranche statt.

#### **PREISE BLEIBEN UNTER DRUCK**

Negativ auf die Nachfrage nach Logistikflächen werde sich hingegen die Zunahme von günstigeren Alternativen im grenznahen Ausland auswirken, gibt Scoczek zu bedenken: «Im Raum Basel kostet der Quadratmeter Lagerfläche durchschnitt-

lich 100 bis 140 Franken pro Jahr. Zum Vergleich liegt der Mietpreis im deutschen Lörrach bei 65 bis 110 Franken. Stark exportorientierte Firmen können mit einer Verlagerung ins grenznahe Ausland deutliche Ersparnisse erzielen.»

Weil die Schweizer Exporteure oft eigene Lagerhallen verwenden, die hohe Qualitätsanforderungen erfüllen, wurde dieser Option bisher wenig Beachtung geschenkt. Die aktuelle Frankenstärke mache eine Auslagerung jedoch attraktiver, meint Scoczek: «Ziehen inländische Produzenten diese Option vor, wird die Nachfrage nach Logistikflächen in grenznahen Schweizer Gebieten deutlich zurückgehen.»

#### **IM ZWEIFELSFALL: VERKAUFEN**

Vom europaweiten Logistikboom scheint die Schweiz nach der Prognose des UBS-Ökonomen nur unterdurchschnittlich profitieren zu können: «Gesamtschweizerisch erwarten wir, dass die Preise für Logistikflächen deshalb auch in den nächsten Jahren unter Druck bleiben, obwohl die Flächenpreise an besten Lagen noch Aufwärtspotenzial bergen.»

In den übrigen Regionen stehe und falle der Erfolg der Investition vor allem mit der Drittverwendbarkeit. Als erfolgreiche Strategie zur Vermeidung längerer Leerstände habe sich bei bisher realisierten Projekten die Flächenaufteilung in kleinere Einheiten, gepaart mit der Umnutzung zu einem Mix aus Wohn-, Büro- oder Gewerbeobjekten, bewährt. Auch für den Fall, dass dem Eigentümer die Mittel für einen Umbau fehlen oder er die Chancen für eine profitable Umnutzung als zu gering erachtet, weiss Scoczek Rat: «Mit einem Verkauf können mögliche Verluste begrenzt werden.» •

## IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

## Berlin bleibt spitze



*Zürich konnte sich im ULI/PwC-Ranking um einen Rang verbessern.*

**EINE AKTUELLE TRENDSTUDIE VON PWC UND ULI VERDEUTLICH, MIT WELCHEN RISIKEN, ABER AUCH CHANCEN KAPITALANLEGER AUF DEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTEN RECHNEN.**

**MR.** Mit weiter anhaltend starken Kapitalzuflüssen in Europas Immobilienwirtschaft rechnet die im Januar von ULI Urban Land Institute und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC PricewaterhouseCoopers vorgelegte Studie «Emerging Trends in Real Estate Europe 2016: Beyond the capital». Allerdings geben die Autoren zu bedenken, dass Investoren sich auf schnell ändernde Anforderungen auf Mieterseite sowie auf

die immer wichtiger werdenden Einflussfaktoren Demographie und Digitalisierung einstellen müssen. «Eine Reihe von Kapitalanlegern reagiert hierauf bereits mit der Abkehr von klassischen Länder-Investments und der Ausrichtung auf einzelne europäische Grossstädte bzw. bestimmte Asset-Klassen», sagte Marie Seiler, Director & Head Advisory Real Estate bei PwC Schweiz, anlässlich der Vorstellung der Studie in Zürich. Als alternative Anlagesegmente gelten – vor dem Hintergrund einer beschleunigten Urbanisierung und dem demographischen Wandel – Sektoren wie das Gesundheitswesen, Hotels, Studentenwohnungen sowie Datenzentren. Die Stimmung bei den befragten 500 Teilnehmern der Studie

sei derzeit «sehr positiv», so Seiler. «Eigentlich kann es besser gar nicht werden – und dies gibt den Anlegern mittlerweile zu denken.»

**«MEHR RISIKEN AUF KURZE SICHT»**

41 Prozent der für die Studie befragten Anleger würden die Investition in den genannten alternativen Bereichen vorziehen. Im vergangenen Jahr hatten sich nur 28 Prozent hierzu bekannt. Vom technologischen Fortschritt und der Verbesserung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hätten zuletzt zudem der sogenannte High-Street-Handel und Logistik-Immobilien profitiert, schreiben ULI und PwC. Beiden Asset-Klassen wird

auch auf europäischer Ebene ein gutes Abschneiden im laufenden Jahr prognostiziert.

