

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Detailhandelsflächen: Nachfrage verlagert sich (KPMG Real Estate Snapshot Frühjahr 2016)
- 3 Personalie: EY
- 5 Nachricht: Bata/Filialschliessungen
- 6 Von alten Gemäuern und neuen Nutzungen (gif-Leitfaden Redevelopment)
- 11 RICS/IFMA: Wegweisende Kooperation
- 12 Nachrichten: Liestal (BL)/SBB
- 13 JLL-Büroimmobilienuhr QI 2016
- 16 Marktkommentar
- 16 Nachricht: Piazza AG
- 17 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds/-Aktien
- 20 Projektentwicklung: Citycenter/Rapperswil
- 21 Nachrichten: HSLU Campus/Risch Rotkreuz
- 21 Impressum

EDITORIAL

«Renditemaximierer»



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Seit die SNB im Januar 2015 Negativzinsen in der Schweiz einführt, sind Immobilienanlagen begehrt. Höher rentierliche Anlagemöglichkeiten zu finden, ist schwierig – und dass sich die Lage an der Zinsfront in absehbarer Zeit normalisiert, ist unwahrscheinlich. Aufgrund der Geldpolitik der Notenbanken dürften sich die Leitzinsen noch eine Weile im negativen Bereich bewegen; ansprechende Renditen auf Eidgenössische Bundesobligationen sind nicht in Sicht. Damit führt auch 2016 an Immobilien kein Weg vorbei: der Sektor bleibt «alternativlos». Doch sind die Renditen auch in diesem Bereich unter Druck, im Inland wie im Ausland. Rund um den Globus sind die Preise von Liegenschaften in den vergangenen Jahren deutlich stärker gestiegen als die Mieten, was die Renditen extrem komprimieren liess. Dennoch hält der Run auf Immobilien an – «teuer, aber stetiger Cash-Flow» ist allemal besser als gar keine Rendite. Insbesondere dann, wenn Auszahlpläne zu bedienen sind. Bei Pensionskassen, deren Gesamtperformance 2015 über alle Anlageklassen gerade einmal 0,95 Prozent betrug, trugen Immobilienanlagen im turbulenten Marktumfeld massgeblich zur positiven Gesamtrendite bei. Immobilien, die früher primär wegen ihrer tiefen Korrelation zu den übrigen Anlageklassen als Rendite-Risiko-Optimierer erworben wurden, haben, wie es im jüngsten KPMG Real Estate Snapshot heisst, eine neue Funktion übernommen: Sie werden zur Erzielung von Überrenditen genutzt, sozusagen als Renditemaximierer.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



pom+
building solutions

NETWORKING.

Die Schweizer Immobiliengespräche 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

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

DETAILHANDELSIMMOBILIEN

Die Flächennachfrage verlagert sich



Der Einkaufstourismus hinterlässt Spuren in den Umsätzen Schweizer Detailhändler

STARKER FRANKEN, EINKAUFSTOURISMUS, KONKURRENZDRUCK DURCH DEN ONLINEHANDEL: DER SCHWEIZER STATIONÄRE DETAILHANDEL HAT SCHON EINFACHERE ZEITEN ERLEBT. DOCH TROTZ STAGNIERENDER UMSÄTZE WURDEN IM STATIONÄREN DETAILHANDEL KAUM VERKAUFSFLÄCHEN AUFGEGEBEN. DIES IST DEM JÜNGSTEN KPMG REAL ESTATE SNAPSHOT ZU ENTNEHMEN.

BW/PD.

Nach dem Frankenschock im Januar 2015 ist der Detailhandel mit deutlichen Umsatzeinbussen ins Jahr ge-

startet, die auch durch das im weiteren Verlauf des Jahres wieder anziehende Geschäft nicht ausgleichen liessen. Wie dem Ende April veröffentlichten KPMG Swiss Real Estate Snapshot zu entnehmen ist, wiesen die Detailhandelsumsätze Ende Dezember 2015 trotz Bevölkerungswachstums einen nominalen Rückgang von drei Prozent gegenüber dem Vorjahr (real: 0%) auf. Die tieferen Umsätze seien nach wie vor dem starken Franken und den damit zusammenhängenden Auslandeinkäufen geschuldet, die im Vergleich zum Vorjahr nochmals um sechs Prozent auf rund 10,7 Milliarden Franken zugenommen haben.

SCHNELLE ERREICHBARKEIT GEWINNT AN BEDEUTUNG

Auch 2015 hat der stationäre Handel weitere Marktanteile an den Onlinehandel verloren, der im vergangenen Jahr bereits 7,5 Prozent am Detailhandel (ohne Treibstoffe) ausmachte. «Während die Umsätze des gesamten Handels stagnieren, erwarten wir für den Onlinehandel im 2016 höhere Umsätze», sagt Ulrich Prien, Partner und Head Real Estate bei KPMG Schweiz. Entwickle sich der Onlinehandel im Tempo der letzten acht Jahre weiter, sei bis 2020 – konservativ geschätzt – ein Anteil von zehn Prozent am Detailhandelsum-

satz zu erwarten. Nach einer Phase des Markteintritts der reinen Onlinehändler, wie etwa Zalando, erwartet Prien weitere Bewegung durch den Ausbau des Onlinegeschäfts der stationären Händler: «Heute kommt kaum ein Detailhändler ohne Online- sparte aus, wie die Beispiele Migros mit dem Erwerb von Galaxus oder das Joint Venture Siroop von Coop und Swisscom zeigen.» Bei Coop hat der Onlinehandel mit einem Umsatz- wachstum von 4,1 Prozent im Jahr 2015 einen wachsenden Anteil am Konzernumsatz. Prien geht davon aus, dass sich mit der zunehmenden Bedeutung der Onlineshops auch die Flächennachfrage der Detailhändler auf kleinere Abholshops verlagern wird.

LOGISTIKFLÄCHENMARKT IM WANDEL

Die Veränderung durch den E-Commerce und den Multi-Channel-Ein-

zelhandel führe bereits heute dazu, dass sich ein Teil der Verkaufsflächennachfrage auf Logistikflächen verlagere, weil «Tür zu Tür»-Logistikketten den stationären Detailhandel teilweise ersetzen. «Die Anforderungen und Standorteigenschaften der Verteilzentren für Auslieferer in der E-Commerce-Wertschöpfungskette unterscheiden sich von traditionellen Logistikimmobilien, deren Gestaltung und Standort auf die Warenversorgung von Geschäften ausgelegt ist», so Prien. «Stellvertretend für neue Logistikimmobilien stehen grosse Sortierzentren von Paketdiensteanbietern und Fulfillment-Center. Dadurch entsteht ein neuer Logistikimmobilienmarkt, der Veränderungen und Chancen sowohl für Nutzer, Entwickler und Investoren gleichermaßen mit sich bringt.»

Weiter halten die KPMG-Researcher fest, dass aufgrund des Wettbewerbsdrucks und des Verdrängungskampfes bisher trotz stagnieren- >>>

NACHRICHTEN

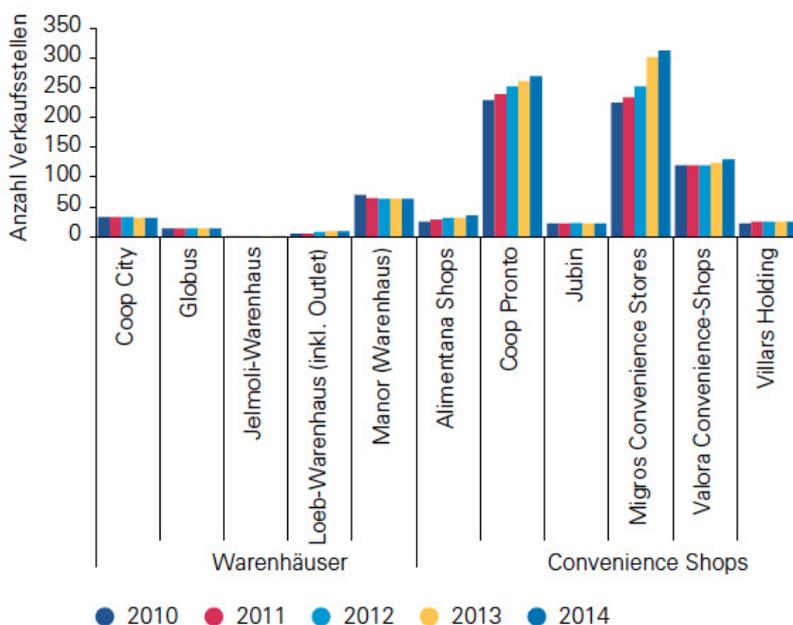
EY VERSTÄRKUNG FÜR DAS REAL ESTATE TEAM



Seit Anfang Mai verstärkt Dr. Casper Studer (32), MRICS, als Senior Manager den Bereich Transaction Real Estate beim Prüfungs- und Beratungsunternehmen EY Schweiz. Der schweizerisch-neuseeländische Doppelbürger rapportiert an Claudio Rudolf, seit März 2016 Leiter Transaction Real Estate. Studer wird hauptsächlich im Transaktionsgeschäft tätig sein, vor allem in der Strukturierung und Umsetzung komplexer Immobilientransaktionen. Einbringen wird er die Erfahrung und sein weitreichendes Netzwerk aus langjähriger Tätigkeit als Head of Real Estate Investment & Transactions bei Engel & Völkers Commercial. Das heute bei EY bereits vorhandene Netzwerk zu institutionellen Investoren wird damit um das wichtige Segment vermögiger Privatkunden und Family Offices ergänzt.

Seinen Doctor of Business Administration (DBA) mit Schwerpunkt Real Estate Finance absolvierte Studer an der Hochschule für Wirtschaft Zürich und der australischen University of Southern Queensland. Er verfügt zudem über ein Diplom in Hotelmanagement von der Les Roches School of Hotel Management und ist Senior Professional Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Im Rahmen dieser Wachstumsstrategie ist ein weiterer Ausbau des EY Real Estate Transaction Teams im laufenden Jahr geplant.