Ein weiterer wichtiger Trend betrifft die Entwicklung von neuen Immobilienprojekten: Hier gaben 78 Prozent der Befragten zu Protokoll, dass Developments ein attraktiver Weg seien, um erstklassige Vermögenswerte zu erwerben. «Prime Assets selbst entwickeln ist das Gebot der Stunde, da diese auf dem Markt kaum noch verfügbar sind», erläutert Seiler. Progressivere Entwickler und Investoren versuchen laut Studie daher zunehmend auch die Bedürfnisse anspruchsvollerer Mieter mit innovativen Projekten zu bedienen. Wichtige Rollen spielten neue Ansätze für die Gestaltung von Büro-Arbeitsplätzen in Verbindung mit der Attraktivität für junge Talente und der Produktivitätssteigerung der Mitarbeitenden. Wie Lisette van Doorn, CEO von ULI Europe, erklärt, nehmen Anleger «mehr Risiken auf kurze Sicht» in Kauf, um in den Besitz von erstklassigen Immobilienanlagen zu gelangen und somit ihre langfristigen Ziele auch erfüllen zu können. «Eine der grössten Herausforderungen der

Branche stellt die Abkehr von der reinen Errichtung von Gebäuden hin zu mehr Service-Dienstleistungen rund um die Immobilie und dem kompletten Gebäudemanagement dar», so van Doorn.

PwC geht davon aus, dass 2016 die niedrigen Zinsen und die weiterhin grossen Kapitalströme auf einen fort-dauernden Bullenmarkt für die Geschäftsaussichten der europäischen Immobilienwirtschaft hinweisen. Entscheidend für den Erfolg seien gute Fundamentaldaten des Marktes, ein aktives Asset-Management und die operativen Fähigkeiten des Investors.

#### BERLIN VORN IM STÄDTERANKING, ZÜRICH AUF DEN HINTEREN RÄNGEN

Die fünf Städte mit den besten Investitionsaussichten im Jahr 2016 sind Berlin, Hamburg, Dublin, Madrid und Kopenhagen. Viele der Befragten erwarten, dass die deutsche Hauptstadt weit über das laufende Jahr hinaus wachsen wird, basierend auf ihrer jungen Bevölkerung und ihrer wachsenden Reputation als Technologie- und Kulturzentrum. Hinzu kämen das für neue Projektentwicklungen zur Verfügung stehende Grundstückspotenzial, so die Studie.

Bemerkenswert ist, dass die britische Metropole London aus den Top 10 gerutscht ist: Das dort herrschende hohe Preisniveau hat vielen Investoren den Appetit verdorben und auf kurze Frist sehen Anleger gemäss PwC/ULI bessere Wachstumsaussichten in anderen Region Grossbritanniens (wie z.B. Birmingham) sowie in anderen europäischen Städten. Auf lange Sicht bleibe jedoch der Finanzplatz an der Themse die erste Wahl in Europa für viele internationale Investoren, die sich >>>

#### NACHRICHTEN

##### ISS: NEUER STANDORT IM AARGAU

Seit Dezember 2015 empfängt ISS ihre Kunden der Region Aargau an ihrem neuen Standort im Gewerbepark Quellmatten in Untertfelden. Mit über 850 Mitarbeitenden und heterogenen Facility Management-Mandaten aus den verschiedensten Industriezweigen trage die Region Aargau substantiell zu Stabilität und Wachstum von ISS Schweiz bei; mit dem Umzug der Niederlassung von Suhr nach Untertfelden solle dem starken Wachstum in dieser Region und der hohen Nachfrage Rechnung getragen werden, teilt die Gesellschaft mit.

##### WÜEST & PARTNER: NEUE NIEDERLASSUNG IN BERN

Die Wüest & Partner AG will ihre Position auch in der Bundeshauptstadt und in der Region Espace Mittelland stärken und eröffnet dazu in Bern eine neue Niederlassung. Es ist nach Genf und Zürich der dritte Standort des Beratungsunternehmens in der Schweiz. Die Geschäftsführung der neuen Niederlassung übernimmt Dr. Alain Chaney MRICS. Der aus Bern stammende Ökonom verfügt über zehn Jahre Erfahrung im Schweizer Bau- und Immobilienmarkt. Während der letzten acht Jahre war er in verschiedenen Positionen bei dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI tätig und zuletzt als Mitglied der Geschäftsleitung für den Bereich Bewertung und Portfoliomanagement verantwortlich. Der Aufbau des Berner Standorts erfolgt in Zusammenarbeit mit den Beraterteams in Zürich und Genf. Die Büroräumlichkeiten befinden sich am Münzgraben 6. Die offizielle Einweihung findet im April 2016 statt.

#### TOP 10 EUROPÄISCHER IMMOBILIEN-INVESTMENTMÄRKTE

2016	STADT	LAND	2015
1	BERLIN	DE	1
2	HAMBURG	DE	4
3	DUBLIN	IR	2
4	MADRID	EX	3
5	KOPENHAGEN	DK	7
6	BIRMINGHAM	UK	6
7	LISSABON	PT	9
8	MAILAND	IT	12
9	AMSTERDAM	NL	8
10	MÜNCHEN	DE	11

## NACHRICHTEN

**IMPLENIA: WECHSEL  
IM VERWALTUNGSRAT**

Im Verwaltungsrat von Implenia kommt es zu einem Wechsel. Hubert Achermann, VR-Mitglied seit 2013 und seit März 2015 Präsident des Baukonzerns, tritt per sofort aus dem Gremium zurück. Grund sei Achermanns Beanspruchung durch seine weiteren Mandate, teilt Implenia mit. Verwaltungsrat Henner Mahlstedt übernimmt den Vorsitz des Gremiums bis zur Generalversammlung der Implenia am 22. März 2016. Als neues VR-Mitglied und Nachfolger für Achermann steht Hans-Ulrich Meister zur Wahl. Meister verfügt aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit an der Spitze der zwei Schweizer Grossbanken UBS und Credit Suisse über weitreichende Finanzkompetenz und gilt als ausgezeichnete Kenner der Schweizer Wirtschaft. Er war CEO der Credit Suisse Schweiz sowie Head der global tätigen Division Private Banking & Wealth Management. In diesen Funktionen war er Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse Group AG und der Credit Suisse AG.



*Hält auch 2016 die Top-Position: Berlin*

>>> auf Vermögenssicherung konzentrieren und hierbei auf Liquidität, Wohlstand und eine robusten Wirtschaftsleistung setzen.

Auf den hinteren Rängen der 28 untersuchten Städte finden sich unter anderem Paris (Platz 22) und Zürich (Platz 24). Für die Limmat-Metropole interessieren sich derzeit nur wenige ausländische Investoren, gleichwohl hat Zürich in dem internationalen Feld dieses Jahr im Vergleich zum Vorjahr einen Rang gut gemacht.

Bei der Einschätzung der Befragten speziell zum Thema Developments rutschte die Limmatstadt hingegen gegenüber der 2015er-Studie um 13 Plätze nach hinten und rangiert nunmehr in der Investorengunst nur noch vor den schlechter platzierten Städten Athen, Budapest und Moskau. •

*Die komplette Studie liegt in englischer Sprache vor und ist unter dem folgenden Link als PDF verfügbar: [www.pwc.com/emergingtrends](http://www.pwc.com/emergingtrends)*

## ANZEIGE

**POSTER EXPRESS**

- Rollup-Displays
- Plakatständer
- Plakatrahmen
- Aufhängesysteme
- Schaukästen
- Poster bis 150 x 100 cm
- Panoramas bis 300 x 100 cm

[www.posterexpress.ch](http://www.posterexpress.ch)



**Top Formate, Top Druck- und Papierqualität, Top Service**

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

## Trendwende auf den europäischen Immobilienmärkten



*Das Interesse internationaler Investoren an Immobilien in Irland (im Bild: Dublin), Spanien und Portugal steigt.*

**INVESTOREN KAUFEN WIEDER MEHR IMMOBILIEN IN SPANIEN, PORTUGAL UND IRLAND. NACH DEM AKTUELLEN RICS-REPORT ZU DEN PROGNOSEN FÜR DIE EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTE SIND DIE GENANNTE DREI LÄNDER BEI DER ERHOLUNG IM EURORAUM FÜHREND.**

**BW.** Der aktuelle RICS-Report zu den Prognosen für die europäischen Immobilienmärkte zeichnet ein freundliches Bild. Nichts weniger als eine «Trendwende der europäischen Wirtschaft» konstatieren die Auto-

ren des Reports. Der Bericht fokussiert sich auf die zuletzt verbesserten Rahmenbedingungen und die neuen Marktentwicklungen und richtet den Blick auf dieses Jahr und die darüber hinausreichenden Perspektiven.