ANZAHL VERKAUFSFLÄCHEN VON WARENHÄUSERN UND CONVENIENCE SHOPS





DIE 100
KÖPFE
DER SCHWEIZER
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT 2016

Nominieren Sie Ihren Favoriten

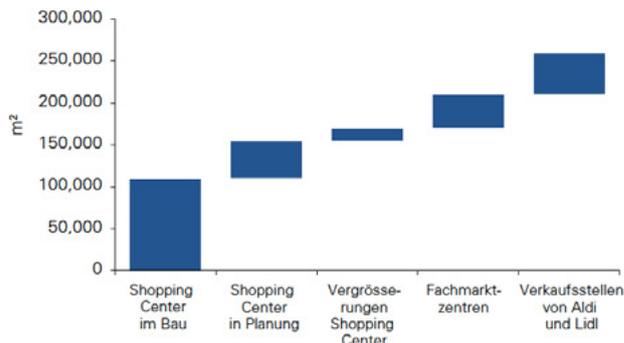
In der Juli/August-Ausgabe präsentieren wir Ihnen die 100 Köpfe, die der Schweizer Immobilien- und Baubranche Glanz und Leben verliehen haben.

Jetzt Vorschläge einreichen:

WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH/100K

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

EXPANSION IM SCHWEIZER DETAILHANDEL 2015 BIS 2017



QUELLE: GFK UND KPMG

NACHRICHTEN

**BATA
RÜCKZUG AUS DER FLÄCHE**

Der Schuhhändler Bata wird seine 29 Filialen in der Schweiz aufgeben und sich künftig nur noch auf den Online-Handel konzentrieren. Das teilt das Unternehmen mit, nachdem zuvor mehrere Zeitungen über Filialschliessungen spekuliert hatten. Im April hatten verschiedene Medien, unter anderem die «Handelszeitung», unter Berufung auf Informationen der Gewerkschaft Unia berichtet, dass «zahlreiche der 29 Bata-Filialen» schliessen werden. Es seien bereits erste Kündigungen ausgesprochen worden, hiess es.

Wie viele Filialen betroffen sind, war zunächst nicht bekannt. Kurz nach diesen Veröffentlichungen teilte Bata mit, sich komplett aus dem Schweizer Detailhandel zurückzuziehen und alle Filialen aufzugeben. Zur Begründung des Strategiewechsels nennt das Unternehmen den zunehmenden Online-Handel, den Einkaufstourismus und die wachsende Konkurrenz durch andere Mode-Retailer. Künftig will Bata seine Schuhe über Online-Kanäle und Multi-Brand-Händler vertreiben.

Bata mit Hauptsitz in Lausanne ist einer der grössten Schuh-Detailshändler der Welt und mit 4.600 Läden in über 60 Ländern präsent.



Werden geschlossen:
Schweizer Bata-Filialen

>>> der Umsätze im stationären Detailhandel kaum Verkaufsflächen aufgegeben wurden. Die Nähe zum Kunden mit schneller Erreichbarkeit und hoher Verfügbarkeit gewinnen zunehmend an Bedeutung – dafür spreche nicht zuletzt die steigende Anzahl der Convenience Shops. So hätten die beiden Branchenführer Migros und Coop beispielsweise die Anzahl ihrer Convenience Shops im letzten Jahr um 3,7 Prozent (Migros) respektive 3,1 Prozent (Coop) gesteigert. Daneben teste Coop mit dem Ladenformat «Take It» ein neues Take Away-Frischeangebot mit ebenfalls kleinen Ladenformaten an hochfrequentierten Lagen. Zudem hätten sowohl Coop (+2,3%) als auch Migros (+1,7%) die Anzahl ihrer Verkaufsstellen laut jüngsten Medienmitteilungen 2015 nochmals gesteigert.

**INVESTOREN WERDEN
VORSICHTIGER**

Der gestiegene Wettbewerbsdruck im Detailhandel hinterlasse auch Spuren auf dem Immobilienanlagemarkt, berichtet Beat Seger, Partner im Real Estate Advisory bei KPMG: «Investoren und Entwickler werden zunehmend vorsichtiger.» So sei das Volumen der Baugesuche im Januar 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 6,8 Prozent auf 313 Millionen Fran-

ken zurückgegangen und die geplanten Flächenexpansionen über die nächsten drei Jahre hätten sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 13,5 Prozent auf 260.000 Quadratmeter reduziert. «Neben der geringeren Flächenproduktion weisen auch die rückläufigen Angebotsmieten für Verkaufsflächen in den vier Grosszentren auf eine Sättigung hin», so Seger. «Dort haben sich sowohl die durchschnittlichen Angebotsmietpreise als auch die Spitzenmieten für Verkaufsflächen reduziert.» Im Vergleich zu den Angebotsmieten seien die Leerstände unterproportional gestiegen, was Seger auf den höheren Konkurrenzdruck im Detailhandel und das Festhalten an bestehenden Flächen zurückführt. An peripheren Lagen habe sich die Sättigung deutlicher bemerkbar gemacht.

Das Umfeld für den Verkaufsflächenmarkt bleibt, wie die KPMG-Researcher abschliessend feststellen, insgesamt anspruchsvoll. Für 2016 erwarten sie für den Gesamtmarkt rückläufige Wertänderungen und Gesamttrenditen. Doch für spezifische, auf den Wandel im Konsumentenverhalten ausgerichtete Projekte sowie für Verkaufsflächen an gut frequentierten Lagen sehen die Experten – mit der zunehmenden Bedeutung ständiger Verfügbarkeit – weiterhin Potenzial. •

DETAILHANDELSIMMOBILIEN

Von alten Gemäuern und neuen Nutzungen



Einkaufszentrum Glatt in Zürich: Beispiel für eine Revitalisierung

BEI VIELEN DER IN DIE JAHRE GEKOMMENEN SHOPPINGCENTER DER SCHWEIZ SEHEN INVESTOREN WIE BETREIBER UND MIETER HANDLUNGSBEDARF. IN DIESEM ZUSAMMENHANG IST IMMER WIEDER VON RECYCLING, REDEVELOPMENT, REVITALISIERUNG, REFURBISHMENT UND RESTRUKTURIERUNG SOWIE RELAUNCH UND RENOVIERUNG DIE REDE – WOBEI DIE BEGRIFFE OFT UNDIFFERENZIERT VERWENDET - ODER SOGAR GLEICHGESETZT WERDEN. EIN NEUER GIF-LEITFADEN SCHAFFT KLARHEIT, WIE DIETER BULLINGER BERICHTET.

DB. Nicht zuletzt die erste Edition einer neuen Fachkonferenz unter dem Titel «Redcon Switzerland» im April 2016 im Gottlieb Duttweiler-Institut zeigt: Neben der Neuentwicklung von Gebäuden «auf der grünen Wiese» wird für die Bau- und Immobilienwirtschaft die Wiedernutzung (bzw. die Verlängerung der Nutzungsdauer) von Bestandsobjekten immer wichtiger. Die «Redcon» konzentriert sich auf Handelsimmobilien und Shopping-Center und stellt deren Revitalisierung und Repositionierung in den Vordergrund. Dabei umfasst das Themenfeld auch viele andere Nutzungen und Gebäudetypen, und es lohnt sich,

die verschiedenen in der Diskussion verwendeten Begriffe etwas genauer zu definieren und voneinander abzugrenzen.

Hierbei kann eine neue Arbeitshilfe der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) zum Thema Redevelopment hilfreich sein – ein im Januar 2016 erschienener Leitfaden für den Umgang mit vorgenutzten Grundstücken und Gebäuden (www.gif-ev.de/onlineshop/detail/302). Neben einer Definition der Begriffe und der Thematisierung besonders zu beachtender Fallstricke beim Bauen im Bestand liefert der Leitfaden eine Checkliste für das Vorgehen im

Redevelopment-Prozess und stellt damit für alle mit derartigen Fragen Befassten eine Arbeitshilfe zur Ertragssteigerung und Risikominimierung bei vorgebauten Immobilien dar. Die Begriffe Recycling, Redevelopment, Revitalisierung, Refurbishment und Restrukturierung sowie Relaunch und Renovierung von Grundstücken und Gebäuden werden oft undifferenziert verwendet (oder sogar gleichgesetzt), um verschiedene Formen der (baulichen) Verbesserung von bereits bestehenden Immobilien zu kennzeichnen. Der gif-Leitfaden bringt hier Klarheit, wie sich beispielsweise an der Definition von Redevelopment und Refurbishment und Revitalisierung zeigt.

REDEVELOPMENT ...