Insbesondere für Portugal, Spanien und Irland – noch vor kurzem als «kranke Staaten Europas» betitelt – habe sich das Blatt gewendet, ist dem RICS-Report zu entnehmen: Nach einer längeren Phase von Umstellungen und Anpassungen und verbesserter Wettbewerbsfähigkeit seien die drei Länder aktuell die «Leistungsträger bei der wirtschaftlichen Gesundung des Euroraums». Ihr Wirtschafts-

wachstum sei ein positives Signal in der insgesamt vergleichbar schwachen Eurozone – vor allem angesichts der Bedenken bei der Entwicklung der Weltwirtschaft.

### **DIE PREISE STEIGEN WIEDER**

Die relativ deutliche Erholung in diesen drei europäischen Märkten zieht inzwischen auch die Aufmerksamkeit internationaler Investoren an – und in der Folge ist von einer «Neubelebung der jeweiligen Immobilienmärkte» die Rede. Gemäss RICS-Bericht nahmen die >>>

## NACHRICHTEN

**PATRIZIA IMMOBILIEN AG  
ZUKAUF IN SPANIEN**

Patrizia Immobilien hat über ihre für Spanien und Portugal zuständige Landesgesellschaft Patrizia Activos Inmobiliarios España in Madrid ein Wohngebäude für knapp 22 Mio. Euro erworben. Der Ankauf des Refurbishment-Objekts ist ein Value-Add-Investment. Das neunstöckige Gebäude aus dem Jahr 1963 mit rund 5.000 qm Nutzfläche befindet sich im Stadtteil Salamanca, einer der besten Wohn- und Einzelhandelslagen im Nordosten des historischen Zentrums. Nur wenige Meter entfernt liegen eine der Haupteinkaufsstrassen, die US-Botschaft sowie weitere diplomatische Vertretungen Frankreichs, Italiens und der Schweiz, einige Restaurants und Hotels. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gilt als gut; die Lage in der Calle de Claudio Coello (Einbahnstrasse) gewährleistet ruhiges Wohnen. Das Gebäude umfasst 14 Wohnungen (275 und 325 qm) sowie eine Tiefgarage (25 Stellplätze). Das aktuell leerstehende Gebäude wird in den nächsten Monaten umfassend saniert, danach sollen die Wohnungen einzeln verkauft werden. «Wir erwarten eine hohe Nachfrage nach den Wohnungen, da es sowohl von heimischen als auch von auswärtigen Kunden gerade in dieser Lage stets einen hohen Bedarf an hochwertigen Eigentumswohnungen gibt», sagt Borja Goday, Managing Director der Patrizia Activos Inmobiliarios España. Als Grund hierfür führt er neben der exklusiven Lage auch die Tatsache an, dass die Neubau- und Sanierungstätigkeit im Stadtteil Salamanca sehr gering ist. Zudem seien die Immobilienpreise in Spanien nach der Krise gerade wieder im Begriff zu steigen.

>>> Investitionen in der gewerblichen Immobilienwirtschaft in jedem der genannten drei Märkte in den letzten zwei Jahren fast um das Fünffache zu. Zugleich sei das Angebot an zum Verkauf stehenden Immobilien laut RICS in Irland und Portugal zurückgegangen. Auch in Spanien wachse der Leerstand inzwischen nicht mehr weiter an und habe sich stabilisiert. Dementsprechend sei davon auszugehen, dass Gewerbeimmobilien starke Renditen und ein weiteres Wachstum der Kapitalwerte (vor allem im Bürosegment) erwirtschaften und die Mieten in allen Märkten in den kommenden zwölf Monaten steigen werden.

Im Wohnsegment stellen die RICS auf dem portugiesische Markt eine Wende fest: Die Marktaktivität verbessere sich hier kontinuierlich, nachdem es über beinahe vier Jahre hinweg grosse Turbulenzen gab. Laut der RICS-Umfrage zu diesem Markt werden in Portugal Verkäufe und Preise mittelfristig mit beständigem Tempo steigen. Diese Umkehr ähnelt aus Sicht der Autoren der in Spanien, wo der amtliche Preisindex darauf hindeute, dass sich die Preise in den nächsten zwölf Monaten langsam aber sicher erholen werden.