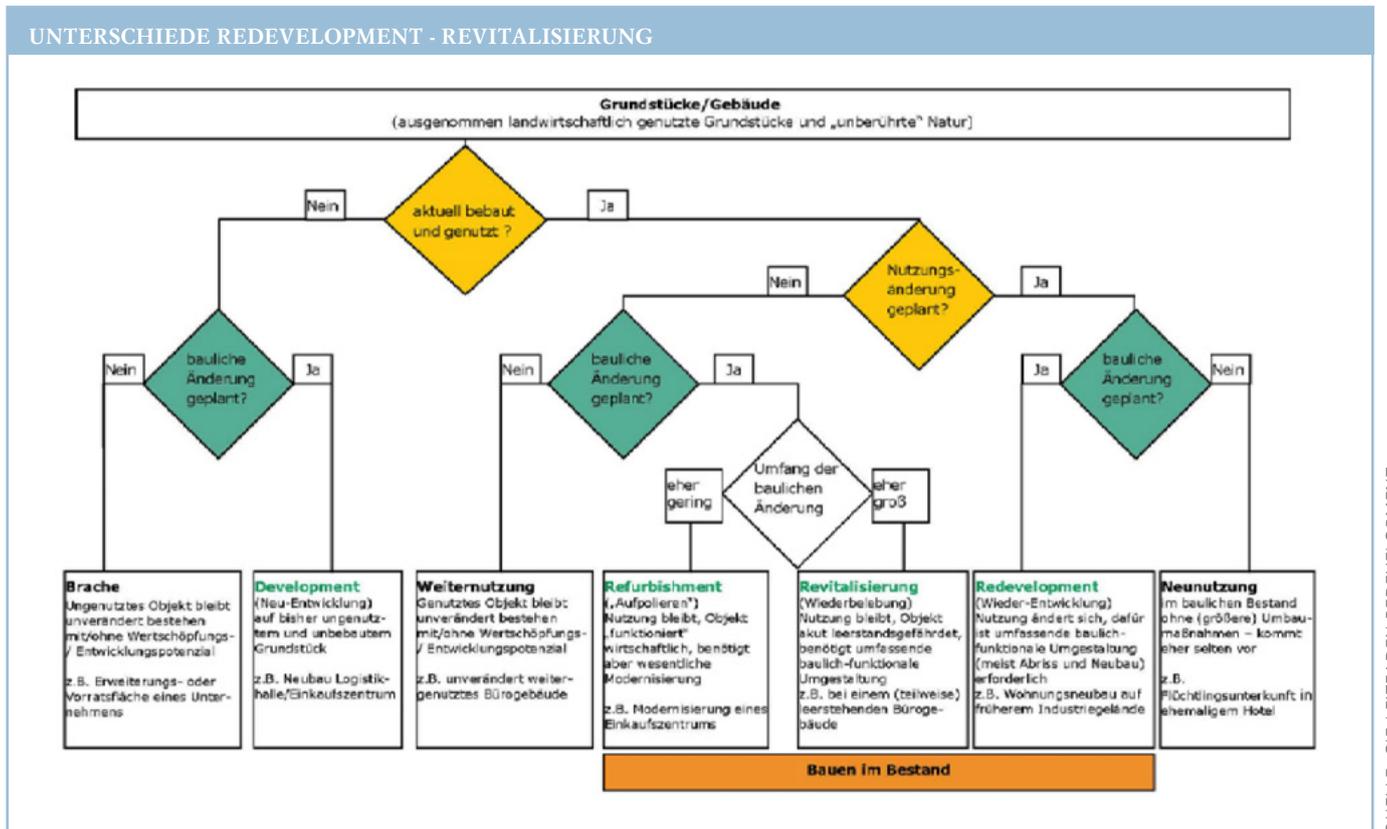
Beim Redevelopment geht es gemäss gif-Leitfaden um Grundstücke und Gebäude, die schon vorhanden sind,

bei denen aber die bisherige Nutzung weitgehend oder vollständig entfallen ist und die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Hierauf sind die Erfahrungen aus der Projektentwicklung von Immobilien, welche auf einer von Bebauungen und Nutzungen bislang freien Fläche neu entstehen, zwar weitgehend, aber oftmals nicht 1:1 übertragbar. Es bedarf vielmehr einer Erweiterung und Vertiefung der bei der Immobilien-Projektentwicklung für Neubauten bewährten Standards und Vorgehensweisen bzw. einer ergänzenden Berücksichtigung von für das Redevelopment spezifischen Gegebenheiten.

Am ehesten lassen sich die Begriffe «Redevelopment» und «Revitalisierung» durch die Nutzungsänderung unterscheiden, die sich im Zuge eines Redevelopments ergibt, weniger durch den in beiden Fällen entstehenden vergleichsweise hohen Investitionsaufwand.

Auslöser für ein Redevelopment (und ähnlich auch für ein Refurbishment und eine Revitalisierung) ist die aufgrund des Lebenszyklus der Immobilie eingetretene oder sich deutlich abzeichnende Gefährdung der wirtschaftlich-technischen Effizienz der Liegenschaft und die Einsicht, dass die Realisierung des wirtschaftlichen Potenzials und eine Verbesserung der Verwertungsmöglichkeit der Liegenschaft einer (umfangreichen) baulichen Massnahme bedarf, im Falle eines Redevelopments verbunden mit einer völlig neuen Nutzung der Immobilien (z.B. Wohnnutzungen auf ehemaligem Industrieareal, Theater in einer ehemaligen Fabrikhalle etc.).

Ein Immobilien-Redevelopment bezieht sich also regelmässig auf bestehende Grundstücke und Gebäude, die in der Vergangenheit bereits genutzt wurden oder immer noch >>>



>>> (zumindest teilweise) genutzt werden, die aber durch einen bereits aktuell vorhandenen (teilweisen oder vollständigen) oder durch einen voraussichtlich kurzfristig eintretenden und möglicherweise länger andauernden Leerstand und völligen Entfall der bisherigen Nutzung bedroht sind. Charakteristisch für ein Redevelopment ist die Absicht, die Liegenschaften für neue Nutzungen baulich umzugestalten und damit eine Auf-

wertung des vorhandenen Bestandes an Grundstücken und Gebäudesubstanz sowie eine neue wirtschaftliche Verwertung der Immobilien zu erreichen. Dazu bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten: einerseits der Abriss obsoleter, nicht mehr genutzter Gebäude mit einem darauffolgenden Neubau für andere Nutzungen; zum anderen die Erhaltung nicht mehr genutzter bzw. akut leerstandsbedrohter Gebäude durch Investitionen in die

Bestandsobjekte, ebenfalls auf eine neue Nutzung zielend. Beispiele für Redevelopments auf grösseren Flächen sind u.a. etwa das Stückin Basel, das auf einem früheren Textilveredelungsbetrieb entstand, oder (CH) die Sihlcity, die auf einer ehemaligen Giesserei Gestalt annahm sowie das Kesselhaus und Lokwerk auf dem Gelände der Maschinen- und Lokomotivbaubetriebe in Winterthur.

BEGRIFFLICHKEITEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM IMMOBILIEN-REDEVELOPMENT

Begriff	Wörtliche Übersetzung	Kurzcharakteristik
Flächenrecycling	Wieder-Aufbereitung	(grosse) Flächen sind brachgefallen und werden im Rahmen aufwändiger städtebaulicher Projekte etappenweise für neue Nutzungen aufbereitet und nachfolgend bebaut
Konversion	Umwandlung	Spezialform des Recycling v.a. bei ehemaligen Militärf lächen
Redevelopment	Wieder-Entwicklung	Leerstand (und damit Wertverlust) von Grundstücken/Gebäuden droht oder ist oftmals schon eingetreten – es sollen neue (andere) als die ursprünglichen Nutzungen einziehen – dafür ist Abriss/Neubau oder recht umfangreicher Umbau der Bestandsobjekte erforderlich
Revitalisierung	Wieder-Belebung	Leerstand (und damit Wertverlust) der Immobilien droht oder ist partiell eingetreten – Nutzung bleibt unverändert erhalten – bedingt z.T. erhebliche Bauinvestitionen in die Bestandsobjekte (bis hin zu Abriss und Neubau)
Refurbishment	Wieder-Aufpolieren	Reparaturen/Umbauten sind erforderlich, um das Weiterbestehen vorhandener Nutzungen zu ermöglichen und ein Zurückfallen hinter Wettbewerbsobjekte zu vermeiden – reicht von laufender Inspektion und Wartung über Instandhaltung/Instandsetzung bis hin zu umfassender Modernisierung (letztere wird oft mit der Erweiterung bestehender oder der Aufnahme zusätzlicher Nutzungen kombiniert)
Restrukturierung	Wieder-/Neu-Ordnung	Begriffe werden teilweise mit einem oder mehreren der vorstehenden Begriffe gleichgesetzt
Relaunch	Neu-Bewerbung	
Renovierung	Erneuerung	

QUELLE: GIF-LEITFADEN REDEVELOPMENT

... VERSUS REFURBISHMENT

Revitalisierung bezeichnet in der Immobilienwirtschaft dagegen eine (relativ umfassende) bauliche Anpassung der Qualität und Funktionalität von bereits genutzten Bestandsobjekten an (veränderte) spezifische (z.B. technische, funktionale, ästhetische) Nutzeranforderungen. Eine Revitalisierung findet statt, wenn die aktuelle Nutzung beibehalten wird, die wirtschaftliche und technische Lebensdauer eines Gebäudes aber fast oder ganz beendet ist und ohne grössere investive Massnahmen alsbald Leerstände drohen oder schon (partiell) eingetreten sind. D.h. in Bezug auf die Akzeptanz der Immobilie am Markt ist schon eine erhöhte Alarmstufe eingetreten.

Ziel ist es, für von Leerstand bedrohte oder bereits (teilweise) leergezogene Bauwerke durch technische, konstruktive, funktionelle und/oder optische Massnahmen eine Neupositionierung und verbesserte (Wieder-)Nutzbarmachung zu ermöglichen und geringer gewordene bzw. verlorene Marktbedeutung wieder zu erlangen. Der Auslöser für eine Revitalisierung ergibt sich aus der Alterung der Immobilie und einer hieraus und aus dem Wettbewerb mit neueren Angeboten resultierenden schlechter gewordenen Vermarktungsfähigkeit. Die angestrebten Massnahmen wirken sich dabei auf das innere und äussere Erscheinungsbild der Immobilie und im Ergebnis auf die Position des Objekts am Markt und damit auf den Wert der Immobilien aus, wobei die ursprüngliche Nutzung erhalten bleibt.

Als Revitalisierungen sind u.a. die diversen Umgestaltungen ehemaliger Warenhäuser in verschiedenen Städten in Deutschland betrachten, bei denen die bisherige Handelsnutzung, wenn auch in teilweise stark veränderter Form, beibehalten wurde, z.B.

in Krefeld (D) – ehemals Horten, nach Umbau jetzt Ostwall Carree –, Cuxhaven (D) – ehemals Hertie, nach Abriss und Neubau jetzt Nordsee-Galerie –, oder Hamburg (D) – an zwei Standorten ehemals Karstadt, nach Umbau jetzt Kaufland. Ähnlich zu sehen ist die Revitalisierung des Kaufhauses Tyrol im Stadtzentrum von Innsbruck (A). Dabei kann eine Revitalisierung bis hin zu einem Abriss und Neubau an derselben Stelle und mit gleicher Nutzung gehen.

Der Begriff Refurbishment bezeichnet alle (teilweise genehmigungsfreien) Verbesserungs- und Aufwertungsmassnahmen bei einem bestehenden Gebäude, die das Ziel haben, die vorhandene Gebäudeausstattung und -qualität bei gegebener Nutzung an einen angestrebten Soll-Zustand anzupassen. Der Ist-Zustand ergibt sich meist aus dem (fortgeschrittenen) Alter der Immobilie, der Soll-Zustand ergibt sich meist aus den Standards in technischer und ästhetisch-optischer sowie funktionaler Hinsicht, die neuere Immobilien setzen. Er definiert sich somit durch die Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft und Nutzungsfähigkeit der Immobilie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik und der Marktanforderungen. Dabei lassen sich eine ‚objektive‘ und eine ‚subjektive‘ Funktionstüchtigkeit unterscheiden. Demnach ist ein Gebäude ‚objektiv funktionstüchtig‘, wenn für den Gebrauch wesentliche Teile objektiv nutzbar sind. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gebäude zum Zeitpunkt der Betrachtung genutzt wird oder leer steht.

Ein Gebäude ist hingegen durch ‚subjektive Funktionstüchtigkeit‘ gekennzeichnet, wenn es für die konkrete Zweckbestimmung des Eigentümers/Erwerbers nutzbar ist, also z.B. zu guten Konditionen voll vermietet ist.

UNTERSCHIEDLICH INTENSIVE MASSNAHMEN

Ein Refurbishment umfasst demnach diverse (unterschiedlich aufwändige) Verbesserungs- und Aufwertungsmassnahmen zur Aufrechterhaltung bzw. (Wieder-)Herstellung der Betriebsbereitschaft der «eigentlich noch funktionierenden» (also z.B. noch nicht von Leerständen gekennzeichneten), aber oft nicht mehr zeitgemässen Immobilie. Es geht also darum, ein (sich auf den Vermietungsgrad auswirkendes) Zurückfallen der Immobilie im Wettbewerb mit ähnlichen Immobilien zu vermeiden. Refurbishments dienen insoweit der Anpassung an den durch Eigentümer- und Nutzerwünsche definierten Soll-Zustand. Deshalb deckt der Begriff Refurbishment einen weiten Bereich von unterschiedlich intensiven Massnahmen ab. Dazu gehören nach dem Grad der Intensität der Eingriffe in die Substanz:

- Inspektion: Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes der (technischen) Bauteile der Immobilie
- Wartung: Damit soll (unter Einschluss kleinerer Reparaturarbeiten) der Soll-Zustand der technischen Einrichtungen und der Bausubstanz der Immobilie aufrechterhalten werden.
- Instandhaltung: Massnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes der Immobilie, um einen weiterhin bestimmungsgemässen Gebrauch für die Nutzer gewährleisten zu können.
- Instandsetzung: Der Soll-Zustand, genauer: die Betriebsbereitschaft des Gebäudes und vor allem der technischen Gebäudeausstattung und der Bausubstanz, ist nicht mehr gegeben und soll wiederhergestellt werden.
- Modernisierung: Massnahmen zur Verbesserung des Ist-Zustandes der technischen und baulichen >>>

>>> Anlagen mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit der Anlagen und Immobilien zu erhöhen oder zu verbessern bzw. sie an den aktuellen Stand der Technik und des Marktes anzupassen.

Oft handelt es sich bei einem Refurbishment um eher kleinteilige «aufhübschende» Massnahmen, die bei nahezu allen Immobilien von Zeit zu Zeit in Form von «Schönheitsreparaturen» erforderlich sind. Allerdings kann es im Rahmen umfassender Modernisierungen auch zu tiefgreifenden und kostenintensiven Eingriffen in die grundsätzlich unverändert weitergenutzte Immobilie kommen, um die wirtschaftliche Lebensdauer der Immobilie zu verlängern bzw. sie den aktuellen Standards und Anforderungen anzupassen, wobei derartige umfassende Refurbishments dann oft auch als Restrukturierung (wörtlich: Wieder-Ordnen), Relaunch (wörtlich: Neu-Bewerben) oder Renovierung (wörtlich: Erneuerung) bezeichnet werden.

Beispiele für Refurbishments finden sich allerorten zuhauf. Die meisten mit dem Begriff Revitalisierung bezeichneten umfassenden Modernisierungen älterer, aber noch voll vermieteteter Einkaufszentren, die aufgrund ihres Alters, ihres Zuschnitts und ihres optischen Eindrucks den heutigen Erwartungen der Kunden an ein Shopping Center nicht mehrvollumfänglich entsprechen, sind also eher Refurbishments von (noch voll vermieteten) Objekten denn Revitalisierungen von schon bereits durch (teilweise grössere) Leerstände gekennzeichnete Immobilien.

Zu den grösseren Immobilien-Modernisierungen/-Refurbishments gehören z.B. die noch laufenden etappenweisen Modernisierungsmassnahmen im Einkaufszentrum Glatt in Zürich (CH) oder jüngst der Umbau des rund 30 Jahre alten Einkaufszentrums und Geschäftshauses Migros City an der Löwenstrasse im Zentrum von Zürich (CH) und die umfassende Modernisierung des inzwischen über 40 Jahre alten Einkaufszentrums in

Regensdorf (CH) nahe Zürich. Fast jedes der vorstehend genannten Beispiele könnte eine eigene Geschichte erzählen, die von spezifischen Herausforderungen handelt, die sich bei derartigen Projekten ergeben und die besondere Anforderungen an die Qualifikation der Beteiligten stellen.



*Der Autor:
Dieter Bullinger ist
Geschäftsleiter des
2012 gegründeten
Shopping-Center-
Beratungsunter-
nehmens debecon*

*GmbH Dieter Bullinger Consulting
for better shopping destinations,
Lutzenberg/AR. Bullinger ist
Mitglied der Kompetenzgruppe
Redevelopment der gif Gesellschaft
für immobilienwirtschaftliche
Forschung und wirkte massgeblich
am gif-Leitfaden zum Redevelop-
ment mit.*

ANZEIGE



INSPIRED BY WATER.

AQUATIKON

Wasser intelligent genutzt.**Das Bürohaus AQUATIKON im Glattpark, Zürich-Opfikon.**

- Angenehmes Raumklima und schweizweit beste Energiebilanz dank Salinen-Kühlung
- Flexible Raumaufteilung und Mieteinheiten ab 250 m² bis 16.000 m²
- Perfekte Verkehrsanbindung dank idealer Lage zwischen Stadtzentrum und Flughafen
- Erfüllt die 2000-Watt-Anforderungen und erzielt Minergie-P-Eco sowie die LEED Platin Zertifizierung

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:
+41 (0) 43 455 80 00 oder www.aquatikon.net

HOCHTIEF
DEVELOPMENT
SCHWEIZ

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE VERBÄNDE

Wegweisende Kooperation



IFMA und RICS wollen die Professionalisierung des Facility Managements vorantreiben.

DIE INTERNATIONAL FACILITY MANAGEMENT ASSOCIATION (IFMA) UND ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS) PLANEN WELTWEITE VEREINHEITLICHUNG IM BEREICH FACILITY MANAGEMENT

BW/PD. Die Internationale Facility Management Association (IFMA) und die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) haben eine wegweisende Kooperation vereinbart. Ziel ist, die eine Billion US-Dollar schwere Branche des Facility Managements (FM) international weiter zu entwickeln. Durch eine Zu-

sammenführung ihrer strategischen Ressourcen soll so ein einzigartiger Branchensupport geschaffen werden, um den wachsenden Anforderungen der rund 25 Millionen Facility Manager weltweit gerecht zu werden. Ausserdem soll ein einheitlicher und attraktiver Karriereweg für den Berufszweig entwickelt werden.

MASSNAHMEN GEGEN DEN EKLATANTEN MANGEL AN FACHKRÄFTEN

In den letzten Jahren hat sich die FM-Branche professionalisiert und zunehmend in eine strategische Dis-

ziplin verwandelt. Untersuchungen von IFMA und RICS konnten empirisch belegen, dass ein effizientes Gebäudemanagement greifbare Vorteile bietet. Diese reichen von einer erhöhten Produktivität und Kosteneinsparungen bis hin zu mehr Energieeffizienz und Wohlbefinden am Arbeitsplatz.

Als etablierte Branchenführer, die Immobilienexperten umfassende Tools zur Verfügung stellen, haben sich IFMA und RICS nun zusammengetan, um gemeinsam die Weiterentwicklung und Professionalisierung des Facility Managements voranzutreiben. >>>

NACHRICHTEN

LIESTAL (BL): SBB PLANT MILLIONENPROJEKT

Der Bahnhof in Liestal soll komplett neu gebaut werden. Geplant sind zwei Gebäude mit Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen; die SBB will rund 35 Millionen CHF investieren. Gebaut werden soll nach Plänen von Burkard Meyer Architekten, die sich mit ihrem Projekt «Le mur du quai» im Studienwettbewerb durchsetzen konnten. Das Büro realisierte in der Vergangenheit unter anderem die Projekte WestLink-Tower und Kubus in Zürich sowie das Fussballstadion Torfeld Süd in Aarau. «Le mur du quai» sieht zwei Backsteingebäude – eines mit 15 und eines mit 25 Meter Höhe – vor, die mit einem horizontalen Übergang verbunden werden. Im eigentlichen Bahnhofsgebäude sind neben Aufenthaltsmöglichkeiten auch Flächen für Dienstleistungen, Verkauf und Wohnungen geplant. Im zweiten Gebäude sollen Retail- und Büroflächen entstehen. Die Neubauten sollen zwischen 2023 und 2025 zusammen mit der Schienenentflechtung im Bahnhof Liestal errichtet werden. Auf dem Areal plant die SBB darüber hinaus den Bau eines weiteren, 57 Meter hohen Gebäudes mit einer Geschossfläche von 12.500 Quadratmetern. Dazu soll 2017 ein Architekturwettbewerb ausgelobt werden. Das Gebäude könnte etwa dem Kanton Basel-Landschaft als Verwaltungsgebäude dienen.