Im Gegensatz dazu sei der Wohnungsmarkt in Irland vorgeprescht, so dass Ängste vor einer erneuten Überhitzung geschürt würden. Seit 2013 seien die Wohnimmobilienpreise hier um 33 Prozent gestiegen, geben die Autoren der RICS-Studie zu bedenken. Dennoch habe das jährliche Wachstum in den letzten zwei Quartalen nachgelassen und liege aktuell bei neun Prozent – von einer weiteren Abschwächung sei auszugehen.

«Die drei Volkswirtschaften Spanien, Portugal und Irland haben ohne Zweifel einen weiten Weg zurückgelegt, seit sie nach der grossen

Rezession um Finanzhilfen nachsuchen mussten», stellt RICS-Ökonom Tarrant Parsons fest. Die deutliche Trendwende sei teilweise auf die Wirtschaftsreformen zurück zu führen, die im Angesicht des Beinahe-Kollapses des Bankensystems umgesetzt wurden – die zugleich aber die Staatsverschuldung nach oben katapultiert und die Arbeitsmärkte schwer in Mitleidenschaft gezogen haben. Parsons' Fazit: «Diese Länder können nun als Botschafter für genau die Strukturreformen gelten, von denen viele meinen, sie seien in der gesamten Währungszone erforderlich, um die Erholung zu festigen.»

**KEIN UNGETRÜBTES BILD**

Der Aufschwung zeichne sich immer stärker in der gesamten Immobilienwirtschaft ab, nachdem es zuvor lange und schmerzhaft Abwärtsbewegungen gegeben habe. «Investoren werden von diesen Märkten angezogen, da der starke Rückgang der Immobilienpreise für eine gute Bewertung der Investments sorgt», so Parson weiter. Auch die verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die im Vergleich zum restlichen Euroraum überdurchschnittlich gute Entwicklung spielten dabei eine Rolle. Doch ganz ungetrübt ist das Bild anscheinend nicht. «Die Steigerungen erfolgen von einem niedrigen Niveau aus», räumt Parsons ein.

In Spanien und Portugal etwa sind gemäss RICS-Report weitere Massnahmen am Arbeitsmarkt erforderlich, um die positive Entwicklung zu festigen – zudem müsse sich die Weltwirtschaft weiter erholen. Den Regierungen aller drei Länder stellen sich gemäss Parsons noch etliche Herausforderungen: «Wenn diese angegangen werden, wird das dafür sorgen, dass der Fortschritt auch langfristig erhalten bleibt.» •

## MARKTKOMMENTAR

## Indirekte Immobilienanlagen bleiben gefragt

**NACH TURBULENZEN AM JAHRESBEGINN BEWEGEN SICH DIE INDIZES DER KOTIERTEN INDI-REKTE IMMOBILIENANLAGEN INZWISCHEN WIEDER IN RUHIGEM FAHRWASSER.**

**NH/TM.** Die kotierten Schweizer Immobilienaktien haben sich während den beiden letzten Handelswochen vom turbulenten Jahresbeginn erholt. Der REAL Index ging zum Monatsende sogar mit einem leichten Plus von 1,34 Prozent aus dem Handel – und dieser Schlusskurs markierte zugleich den Höchststand im laufenden Jahr. In den ersten Handelssitzungen im Februar verlor der Index allerdings erneut leicht an Wert und notiert nun mit minus 0,20 Prozent im negativen Bereich. Die europäischen Immobilienaktien profitierten zwar ebenfalls von einer leichten Kurserholung, doch weist der EPRA Index noch immer eine negative Jahres-Performance aus: Aktuell notiert er mit sieben Prozent im Minus; der Tiefststand lag am 20. Januar bei minus 11,5 Prozent.

#### ZÜBLIN PLANT REVERS STOCK SPLIT

Derweil sorgte die Züblin Immobilien Holding AG für erste Neuigkeiten in Sachen Kapitaltransaktionen. Seit der Kapitalrestrukturierung im November 2015 wurden die Züblin-Aktien fast ausnahmslos zwischen vier und fünf Rappen gehandelt; jede Kursbewegung bedeutete eine Veränderung von 20 bzw. 25 Prozent und löste einen Handelsunterbruch der Aktien aus. Um einen normalen Handel zu ermöglichen plant die Gesell-

*Nicolas Hatt  
und Thomas Marti,  
Swiss Finance & Property*



schaft nun einen Revers Stock Split. Hierfür wird der Verwaltungsrat der Züblin an der ausserordentlichen Generalversammlung am 29. Februar 2016 die Zusammenlegung der Aktien beantragen. Geplant ist der Revers Split im Verhältnis von 450 bisherigen Aktien zu einer neuen Aktie.