Das SBB-Neubauprojekt in Liestal

>>> Obwohl die Branche an Status und öffentlicher Sichtbarkeit gewonnen hat, leidet der Berufsstand, der selbst viel zu dieser positiven Entwicklung beigetragen hat, unter seiner heterogenen Struktur. Das zeigt eine Studie, die die RICS unter Praktikern auf sechs Kontinenten durchgeführt hat. Durch ihre Kooperation werden IFMA und RICS weltweit eine zentrale Rolle übernehmen und Tools entwickeln, um die Stärke strategischer FM-Dienstleistungen optimal zu nutzen.

«Durch die Kooperation wird eine einheitlichere, integrativere und anerkannte Gemeinschaft im weltweiten Facility Management geschaffen», ist Tony Keane, IFMA-Präsident und CEO, überzeugt. Durch die Kooperation soll auch auf den aktuellen Mangel an FM-Fachkräften reagiert werden. Wie Keane weiter ausführt, bestehe zwar auf der ganzen Welt eine wachsende Marktnachfrage nach Facility Managern. Dennoch gebe es aktuell einen Mangel an professionell ausgebildeten Praktikern, die in der

Lage wären, diese Nachfrage zu bedienen. «Im Rahmen unserer Zusammenarbeit wird ein klarer, eindeutiger Berufsweg etabliert, auf dem die Fachkräfte die Führungsqualitäten erlangen, die sie benötigen, um als Spezialisten anerkannt zu werden», so Keane.

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Die IFMA-RICS-Kooperation wird zunächst in den Bereichen Bildung, Forschung, Konferenzen, Veranstaltungen und Kommunikation nach aussen umgesetzt. IFMA und RICS werden gemeinsam daran arbeiten, einen einheitlichen FM-Karriereweg zu etablieren, der weltweit als Beruf anerkannt ist. RICS-Mitglieder, die sich im Bereich FM qualifiziert haben, erhalten automatisch die Vorteile einer IFMA-Mitgliedschaft. Im Gegenzug bekommen IFMA-Mitglieder und -Zertifizierte Zugang zu RICS-Fortbildungen und profitieren von den internationalen RICS-Standards und einem weltweiten Netzwerk. •

Die Ziele der IFMA/RICS-Kooperation

- Ausbau des weltweiten Wissenstransfers und des Branchenzusammenhalts
- Förderung bestehender Informations- und Netzwerkstrukturen für Mitglieder beider Verbände
- Vereinheitlichung des FM-Berufs durch IFMA-Zertifizierung und RICS-Qualifikation
- Einbindung aktueller FM-Entwicklungen und -Methoden in die Immobilienbranche als Ganzes
- Nachwuchsförderung im Bereich FM
- Kommunikation des strategischen Wertes des Facility Managements zur Förderung des Berufszweigs

BÜROIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA/STUDIE

Europäischer Büro-Nutzermarkt startet stark



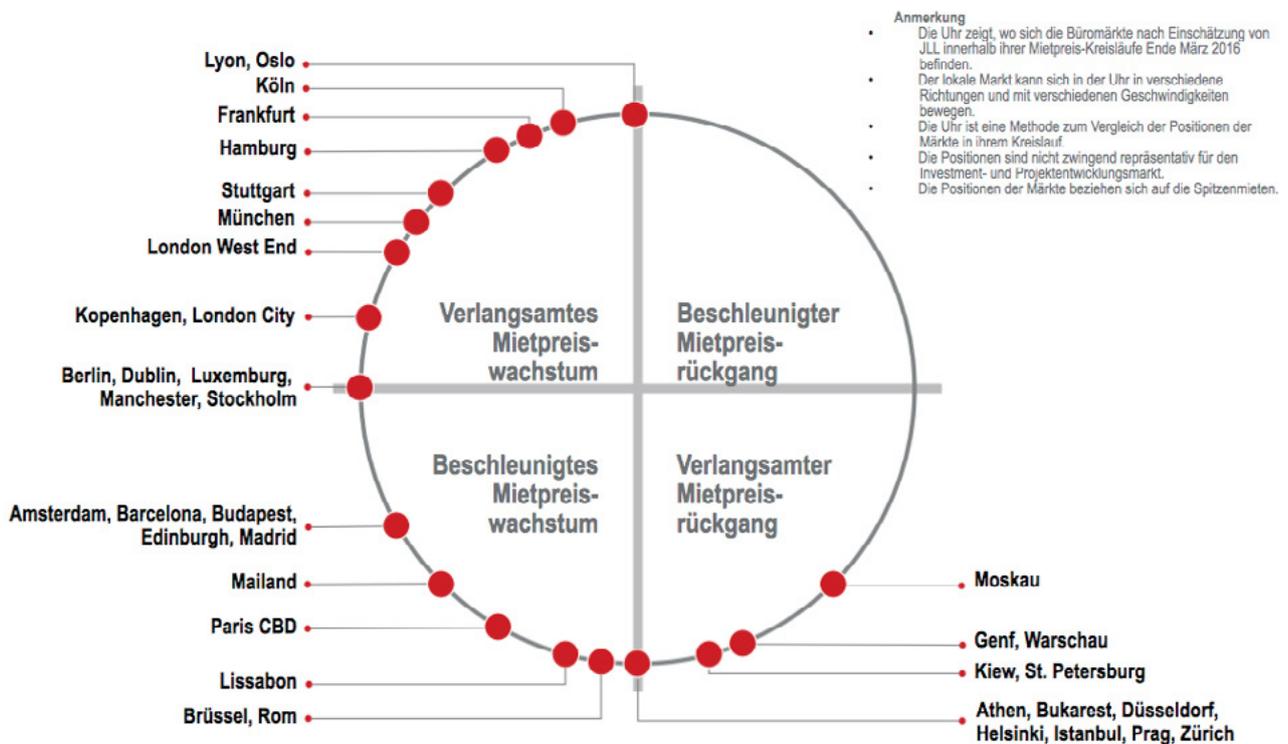
Büromarkt London: mit 3,3 Prozent derzeit die niedrigste Leerstandsquote in Europa

TROTZ DER SORGE UM DIE FLUKTUATIONEN AN DEN GLOBALEN KAPITALMÄRKTEN ZU JAHRESBEGINN UND DER ANHALTENDEN UNSICHERHEIT IN BEZUG AUF DAS BEVORSTEHENDE EU-REFERENDUM IN GROSSBRITANNIEN WURDEN DIE KONJUNKTURPROGNOSEN FÜR EUROPA 2016 NUR LEICHT HERUNTERGESCHRAUBT: ÖKONOMEN GEHEN WEITERHIN VON EINER ANHALTENDEN, WENN AUCH VERLANGSAMTEN KONJUNKTURERHOLUNG AUS. GEMÄSS JLL WIRD NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN STARK BLEIBEN.

BW/PD. Die Büroflächennutzer waren auch im ersten Quartal 2016 in den meisten europäischen Märkten sehr aktiv und sorgten, wie JLL mitteilt, für ein Umsatzvolumen von insgesamt 2,6 Millionen Quadratmetern – dies entspricht einem Zuwachs von 14 Prozent im Jahresvergleich. Es war das stärkste 1. Quartal seit 2011; der Fünf- und Zehn-Jahreschnitt (der jeweils 1. Quartale) wurden um zehn bzw. vier Prozent übertroffen. Während in 15 der 24 untersuchten Märkte* die starke Nachfrage in den ersten drei Monaten 2016 für deren freilich sehr differierende Umsatzzu-

wächse sorgte, schwächelten Madrid (-24 %) und Barcelona (-4%), ebenso die Niederlande, deren aggregierter Umsatz für die vier Märkte bei einem Minus von 44% lag, vor allem durch einen Umsatzrückgang in Amsterdam von minus 68 Prozent. Der Teilmarkt von London City verzeichnete ein Umsatz-Minus von 18 Prozent. Obwohl die Nachfrage in der City solide bleiben werde, könnten die Nutzer im Vorfeld des EU-Referendums vorsichtiger sein und das Vermietungsvolumen durch die Zurückhaltung im zweiten Quartal weiter abgeschwächt werden, >>>

JLL BÜROIMMOBILIENUHR Q1 2016



Die Uhr zeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von JLL innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende März 2016 befinden. Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen. Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt. Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten. Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität.

QUELLE: JLL, Q1 2016

>>> geben die JLL-Researcher zu bedenken. Insgesamt wurde für London noch ein leichtes Plus von zwei Prozent notiert.

ERHOLUNGSTENDENZEN AM PARISER BÜROMARKT

Abgesehen von den genannten Märkten (insgesamt waren es neun mit einem Rückgang im Vermietungsvolumen) zeigten die anderen eine positive Entwicklung, allen voran Berlin (+60%), gefolgt von Brüssel (+53%), Frankfurt (+ 51 %), Dublin (+43%), Budapest (+37%) und Stockholm (+34 %). Die kontinuierliche Zunahme des

Mietbedarfs und der Nachfrage nach Büroflächen in Paris deutet für die JLL-Researcher auf eine nachhaltige Erholung des dortigen Marktes hin, nach einer relativ glanzlosen Performance in 2013 und 2014. Immerhin ca. 493.000 Quadratmeter und damit ein Anstieg im Jahresvergleich von 19 Prozent schlugen in der französischen Hauptstadt zu Buche. Deutschland punktete einmal mehr. Wie die JLL-Researcher für das erste Quartal bilanzieren, sind die Fundamentaldaten nach wie vor intakt. Die Unternehmen blickten durchaus zuversichtlich in die nähere Zukunft – auch wenn die vorhandenen Risiken

und deren Dominanz in der öffentlichen Wahrnehmung die positiven Signale aktuell etwas in den Hintergrund drängten. Der aggregierte Umsatz der Big 7 im 1. Quartal legte gemäss JLL mit 889.000 Quadratmetern im Jahresvergleich um zehn Prozent zu, vor allem auf Basis eines Umsatzresultats in Berlin (247.000 qm, +60% im Jahresvergleich und mehr als einer Verdopplung des 10-Jahresdurchschnitts). Einen starken Jahresauftakt hatte auch Frankfurt (+51%), das Märkten wie Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München 2015 noch hinterherhinkte. Insgesamt dürfte diese starke Performance in Deutsch-

land anhalten - mit einer leichten Abschwächung im Umsatzergebnis gegenüber dem Gesamtjahr 2015, so die Meinung der JLL-Researcher.

LEERSTANDSQUOTE KÖNNTE WEITER SINKEN

Die aggregierte europäische Leerstandsquote ist über das Quartal um weitere zehn Basispunkte gesunken und steht Ende März 2016 bei 8,6 Prozent, dem niedrigsten Stand in den letzten sechs Jahren (Westeuropa: 7,9%, Mittel- und Osteuropa 14,8%). Zwar werden die Fertigstellungen von Projektentwicklungen 2016 europaweit voraussichtlich um sechs Prozent zunehmen, der Zehn-Jahres-Durchschnitt (5,04 Mio. qm) wird aber nicht erreicht. In Verbindung mit einer anhaltend positiven Entwicklung auf der Nachfrageseite werde die Anspannung durch ein eingeschränktes Angebot in den meisten europäischen Büroflächenmärkten 2016 zunehmen, meinen die JLL-Researcher.

In drei Märkten ist die Leerstandsquote stabil geblieben (Moskau, München und Edinburgh), in sieben legte sie leicht zu, darunter Dublin, Hamburg und Warschau. Vierzehn der 24 Index-Städte notierten im 1. Quartal einen Rückgang der Leerstände.

In den westeuropäischen Märkten haben starke Vermietungsaktivitäten und eine begrenzte Anzahl von Projektentwicklungen die Leerstandsquoten nach unten gedrückt, wie zum Beispiel in Barcelona (-50 Basispunkte auf 10,5 %), Düsseldorf (-40 Basispunkte auf 8,4 %), Berlin (-30 Basispunkte auf 6,0 %), Mailand (-20 Basispunkte auf 13,2 %) und Paris (-10 Basispunkte auf 7,3 %). Dagegen stieg sie in Mittel- und Osteuropa leicht um zehn Basispunkte, zurückzuführen auf einen Anstieg um 170 Basispunkte in Warschau (auf 14 %). In der polnischen Hauptstadt

wurden die ersten Vorhaben einer grossen Projektentwicklungs-Pipeline verwirklicht. Tendenz der Leerstandsquote hier weiter steigend (um 350-400 Basispunkte), da bis Jahresende rund 400.000 Quadratmeter zusätzliche Büroflächen auf den Markt kommen werden.

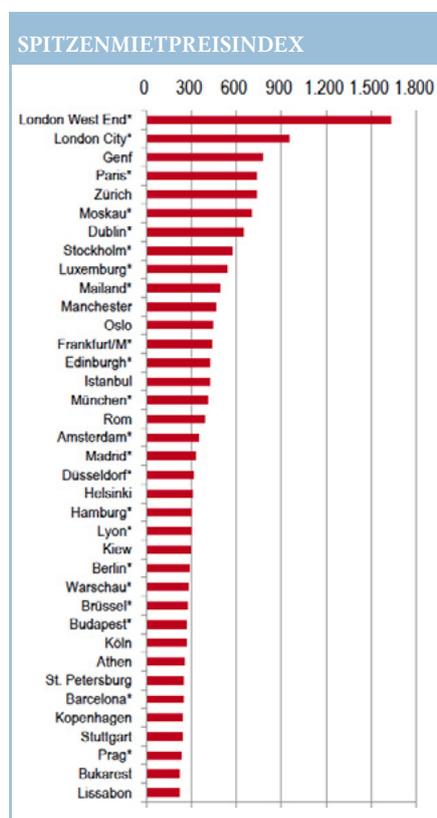
KEIN ANGEBOTSSCHOCK IN LONDON ZU BEFÜRCHTEN

Einige Sorge wurde um die beträchtliche Projektentwicklungs-Pipeline in London laut. Derzeit bleibe das Angebot aber noch aussergewöhnlich knapp, berichten die JLL-Researcher. Die Leerstandsquote in London sei im 1. Quartal auf 3,30 Prozent (noch einmal um -10 Basispunkte) gesunken – damit habe die britische Hauptstadt die niedrigste Quote in Europa. Spekulative Bauvorhaben im Teilmarkt London City bleiben auf relativ hohem Niveau. Dort sind gegenwärtig

rund 420.000 Quadratmeter spekulative Flächen im Bau (ein Zuwachs von 10% gegenüber dem 10-Jahres-Durchschnitt); neue Flächen werden aber gemäss JLL in der Regel noch vor Fertigstellung absorbiert. Deren Leerstandsquote liege derzeit bei 0,5 Prozent. Die gleiche Entwicklung sei auf dem Teilmarkt West End zu beobachten, wo Vorvermietungen 48 Prozent des Umsatzes im 1. Quartal ausmachten. Obwohl die 1,2 Millionen Quadratmeter Büroflächen, die 2016/17 fertiggestellt werden sollen, die Leerstandsquote in Central London nach oben treiben könnten, ist aus Sicht des JLL-Teams mit einem Angebots-Schock nicht zu rechnen.

In Deutschland werden 2016 ca.1,2 Millionen Quadratmeter Büroflächen in den Big 7 erwartet – doch obwohl dies ein Plus von 38 Prozent gegenüber dem 5-Jahres-Durchschnitt darstellt, dürfte dies die Leerstandsquote gemäss JLL kaum in die Höhe treiben, da nur noch ein Drittel der Flächen zur Verfügung steht. Unter Berücksichtigung des derzeit hohen Nachfrageniveaus würden die Leerstandsquoten in den meisten Städten eher sinken, was möglicherweise zusätzlichen Druck auf die Mieten in erstklassigen und ausgewählten Sekundärlagen ausüben werde.

Abschliessend stellen die Researcher fest, dass Projektentwicklungen nun langsam auch in einige der kleineren europäischen Büroflächenmärkte zurückkehren. Sie verzeichneten zum Beispiel in Barcelona, Edinburgh und Rotterdam die ersten Fertigstellungen seit mehr als zwei Jahren und in Dublin erstmals seit Anfang 2011 neue Bürofertigstellungen. •



* INDEXSTÄDTE

DER INDEX UMFASST DIE STÄDTE AMSTERDAM, BARCELONA, BERLIN, BRÜSSEL, BUDAPEST, DEN HAAG, DUBLIN, DÜSSELDORF, EDINBURGH, FRANKFURT, HAMBURG, LONDON, LUXEMBURG, LYON, MADRID, MAILAND, MOSKAU, MÜNCHEN, PARIS, PRAG, ROTTERDAM, STOCKHOLM, UTRECHT UND WARSCHAU.

NACHRICHTEN

PLAZZA
GUT UNTERWEGS

Die Plaza AG hat im Geschäftsjahr 2015 den Jahresgewinn von 19,9 auf 33,4 Mio. CHF gesteigert – aufgrund der Effekte aus Neubewertung der Liegenschaften nach Steuern in Höhe von 24,8 Mio. CHF (Vj.: 9 Mio.). Der Gewinn ohne Neubewertung betrug 2015 8,6 Mio. CHF, nach 10,9 Mio. CHF im Vorjahr. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung lag bei 11,3 Mio. CHF (Vj.: 13,8 Mio.). Den Rückgang begründet Plaza mit Sonderfaktoren, u.a. Kosten des Börsengangs. Der Liegenschaftenertrag sank von 18,8 auf 18,4 Mio. CHF. Die Vermietung der Geschäftsflächen in Zürich erweise sich als Herausforderung, so die Plaza AG. Man stehe mit potenziellen Mietern in Verhandlungen und erwarte eine Steigerung der Mieterträge durch die Projektentwicklungen. Der Portfoliowert stieg 2015 auf 496,8 Mio. CHF (Vj.: 461,8 Mio.). Der darin enthaltene Neubewertungserfolg vor Steuern von 32,5 Mio. CHF (Vj.: 12,1 Mio.) kommt v.a. aus dem Wohnbereich und aus Fortschritten bei den grossen Entwicklungsprojekten, die planmässig vorankommen: Der Baustart für das Projekt «Im Glattgarten» in Wallisellen (ZH) mit 218 Wohnungen im mittleren Preissegment und rund 1.700 qm Geschäftsflächen erfolgte im Januar 2016. In Regensdorf (ZH) hiess die Gemeindeversammlung eine Änderung der Bau- und Zonenordnung gut und legte damit die Basis für die Entwicklung des rund 17.500 qm grossen Areals. In Crissier bei Lausanne (VD) stimmte der Kanton im Februar 2016 dem Gestaltungsplan für das 63.000 qm grosse Entwicklungsareal zu. (ah)

MARKTKOMMENTAR

Indirekte Immobilienanlagen
weiter im Aufwärtstrend

NH/TM. Nach einer deutlichen Upside-Tendenz und täglich neuen Allzeithöchstständen erreicht der Real Index in der zweiten Monatshälfte des April das vorläufige Allzeithoch von 2190.69 Punkten. Ende April notierte der Real Index bei einem Plus von 9,28 Prozent für das laufende Jahr. Vor allem indexnahe Anleger sorgten mit den Reinvestitionen der diversen Ausschüttungen für eine erhöhte Nachfrage am Markt.

Mit dieser positiven Kursentwicklung weisen die Schweizer Immobilienaktien ein weiteres Mal in diesem Jahr eine deutlich höhere Performance aus als die Europäischen Immobilientitel. So notiert der EPRA Index im April nur um 0,07 Prozent höher als im Vormonat – während der Real Index um 4,47 Prozent zulegte. Die Differenz der beiden Indizes hat sich im April auf über 13 Prozentpunkte erhöht (nicht währungsbereinigt). Ende März lag der Performance-Unterschied noch unter 10 Prozentpunkten. Es bleibt jedoch anzumerken, dass aus technischer Sicht erste Anzeichen dafür sichtbar werden, die eine Abnahme der Dynamik des bestehenden Aufwärtstrends anzeigen.