#### KAPITALERHÖHUNGEN IN SICHT

Wie die Immobilienaktien profitierten die kotierten Immobilienfonds Ende Januar von einer erhöhten Nachfrage. Auch im Februar hält der Aufwärtstrend beim SWIIT Index an; aktuell notiert er im laufenden Jahr bei einem Plus von 1,48 Prozent. Gleichzeitig ist ein Anstieg von Off-Market-Transaktionen zu beobachten; die Neugeldzuflüsse passiver oder indexnaher Investoren wirken sich positiv auf die Performance aus.

Wie in der letzten Ausgabe des Schweizer Immobilienbriefs vermutet, hat die UBS eine Kapitalerhöhung

angekündigt: Für den UBS Sima sollen Ende April/Anfang Mai neue Mittel im Volumen von rund 370 Millionen Franken aufgenommen werden. Über die genauen Konditionen wird die Fondsleitung Anfang April 2016 informieren. Somit wurde bereits die zweite Kapitalerhöhung eines kotierten Fonds angekündigt. Das Gesamtvolumen dieser beiden Transaktionen bewegt sich zwischen 430 und 435 Millionen Franken. Wir gehen davon aus, dass in Kürze weitere Kapitalmassnahmen angekündigt werden. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1'748.67	0.13	1.01
REAL	1980.73	-1.52	-0.20
SWIIT	340.20	0.76	1.48
EPRA EUROPE INDEX	2070.31	-1.83	-7.00
SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.7400	0.0220	-0.0939
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.4925	0.0285	-0.1875
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	0.0010	0.0310	-0.2556
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.2700	0.0040	-0.2975

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										4. FEBRUAR 2016	
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF			
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	82,000.00	82,500.00	75000		3.00	95,000.00	4	
50		140241 N	AGRUNA AG			3275		12.00	3,650.00	5	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,425.00	1,425.00	1400		10.00	1,470.00	5	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	290.00	290.00	285		50.00	325.00	5	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN			1550		20.00	1,850.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	305.00	325.00	305	220.00		0.00	0	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	147.00	149.50	148	150.00		150.00	500	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	600.00	612.00	600		8.00	650.00	17	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6500		1.00	8,000.00	10	
400		257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO			1860		10.00	1,900.00	10	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,400.00	3,400.00	2900		1.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			165		10.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			600		20.00	1,050.00	25	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	38.00	38.00	38	276.00		41.00	50	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1255		2.00	0.00	0	
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0		0.00	0.00	0	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N			65	100.00		90.00	10	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			3150		6.00	3,450.00	4	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			2610		2.00	2,985.00	4	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH			4200		10.00	0.00	0	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG			6.5	2,692.00		0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7300		2.00	0.00	0	
100		253801 N	TERSA AG			11600		1.00	0.00	0	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			15000		1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	144.80	144.80	140.5	100.00		0.00	0	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	6,800.00	6500		2.00	0.00	0	



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Die aktuelle Ausgabe jetzt am Kiosk oder im Abo.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
 BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										8. FEBRUAR 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.15	137.00	2.30%	21.08%	-0.51%	1.44%	128.50	148.00	815,998,989
844,303	CS 1A IMMO PK	1135.00	1460.00	3.58%	28.63%	-2.01%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,128,704,800
10,077,844	CS REF GREEN	105.30	127.00	2.75%	20.61%	1.84%	1.22%	117.80	133.00	762,000,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	98.20	93.00	2.76%	-5.30%	-0.53%	1.03%	88.50	102.70	837,000,000
276,935	CS REF INTERSWISS	177.40	213.60	3.96%	20.41%	2.64%	1.09%	198.30	234.10	1,772,170,848
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.25	131.80	2.48%	31.47%	-0.08%	1.48%	121.70	150.30	2,537,150,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	118.35	141.70	3.05%	19.73%	1.65%	0.93%	133.00	157.90	1,207,964,160
1,291,370	CS REF SIAT	134.40	192.60	2.82%	43.30%	5.82%	1.78%	175.00	203.90	2,745,456,183
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	104.90	121.00	2.68%	15.35%	0.17%	2.02%	112.10	128.60	808,584,799
1,458,671	FIR	120.25	172.70	2.27%	43.62%	-0.80%	0.67%	162.10	185.00	1,111,226,752
977,876	IMMOFONDS	292.50	437.25	3.12%	49.49%	-1.58%	1.83%	410.25	459.75	1,407,470,584
278,226	LA FONCIERE	651.00	1010.00	2.06%	55.15%	2.80%	0.75%	925.50	1118.00	1,252,541,400
277,010	IMMO HELVETIC	159.00	225.30	2.95%	41.70%	5.73%	1.46%	202.00	243.10	901,200,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	118.45	144.10	2.47%	21.65%	4.80%	1.14%	132.40	157.50	519,763,945
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.85	130.00	2.43%	8.47%	1.17%	0.00%	124.70	138.50	242,369,400
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	123.20	146.00	3.53%	18.51%	-0.14%	1.14%	138.70	153.10	704,989,762
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.40	136.90	2.83%	17.61%	1.41%	0.75%	128.10	155.80	629,008,406
10,061,233	RESIDENTIA	106.75	118.00	2.89%	10.54%	3.42%	0.00%	111.10	121.80	121,046,760
278,545	SOLVALOR "61"	175.55	241.90	2.16%	37.80%	4.27%	1.02%	218.50	263.75	1,090,305,952
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	107.20	133.60	2.27%	24.63%	-0.60%	0.45%	122.10	150.00	337,272,666
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	955.00	1233.00	2.77%	29.11%	2.07%	1.09%	1138.00	1330.00	1,183,680,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	93.85	129.50	2.60%	37.99%	3.60%	1.30%	117.60	134.90	1,365,517,412
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.80	124.50	2.58%	26.01%	-0.80%	0.49%	103.50	128.40	446,092,838
2,616,884	SWISSINVEST REIF	123.10	164.80	2.78%	33.87%	1.73%	1.43%	154.00	177.00	798,720,669
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.10	67.40	2.99%	34.53%	-1.39%	0.97%	64.50	75.90	2,244,634,871
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.60	16.85	2.39%	33.73%	0.30%	0.84%	15.80	17.75	559,246,159
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.50	12.70	1.90%	20.95%	-3.05%	1.42%	13.00	14.40	365,712,743
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.70	86.80	2.89%	28.21%	2.12%	1.02%	79.50	98.95	1,113,334,037
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	81.10	106.50	3.13%	31.32%	0.95%	0.97%	99.70	117.40	6,943,460,478
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.45	70.80	3.86%	17.12%	1.14%	0.95%	65.40	79.05	1,472,721,562
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.78%	27.24%	0.69%	1.06%			40,425,346,174

IMMOBILIENAKTIEN										8. FEBRUAR 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	123.00	133.60	4.26%	8.62%	0.00%	3.70%	125.70	150.20	1,384,474,576
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.00	34.50	3.89%	-4.17%	2.37%	0.91%	31.30	34.45	152,137,238
255,740	ESPACE REAL ESTATE	152.60	149.50	3.08%	-2.03%	0.34%	0.06%	134.00	152.00	256,649,042
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.20	13.40	3.06%	1.52%	-1.11%	0.70%	12.60	13.85	190,181,389
1,731,394	INTERSHOP N	273.00	420.00	4.96%	53.85%	4.35%	2.82%	395.00	430.00	554,400,000
1,110,887	MOBIMO	196.75	212.60	4.65%	8.06%	-4.54%	4.76%	190.00	224.80	1,321,982,942
21,218,624	NOVAVEST	35.06	35.00	0.00%	-0.17%	0.14%	0.71%	32.00	35.20	99,043,735
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	84.00	84.40	3.98%	0.48%	-4.09%	5.01%	78.25	96.25	3,406,700,000
803,838	SWISS PRIME SITE	69.40	79.30	4.85%	14.27%	1.02%	5.60%	67.60	83.60	5,523,366,646
261,948	WARTECK INVEST	1439.00	1750.00	4.00%	21.61%	-1.69%	0.66%	1725.00	2075.00	297,990,000
1,480,521	ZUG ESTATES	1353.00	1473.00	1.27%	8.87%	1.94%	1.13%	1215.00	1472.00	348,146,496
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.45%	8.53%	-1.95%	4.57%			13,535,072,064

## PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

## Ein neues Gesundheitszentrum für Winterthur

**SISKA HEUBERGER WIRD GROSS-INVESTOR AUF DEM SULZERAREAL IN WINTERTHUR: DAS UNTERNEHMEN FINANZIERT DEN BAU DES GEPLANTEN NEUEN ZHAW-GESUNDHEITZENTRUMS. ANFANG 2017 SOLL BAUBEGINN SEIN.**

**AH.** Die Siska Heuberger Holding AG investiert auf dem Sulzerareal in Winterthur knapp 100 Millionen CHF in den Bau eines neuen ZHAW-Gesundheitszentrums. Es entsteht das grösste Schweizer Ausbildungszentrum für Ergotherapie, Hebammen, Pflege und Physiotherapie.

**BAUSTART IM SOMMER**

Für das Vorhaben tritt Implenia die Halle 52 auf dem Sulzerareal an Siska Heuberger ab. Gleichzeitig wird Implenia das neue Zentrum des Departements Gesundheit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) als Totalunternehmerin bauen. Der Mietvertrag für das neue Gebäude, den Implenia mit dem Kanton Zürich bereits im April 2013 unterzeichnet hatte, geht ebenfalls auf die neue Eigentümerin über. Das Projekt wird den Richtlinien des SIA-Energieeffizienzpfades 2040 entsprechen, den Minergie-Standard erfüllen und ohne Parkplätze auskommen. Vorgesehen sind rund 24.500 qm Geschossfläche, verteilt auf sechs oberirdische Stockwerke.

Für die Gestaltung des Neubaus hatte Implenia im Frühling 2013 zusammen mit der Stadt Winterthur, dem Kanton Zürich und der ZHAW einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Gewonnen hat ihn das Zürcher Büro Pool Architekten. Die Industriegeschichte



*Das geplante neue ZHAW-Gesundheitszentrum: Fassade im Industriestil*

des Standorts wird durch den teilweisen Erhalt der am Gebäude entlang verlaufenden Kranbahn sowie über den Schutz der benachbarten Halle 53 dokumentiert. Zudem trägt die neue Fassade zum Katharina-Sulzer-Platz hin den Strukturen des alten Gebäudes auch weiterhin Rechnung. Ab Mitte 2016 beginnen die Rückbauarbeiten sowie die Altlastenteilsanierung, so dass nach Erhalt der Baubewilligung voraussichtlich Anfang 2017 mit der Realisierung begonnen werden kann.

**ARCHITEKTENWETTBEWERB FÜR WERK 1**

Auch mit den weiteren Projekten auf dem Sulzerareal geht es voran. Beim Werk 1 hat Implenia Mitte Dezember 2015 mit der Stadt Winterthur das erste Architektur-Konkurrenzverfahren gestartet. Die Jury hat für die Baufelder 3, 5b und 5c das Studienprogramm verabschiedet und sechs Architekturteams ausgewählt. Das Siegerprojekt wird Mitte Jahr präsentiert. Mit dem Studienauftrag schafft Implenia die Grundlage für eine architektonisch hochwertige und nach-

haltige Wohnüberbauung. Geplant wird nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Auf dem Baufeld 3 entstehen rund 300 Wohnungen. Investoren sind die Anlagestiftung Adimora der Pensimo Management AG sowie die Winterthurer Genossenschaften Gesewo und gaiwo. •

**SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF**

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 02/2016 / 10. Jahrgang / 213. Ausgabe.

Verlag:  
galledia ag  
IMMOBILIEN Business  
Grubenstrasse 56, 8045 Zürich  
www.immobiliengeschaeft.ch

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung  
Anja Hall, Redaktion  
Mathias Rinka, Redaktion  
Rehne Herzig, Verlagsleiter  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

HAFTUNGS-AUSSCHLUSS:  
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

Stresstest demografischer Wandel:  
Wie gut ist die Immobilienbranche vorbereitet?

Dienstag, 8. März 2016, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Save the Date:

Donnerstag, 19. Mai 2016

Dienstag, 27. September 2016

Donnerstag, 24. November 2016

[www.immobiliengespraechе.ch](http://www.immobiliengespraechе.ch)

Anmeldung und Informationen:

[www.immobiliengespraechе.ch](http://www.immobiliengespraechе.ch)