ERFOLGREICHE
KAPITALMASSNAHMEN

Wie die Schweizer Immobilienaktien, erreichte auch SWIIT Index, der Index der kotierten Immobilienfonds, im April ein neues Allzeithoch mit 359.52 Punkten und konnte damit die bis dahin nicht übertroffene Höchstmarke vom April 2015 toppen. Zur zweiten Monatshälfte wurde die Upside vor-



Nicolas Hatt und Thomas Marti, SFP

erst durch Gewinnminderungen unterbrochen, da Investoren die Mittel für die kommende Kapitalerhöhung bereitstellen mussten. Erst nachdem die Ausschüttung des Bezugsrechts des UBS Sima vollzogen war, löste sich der Abgabedruck auf die kotierten Immobilienaktien. Die Kapitalerhöhung des SF Sustainable Property Fund (SFPF) wurde erfolgreich abgeschlossen; dem Fonds flossen 58,5 Millionen CHF an frischen Mitteln zu. Auch die Kapitalerhöhung des nichtkotierten Realstone Development Fund (RDF) stiess auf eine enorm hohe Marktnachfrage. Die offizielle Meldung zum Ergebnis der Kapitalmarkttransaktion steht noch aus. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1862.97	2.91	7.62
REAL	2168.80	4.47	9.28
SWIIT	358.61	3.07	6.97
EPRA EUROPE INDEX	2142.39	-0.46	-3.76

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6875	0.0525	-0.0414
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.5400	0.0350	-0.2350
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	-0.0925	0.0575	-0.3491
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.1475	0.0450	-0.4200

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										29. APRIL 2016
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	81,000.00	82,500.00	81500	1.00	94,500.00	3	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,250.00	3,275.00	3200	5.00	3,650.00	5	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,400.00	1,425.00	1375	10.00	1,450.00	10	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	325.00	280	1.00	0.00	0	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,550.00	1,550.00	1550	18.00	1,700.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	305.00	350.00	310	11.00	320.00	30	
10		31909793 N	ESPACE REAL ESTATE EM16			0	0.00	0.00	0	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	146.00	152.00	150	673.00	153.00	300	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	600.00	612.00	600	8.00	650.00	29	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6510	3.00	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	3100	2.00	3,600.00	2	
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	41.00	41	48.00	0.00	0	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	5,000.00	1	
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0	0.00	0.00	0	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	57.00	57.00	60	30.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,450.00	4,600.00	3800	15.00	4,999.00	1	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,600.00	3,000.00	2600	9.00	2,985.00	3	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,120.00	4,250.00	4120	2.00	4,450.00	5	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	7.00	7.50	7.5	29,250.00	0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	11,000.00	11,000.00	9000	1.00	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	140.50	155.00	150	120.00	159.00	75	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	8,800.00	7350	1.00	9,500.00	2	



B E K B | B C B E

ANZEIGE



**TASKFORCE
SHOPPING-
CENTER**

Investoren sehen
Handlungsbedarf

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

Die aktuelle Ausgabe jetzt
am Kiosk oder im Abo.
www.immobiliengeschäft.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

• MITTWOCH
1. Juni 2016

Golfpark Otelfingen
8112 Otelfingen

• MITTWOCH
15. Juni 2016

Golfpark Oberkirch
6208 Oberkirch

• DONNERSTAG
30. Juni 2016

Golfpark Moossee
3053 Münchenbuchsee



Galledia Golf Trophy 2016

**HERZLICH WILLKOMMEN ZUM
FREUNDSCHAFTSTURNIER UND ZUR PFLEGE
UNSERER MEDIENPARTNERSCHAFT.**

PROGRAMM UND INFOS

16.30 Uhr Registrierung am Welcome Desk

17.00 Uhr Turnierstart

Wir spielen eine 9-Loch-Runde
anschliessend Apéro und Rangverkündigung

Die Teilnahme ist kostenlos, die Platzreife Bedingung,
die Runde NICHT Handicap-wirksam und gespielt wird
bei jedem Wetter.

ONLINE-ANMELDUNG

Melden Sie sich gleich
für eine der drei
Veranstaltungen an.



event.swissgolf-bc.ch

oder per QR-Code/Mobile



galledia
Wir machen Medien

Schweizer Fachzeitschrift für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
SAFETY-PLUS

Schweizer Fachzeitschrift für Sicherheit
SICHERHEITSFORUM

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Details zu den verschiedenen Austragungsplätzen finden Sie unter: www.golfparks.ch

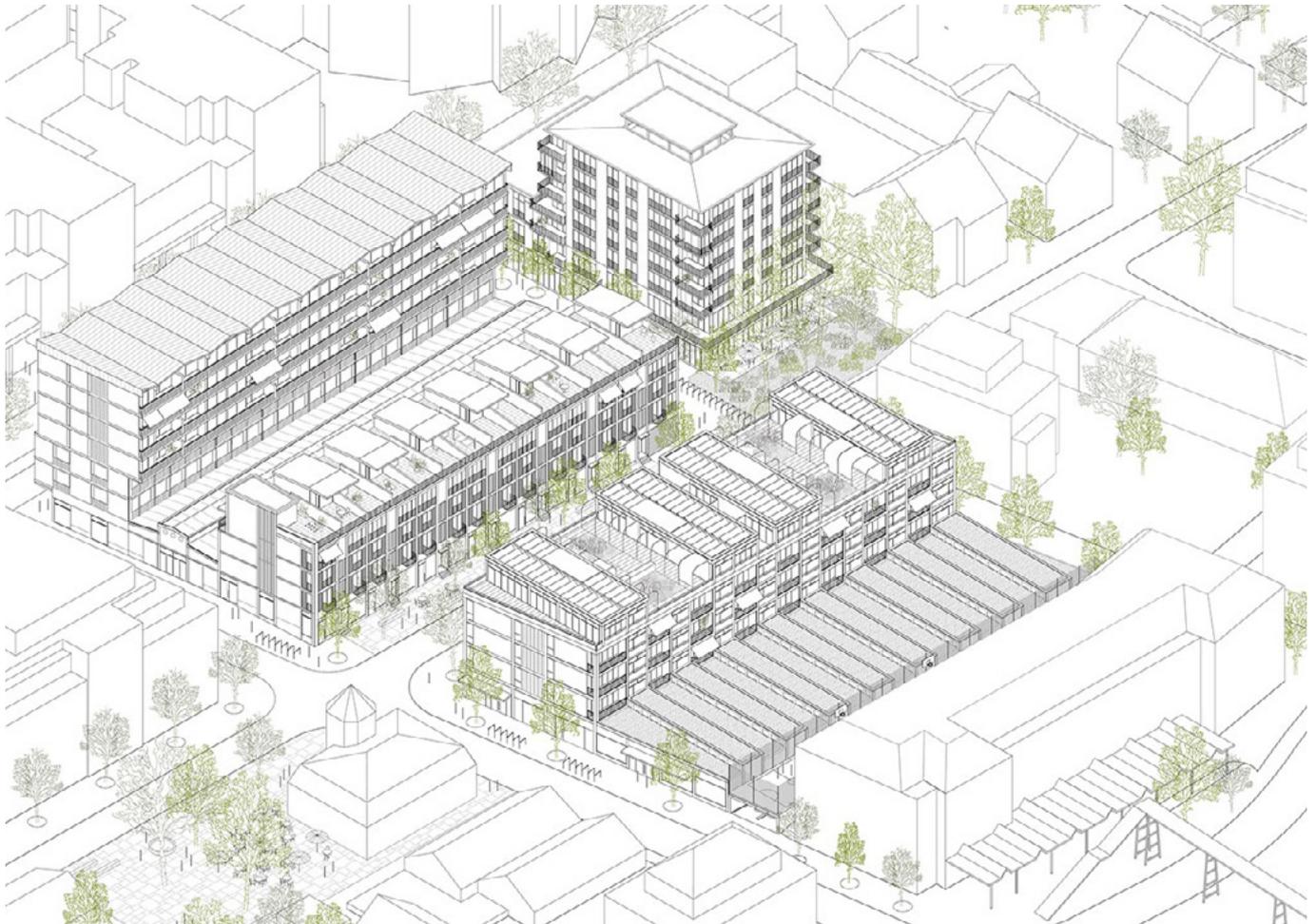
Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										30. APRIL 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.66	144.30	2.20%	26.96%	4.79%	2.27%	134.30	146.50	859,479,227
844,303	CS 1A IMMO PK	1144.00	1530.00	3.44%	33.74%	2.68%	NICHT KOTIERT	1455.00	1530.00	4,326,656,400
10,077,844	CS REF GREEN	103.40	130.80	2.69%	26.50%	7.70%	3.66%	118.10	135.90	784,800,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.50	91.50	3.02%	-6.15%	0.80%	4.63%	89.95	96.00	823,500,000
276,935	CS REF INTERSWISS	178.80	216.50	3.94%	21.09%	4.04%	1.04%	205.50	218.00	1,796,231,220
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	98.50	136.70	2.42%	38.78%	6.14%	1.49%	127.50	137.00	2,631,475,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	115.85	146.00	2.89%	26.03%	7.75%	2.25%	137.00	147.00	1,244,620,800
1,291,370	CS REF SIAT	135.30	198.90	2.74%	47.01%	9.29%	1.04%	180.80	199.40	2,835,260,825
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	107.00	130.40	2.50%	21.87%	7.95%	1.48%	117.00	132.00	871,400,478
1,458,671	FIR	120.90	185.00	2.13%	53.02%	6.26%	1.42%	170.60	186.00	1,190,370,290
977,876	IMMOFONDS	295.00	437.00	3.14%	48.14%	-1.63%	1.13%	420.75	455.00	1,406,665,855
278,226	LA FONCIERE	655.00	1069.00	1.95%	63.21%	8.80%	1.08%	972.00	1077.00	1,325,709,660
277,010	IMMO HELVETIC	154.00	232.60	2.80%	51.04%	12.20%	2.14%	213.00	245.00	930,400,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	115.30	148.40	2.03%	28.71%	11.58%	3.37%	137.90	150.90	535,273,903
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	120.40	135.40	2.30%	12.46%	7.79%	1.46%	128.00	140.00	252,437,052
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	124.00	158.00	3.29%	27.42%	8.07%	1.50%	142.00	158.00	762,934,126
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.00	147.80	2.63%	26.32%	9.48%	1.85%	132.10	148.90	679,090,157
10,061,233	RESIDENTIA	105.24	127.30	2.58%	20.96%	14.44%	1.42%	113.50	128.40	127,377,398
278,545	SOLVALOR "61"	176.40	253.25	2.07%	43.57%	9.16%	1.57%	230.30	255.00	1,141,463,342
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	109.00	133.70	2.14%	22.66%	1.58%	1.27%	130.00	139.50	405,030,112
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	960.00	1284.00	2.67%	33.75%	6.29%	2.25%	1204.00	1295.00	1,232,640,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	93.85	132.60	2.49%	41.29%	8.72%	1.52%	123.30	134.90	1,398,205,474
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.00	138.00	2.28%	43.75%	12.47%	0.75%	123.00	138.50	494,464,350
2,616,884	SWISSINVEST REIF	123.90	176.50	2.61%	42.45%	8.95%	1.48%	159.70	178.80	855,425,959
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.40	70.50	2.87%	39.88%	3.15%	1.25%	66.05	70.50	2,347,874,754
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.67	18.05	2.24%	42.46%	7.44%	0.92%	16.30	18.45	599,073,778
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.54	12.80	1.90%	21.44%	-2.29%	3.14%	12.50	13.35	368,592,371
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	66.70	92.30	2.66%	38.38%	11.47%	1.16%	84.00	92.50	1,183,879,397
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.85	108.40	3.00%	34.08%	7.03%	1.16%	103.30	111.50	7,067,334,421
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	58.25	73.45	3.61%	26.09%	8.71%	1.13%	69.30	74.70	1,527,844,614
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.64%	33.23%	6.97%	1.37%			42,005,510,961

IMMOBILIENAKTIEN										30. APRIL 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	121.25	133.70	4.31%	10.27%	4.38%	3.59%	128.20	142.30	1,385,510,859
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.70	39.90	3.38%	11.76%	22.40%	1.03%	33.25	40.50	175,950,023
255,740	ESPACE REAL ESTATE	156.00	152.00	3.05%	-2.56%	3.99%	0.05%	146.00	152.00	293,558,360
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.60	13.80	2.90%	1.47%	4.80%	0.38%	12.80	13.90	195,858,446
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	85.40	95.05	3.69%	11.30%	7.06%	0.65%	84.84	96.95	760,400,000
1,731,394	INTERSHOP N	264.00	450.00	4.46%	70.45%	16.77%	4.24%	399.00	477.50	594,000,000
1,110,887	MOBIMO	195.00	219.70	4.57%	12.67%	3.14%	4.57%	196.70	228.00	1,365,857,983
21,218,624	NOVAVEST	36.50	35.60	2.01%	-2.47%	1.86%	1.04%	34.00	37.00	93,621,628
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	81.90	92.40	3.58%	12.82%	8.75%	5.67%	79.00	93.50	3,729,609,953
803,838	SWISS PRIME SITE	68.40	84.05	4.41%	22.88%	11.78%	6.28%	71.20	85.15	5,854,211,433
261,948	WARTECK INVEST	1493.00	1897.00	3.71%	27.06%	6.57%	0.97%	1715.00	1897.00	323,021,160
1,480,521	ZUG ESTATES	1455.50	1590.00	1.29%	9.24%	11.45%	0.66%	1431.00	1605.00	375,799,680
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.45%	15.41%	9.28%	4.82%			15,147,399,524

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Ein neues Citycenter für Rapperswil



Wird das Stadtbild von Rapperswil verändern: Das Citycenter

ZWISCHEN NEUER JONASTRASSE UND GÜTERSTRASSE IN RAPPERSWIL IST EIN CITYCENTER GEPLANT – MIT HUNDERT MIETWOHNUNGEN, EINER MARKTHALLE, BÜROS UND GEWERBERÄUMEN.

BW/PD. Weitreichende Pläne für Rapperswil-Jona: Östlich der historischen Altstadt, zwischen der Neue Jonastrasse und der Güterstrasse, plant die Citycenter Rapperswil AG zusammen mit der Immobiliengesell-

schaft Saweka AG eine neue Grossüberbauung - das Citycenter Rapperswil. Für das Projekt, das auf drei zusammenhängenden Parzellen mit insgesamt 8.500 Quadratmeter Fläche realisiert werden soll, müssen die dort bestehenden Liegenschaften abgerissen werden. Im April stellte Walter Villiger, Verwaltungsratspräsident der Citycenter Rapperswil AG, die Ergebnisse des Studienwettbewerbs vor: Aus acht Teams erkor eine Jury, in der u.a. die Stadt mit Stadtbau-

war, das Projekt des Zürcher Architekturbüros Loeliger Strub (mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich) zum Sieger.

Villiger zufolge harmonieren die neuen Gebäude gut mit den umliegenden Häusern; das Projekt sei ein städtebaulich hochwertiger und sensibler Vorschlag und geeignet, den Stadtraum qualitativ aufzuwerten. Der Vorschlag von Loeliger Strub lege hohe räumliche Qualitäten fest, lasse aber gleichzeitig viel Flexibilität zu. So werde etwa die Merkurstrasse



*Citycenter
Rapperswil:
Projektmodell*

als beruhigte Quartierstrasse in den Stadtteil eingebunden und mit Baumreihen und einem Café und anderen öffentlichen Nutzungen ausgestattet. Um den Autoverkehr von der Merkurstrasse fernzuhalten, will man das Manor-Parkhaus in das Projekt einbeziehen und mit 120 Parkplätzen erweitern.

«KLEINRÄUMIGE STRUKTUREN WERDEN STÄDTISCH».

Alles in allem sieht das Projekt den Bau von 100 Mietwohnungen in den oberen Geschossen vor, alle mit freier Sicht zu den Bergen und auf den See. Die Angebotspalette ist gross – sie reicht von kleinen, kompakten Wohnungen für Singles über grössere Einheiten für Patchworkfamilien und Mehrgenerationen bis hin zu Alterswohnungen. In das Citycenter-Projekt integriert wird auch ein Bauvorhaben der Saweka AG, das rund 35 Wohnungen für betreutes Wohnen und einen Raum für die Spitex vorsieht. Ferner sind flexibel unterteilbare Flächen für Gewerbe im Erdgeschoss geplant und eine Art Markthalle im südlichen Teil der Überbauung, die Platz für einen Grossverteiler bieten soll.

Läuft alles nach Plan, kann das Citycenter Rapperswil im Jahr 2020 seine Tore öffnen. Derzeit wird das Projekt weiter ausgearbeitet; 2017 soll

ein Sondernutzungsplan für dieses Baugebiet eingereicht werden – da die Ausnützung der Regelbauweise überschritten wird. Thomas Furrer, Mitglied des Stadtrats von Rapperswil-Jona und Ressortvorsteher Bau, sieht in dem Neubauvorhaben an Toplage eine städtebauliche Chance – das Citycenter schaffe für die Stadt nicht nur «einen neuen Ankerpunkt» sondern ermögliche auch eine urbane Transformation: «Kleinräumige Strukturen werden städtisch.» •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 08/2016 / 10. Jahrgang / 219. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Dr. Anja Hall, Redaktion
Rehne Herzig, Verlagsleiterin
Claudia Haas, Mediaberaterin
Susana Perrotet, 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

RISCH ROTKREUZ HSLU-CAMPUS KOMMT EINEN SCHRITT WEITER

Der Projektwettbewerb für den neuen Campus der Hochschule Luzern (HSLU) auf dem Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz ist entschieden. Das Preisgericht, dem unabhängige Fachpreisrichter, je ein Vertreter der Gemeinde Risch und des Kantons Zug, zwei Vertreter der Hochschule Luzern und drei Vertreter der Zug Estates angehörten, erklärte das Projekt «Peripteros» der ARGE Büro Konstrukt & Manetsch Meier einstimmig zum Sieger und empfahl es zur Weiterbearbeitung. «Das Projekt überzeugt durch seine selbstverständliche und selbstbewusste städtebauliche Setzung. Die Freiräume sind grosszügig und schaffen eine wohltuend entspannte Nachbarschaft zu den umliegenden Wohnbauten», schreibt die Jury. Das Wettbewerbsprojekt soll nun in das laufende Verfahren der Bebauungsplan-Änderung Suurstoffi West eingespeist werden, die der Rischer Stimmbevölkerung im November 2016 zur Beurteilung vorgelegt werden soll. Parallel dazu wird das Wettbewerbsprojekt in den nächsten Monaten zu einem Vorprojekt und anschliessend zu einem Bauprojekt weiter konkretisiert. Das Baugesuch soll unmittelbar nach dem Entscheid zum Bebauungsplan eingereicht werden. Der Bezug des Neubaus ist im Sommer 2019 geplant.



Der neue HSLU-Campus

FOTOS: PD

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

64. Immobiliengespräch

Internationale Investments als Ausweg aus dem Anlagedruck in der Schweiz?

Donnerstag, 19. Mai 2016, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Der Anlagenotstand in der Schweiz ist nach wie vor aktuell. Die Zinsen sind nach wie vor tief und die Alternativen auf dem Kapitalmarkt nicht wirklich vorteilhaft. Vor diesem Hintergrund erhöhen immer mehr institutionelle Investoren ihre Immobilienquoten vermehrt auch im Ausland.

Referenten:

- Boris Schran, Founding Partner, Peakside Capital Advisors AG
- Dr. Rainer Suter, Head of Real Estate Funds, AXA Investment Managers Schweiz AG
- Oliver Kunkel, Senior Investment Consultant, PPCmetrics AG
- Andreas Löpfe, Partner, CEO INREIM und Mitglied Anlageausschuss Publica

Moderator:

- Prof. Dr. John Davidson, Co-Head Real Estate, Hochschule Luzern

Anmeldung und Informationen: www.immobiliengespräche.ch



Sponsoren:

