

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Mietwohnungsmarkt Schweiz: Verhaltende Aussichten
- 5 Mietwohnungsmarkt Schweiz: Vom Vermieter- zum Mietermarkt
- 6 Immobilieninvestmentmarkt Zürich: Angepasste Renditeerwartungen
- 6 Nachricht: Steiner AG/ Neue Anlagestiftung
- 8 Personalia: CSL Immobilien
- 9 Digitales Change Management als Erfolgsfaktor
- 10 Nachricht: SF&P AG/ Neuer Fonds
- 11 IPMS: Neuer Flächenstandard für Wohnimmobilien
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Internationaler Hochhaus Preis 2016
- 15 Nachrichten: Zug/Aglaya
- 15 Impressum

EDITORIAL

Vergleichsweise attraktive Investments



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Für Mieter sind es erfreuliche Nachrichten, für Vermieter eher nicht: Die Preise für ausgeschriebene Mietwohnungen geben seit geraumer Zeit nach; das Angebot an leerstehenden Wohnungen steigt. Im kommenden Jahr dürfte sich die Lage für Wohnungssuchende weiter verbessern, denn die Produktion von Mehrfamilienhäusern läuft ungeachtet der jüngsten Entwicklungen weiterhin auf Hochtouren. So wurden nach den Erhebungen von Wüst Partner zwischen Juli 2015 bis Juni 2016 Bewilligungen für den Bau von über 53.000

Wohnungen erteilt; davon entfielen rund 30.000 Einheiten auf den Mietwohnungsmarkt. Die Neubauinvestitionen für Mehrfamilienhäuser beliefen sich im genannten Zeitraum auf durchschnittlich 17,7 Milliarden Franken, ein Jahresvolumen, das um mehr als zehn Prozent höher liegt als der Schnitt in den davor liegenden fünf Jahren. Die WP-Experten gehen davon aus, dass die Bauinvestitionen in Mehrfamilienhäuser auch 2017 neue Höchstwerte erreichen werden, ungeachtet wachsender Leerstände, fallender Mieten und schmalere Renditen. Hintergrund ist bekanntlich die Niedrigzins-Politik der Nationalbanken. Der Mangel an Anlagealternativen veranlasst Investoren rund um den Globus, auf die vergleichsweise attraktiveren Immobilien zu setzen, und in der Schweiz zuletzt besonders auf die «Renditeliegenschaft» Mehrfamilienhaus. Wie «rentabel» solchermassen kalkulierte Investments mittel- bis langfristig sind, wird sich zeigen.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



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

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

MIETWOHNUNGSMARKT SCHWEIZ

Verhaltene Aussichten



Mietwohnungsmarkt: Das Angebot wächst inzwischen stärker als die Nachfrage.

FÜR MIETER SIND ES GUTE NACHRICHTEN, FÜR INVESTOREN EHER SCHLECHTE: DIE MIETEN DÜRFTE PERSPEKTIVISCH SINKEN. DENN TIEFZINSEN PRODUZIEREN LEERSTÄNDE BEI MIETWOHNUNGEN, WIE DAS CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH IM AKTUELLEN IMMOBILIENMONITOR SCHWEIZ FESTSTELLT.

BW/PD. Es ist eine schon lang nicht mehr beobachtete Entwicklung: Die Leerstandsquoten im Schweizer Mietwohnungsmarkt steigen – und dies offenbar kontinuierlich. Wie aus dem Immobilienmonitor Schweiz/3.

Quartal 2016 von Credit Suisse Research hervorgeht, standen 2016 zum dritten Mal in Folge über 5.000 Wohneinheiten zusätzlich leer. So wurden, wie die CS-Researcher festhalten, am 1. Juni 2016 in der Schweiz 56.518 leer stehende Wohnungen gezählt, ein Zuwachs von 5.436 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr. Damit sind die Leerstände zum siebten Mal in Folge gestiegen, und zum dritten Mal um mehr als 5.000 Einheiten. Die Leerstandsziffer für 2016 liegt demnach mittlerweile auf 1,3 Prozent – es ist der höchste Wert seit dem Jahr 2000, als die Leerstandsziffer 1,49 Prozent betrug.

«ZWANGSLÄUFIGES PRODUKT DER TIEFSTZINSEN»

Dabei ist das Plus von 5.436 leer stehenden Wohnungen fast ausschliesslich auf das Mietwohnungssegment zurückzuführen: In diesem Bereich standen 5.391 Einheiten mehr leer als im Vorjahr, während im Eigentumssegment gerade einmal 45 mehr Leerwohnungen gezählt wurden. Bei den Mietwohnungen stieg die Leerstandsziffer auf nahezu zwei Prozent, während sie bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern 0,88 Prozent respektive 0,39 Prozent beträgt. Für Fredy Hasenmaile, Leiter Real Estate

& Regional Research bei der Credit Suisse, hat die Entwicklung im Mietwohnungssegment einen einfachen Grund: «Hohe Leerstände sind ein zwangsläufiges Produkt der Tiefstzinsen.» Die Ursache hierfür ist bekannt: Die Renditen, die sich mit Immobilien erzielen lassen, sind zwar niedrig, aber immer noch höher als bei anderen Kapitalanlagen. «Aufgrund der Negativzinsen hält der Anlagedruck für Investoren an», so Hasenmaile. «Die historisch hohen Renditespreads zwischen einer risikolosen Anlage und Immobilieninvestitionen leiten viel renditesuchendes Kapital in den Immobilienmarkt, insbesondere in den Mietwohnungsmarkt.» Die Folge: Es fließt viel Kapital in Immobilienentwicklungen, was zu einer Ausweitung der Flächen – vor allem bei Mietwohnungen – beiträgt. Dem gegenüber stehe eine internationale Zuwanderung, die nicht mehr so robust ausfällt wie in den letzten Jahren, so Hasenmaile: «Angebot und Nachfrage streben auf dem Mietwohnungsmarkt daher immer mehr auseinander.»

WOHNEN IN STÄDTEN WEITERHIN GEFRAGT

Derweil bewegen sich Angebot und Nachfrage im Eigentumssegment offenbar weiter im Gleichschritt. Gemäss CS Research hat sich die Bautätigkeit seit dem Jahr 2011 zwar kontinuierlich abgeschwächt, bleibe aber nach wie vor auf einem respektablem Niveau. Gleichzeitig habe sich die Nachfrage nach Wohneigentum, die durch Regulierungsmassnahmen und hohen Preisniveaus zurückgebunden wird, reduziert. Es könne damit von einer nachfrage- wie auch angebotsseitigen Normalisierung gesprochen werden, die sich in einer stabilen Leerstandsentwicklung bei Eigentumswohnungen und Einfami-

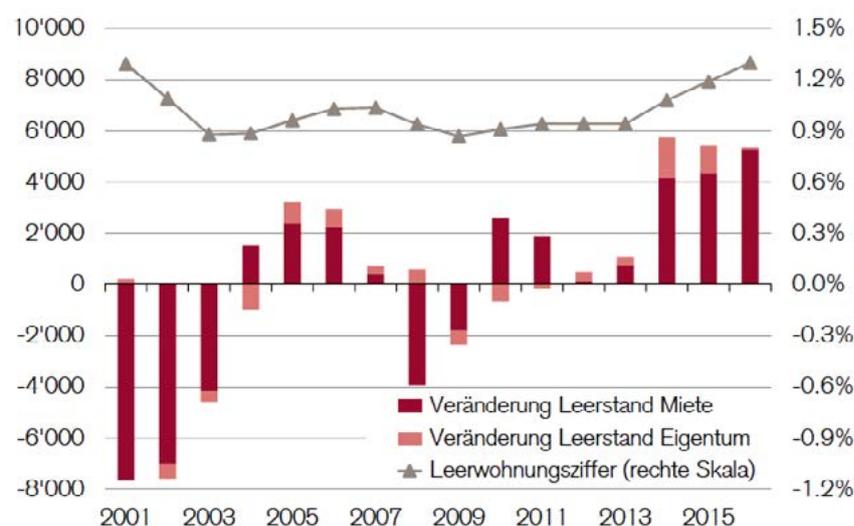
lienhäusern widerspiegle, schreiben die CS-Ökonomen.

Der Anstieg der Leerstände sei regional gesehen breit abgestützt, doch fokussiere er sich aber insbesondere auf Regionen abseits der

Zentren sowie auf Regionen, in denen in den vergangenen Jahren viel neuer Wohnraum entstanden ist. Insgesamt seien die Leerstände in 64 der 110 Wirtschaftsregionen der Schweiz gegenüber 2015 >>>

LEERWOHNUNGEN UND LEERWOHNUNGSZIFFER

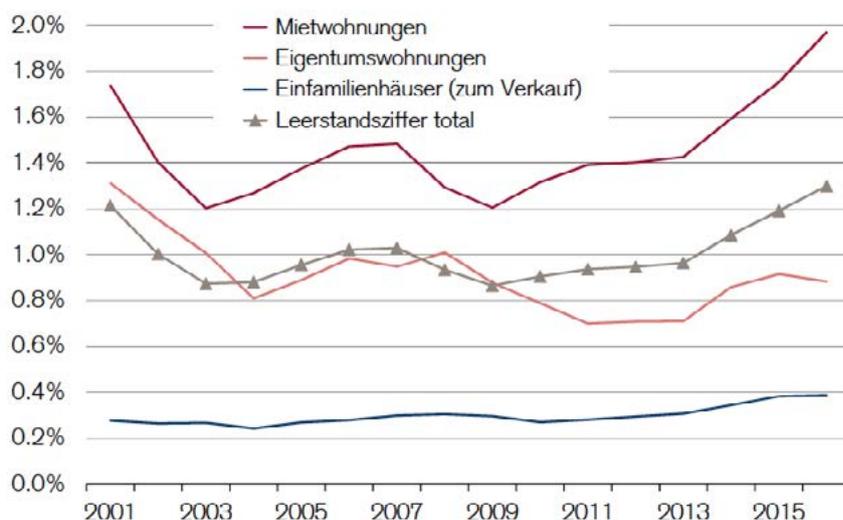
Leerwohnungsziffer (rechte Skala) und Wachstum der Leerwohnungen (linke Skala)



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

LEERWOHNUNGSZIFFER NACH SEGMENT

In % des jeweiligen Bestands



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

>>> gestiegen. Betroffen sind gemäss dem CS-Immobilienmonitor weite Teile der Romandie und des Mittellandes sowie Teile der Südostschweiz. In der Romandie sind die Leerstände zum ersten Mal fast flächendeckend gewachsen, doch verharren die Leerstandsziffern hier – trotz Erhöhung – im Vergleich zur Schweiz auf unterdurchschnittlichem Niveau. Auch in Teilen des Kantons Bern, in der Zentralschweiz und in weiten Teilen des Kantons Zürich bleiben die Leerstandsziffern unter dem Schweizer Mittel von 1,3 Prozent. Anders sieht die Situation in den Regionen von Murten über Biel

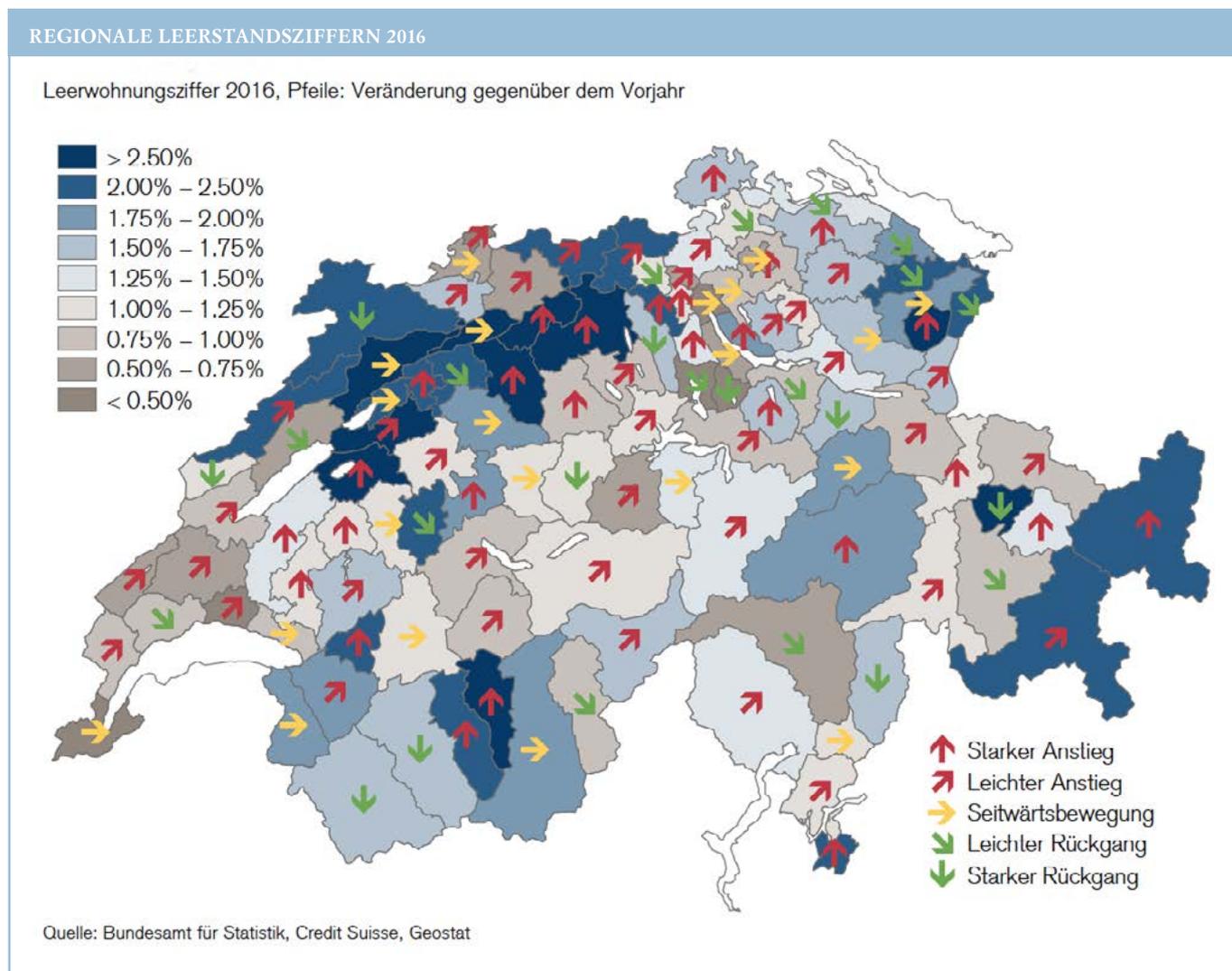
bis nach Aarau aus. Dort sind die Leerstände als Folge des Baubooms von bereits hohen Niveaus aus weiter gestiegen. Schon sieben Regionen des Mittellandes weisen eine Leerstandsziffer von mehr als 2,5 Prozent auf; 2015 waren es noch drei.

In den fünf Grosszentren bewegen sich die Leerstandsziffern dagegen zwischen 0,22 Prozent (Stadt Zürich) und 0,51 Prozent (Genf). Trotz eines Anstiegs der Leerstände in drei der fünf Zentren bleibt der Wohnraum in den Grosszentren knapp. Auch in den Mittelzentren liegen die Leerstandsziffern mehrheitlich unter dem Schweizer Durchschnitt, was die

Attraktivität des urbanen Raumes unterstreicht. In Thun und Baden beispielsweise lagen die Leerstandsziffern mit 0,22 Prozent bzw. 0,34 Prozent auf sehr tiefen Niveaus. Ausnahmen bilden die Städte Biel, Olten, St. Gallen, Bellinzona, Locarno und La-Chaux-de-Fonds, wobei Olten mit 3,0 und Locarno mit 2,6 Prozent sehr hohe Leerstände aufweisen.

FOLGE EINES WELTWEITEN GELDPOLITISCHEN EXPERIMENTS

Mit zunehmenden Leerständen werden sich Immobilieninvestoren wohl auch die kommenden Quartale, wenn



nicht gar Jahre auseinandersetzen müssen, prognostiziert das CS-Research-Team. Mit Vorwärtsstrategien wie etwa Totalsanierungen sei das Problem nur partiell und nur dann zu beheben, wenn die Objekte wegen schlechten Zustands leer stehen, gibt Hasenmaile zu bedenken: «Da die aktuellen Leerstände nicht durch einen konjunkturellen Abschwung bedingt, sondern die Folge eines weltweiten geldpolitischen Experiments mit bisher ernüchternden Resultaten sind, dürfte die Ausgangslage beim Abschluss etwaiger Sanierungen nicht besser, sondern eher noch schlechter sein.»

Solange sich an den Tiefzinsen nichts ändere, würden auch die Leerstände nicht verschwinden – im Gegenteil: Je länger das Tiefzinsumfeld anhalte, desto grösser werde die Zahl leer stehender Flächen sein. Die mittlerweile erreichten Niveaus seien dank tiefer Ausgangslage zwar noch überschaubar, der gradlinige Aufwärtstrend gebe aber dennoch Anlass zur Sorge – nicht zuletzt, weil der Anstieg der Leerstände vor dem Hintergrund einer vergleichsweise robusten Nachfrage stattfand, die nun aber an Dynamik verliere. •

Vom Vermieter- zum Mietermarkt

BW. Auch WP Wüest Partner (WP) berichtet im gerade erschienenen Immo-Monitoring 2017/1 von steigenden Leerständen und sinkenden Mieten. Eine detaillierte Betrachtung verschiedener Determinanten der Angebots- und Nachfragebildung im Mietwohnungsmarkt mache deutlich, dass sich der hiesige Immobilienmarkt wieder zu einem Mietermarkt gewandelt habe, so die WP-Researcher. Die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen steige zwar bereits seit 2009 kontinuierlich an, doch heuer falle auf, dass sich der Leerstand ungewöhnlich stark (um 13,2 % auf 45.500 Wohnungen) erhöht habe. WP schätzt, dass die Schweizer Immobilieneigentümer infolge von Leerständen jährliche Ertragsausfälle von 700 Millionen Franken haben.

Dass sich die Ausgangslage im Mietwohnungsmarkt grundlegend verändert habe, manifestiere sich in einer insgesamt abnehmenden Marktspannung sowie in sinkenden Mietpreisen für die ausgeschriebenen Objekte: Nach der bisher am längsten in der Schweiz beobachteten Phase (62 Quartale bzw. 15,5 Jahre) mit kontinuierlich steigenden Angebotsmieten, zeigten sich seit Ende 2015 Mietpreisrückgänge: Schweizweit hätten die Preise der ausgeschriebenen Miet-

wohnungen um 1,6 Prozent nachgegeben. Die Folgen für die Vermieter seien höhere Leerstandrisiken bei stagnierenden Mieteinnahmen sowie längere Vermarktungsdauern. «Zwar liegen die derzeitigen Werte immer noch nahe dem Gleichgewicht; doch lassen insbesondere die weiterhin hohe Anzahl an Baubewilligungen und das leicht rückläufige Bevölkerungswachstum darauf schliessen, dass sich der Markt noch stärker zugunsten der Mieter entwickeln wird», meinen die Autoren des Immo-Monitoring. «Viele Mieter dürften schneller eine Wohnung finden, und die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass die Mieten weiter sinken.» Die Bauherren täten daher gut daran, noch besser auf die Bedürfnisse der Nachfrager bezüglich Lage, Grösse und Ausbaustandard der Wohnungen einzugehen; aufgrund der tendenziell hohen Belastung, die die Mieten für das Haushaltsbudget darstellen, komme einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis eine besonders grosse Bedeutung zu. Fazit der WP-Researcher: Die Akteure des Bau- und Immobilienmarkts sind gefordert, die Wohnungsnachfrage aus einer Vogelperspektive richtig einzuschätzen und die Wohnbauaktivitäten an die neuen Nachfrageniveaus anzupassen.

ANZEIGE

Swiss Bar

an der mapic 2016

Seien Sie Teil der Mapic-Swiss-Bar an der grössten internationalen Handelsimmobilienmesse vom 16. bis 18. November 2016 in Cannes

- 8400 internationale Retail- und Immobilienprofis
- 2400 Detailhändler
- 2300 Projektentwickler
- und Sie?



Ab CHF 5'500.- sind Sie dabei! Jetzt anmelden!
Anmeldung und Information:
info@swisscircle.ch oder swisscircle.ch

Swiss Circle
Marketing rund um Immobilien

Swiss Council of
Shopping Centers
SCSC

IMMOBILIEN
BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

NACHRICHTEN

**STEINER AG
NEUE ANLAGESTIFTUNG**

Als erste Schweizer Total- und Generalunternehmung hat die Steiner AG, ein Tochterunternehmen der indischen HCC Hindustan Construction Corporation, die Steiner Investment Foundation gegründet, die als steuerbefreite Personalvorsorgeeinrichtung betrieben wird. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte Ende September 2016. Zweck der neuen Anlagestiftung, die ihren Sitz in Zürich hat, ist nach Unternehmensangaben die Vermögensverwaltung von innovativen Anlagelösungen für Schweizer Pensionskassen; so sollen beispielsweise Anlagegruppen im Bereich Wohnungsneubauten exklusiv für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen lanciert werden.

Schon bald werde die Steiner Investment Foundation, die sich als eine unabhängige und selbstverwaltete Stiftung sieht, institutionellen Anlegern eine erste Anlagegruppe anbieten, die Swiss Development Residential, heisst es. Die Anlagegruppe wird in schweizerische Wohnimmobilienprojekte aus dem Projektportfolio von Steiner investieren.

In den Gründungsratsmitgliedern wurden Ajay Sirohi als Stiftungsratspräsident, Reto Niedermann als Vize-Präsident des Stiftungsrats und Urs Rüdin als Stiftungsrat berufen. Der Anlageausschuss wird mit Michael Schiltknecht als Vorsitzendem, Dr. Christoph Zaborowski als Stellvertretendem Vorsitzenden sowie Prof. Dr. Markus Schmidiger als Mitglied besetzt. Die Geschäftsleitung besteht aus Ralf Labrenz als Geschäftsführer (CEO) und Hannes Leu als Stellvertretendem Geschäftsführer (CFO). (bw)

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ/ZÜRICH

Angepasste Renditeerwartungen

Zürich: Attraktives, aber teures Pflaster für Immobilieninvestoren.

LIEGENSCHAFTEN AN ATTRAKTIVEN STANDORTEN WIE ZÜRICH HATTEN SCHON IMMER IHREN PREIS, ERST RECHT IN ZEITEN MANGELNDER ANLAGEALTERNATIVEN. INVESTOREN SCHRAUBEN IHRE RENDITEERWARTUNGEN ZURÜCK, HEISST ES IM «MARKTREPORT WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER ZÜRICH» VON ENGEL & VÖLKERS.

BW/PD. «Für Investoren wird es dieser Tage schwieriger, lohnenswerte Objekte in Zürich zu finden. Wir verzeichnen seit geraumer Zeit einen stabilen Nachfrageüberhang, der die Preise bei Anlageimmobilien treibt», berichtet Hans Ueli Keller, Managing Partner von Engel & Völkers Commercial Zürich. «Durch die hohen Preise werden die Renditen weiter gedrückt. In den besten Lagen Zürichs kann beim Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Bruttoren-

dite von circa drei Prozent gerechnet werden.» In den Randregionen des Kantons Zürich sowie des Aargaus und des Kantons Schwyz können gemäss dem gerade erschienenen «Marktreport Wohn- und Geschäftshäuser Zürich» von Engel & Völkers Commercial Zürich noch Erträge gegen fünf Prozent erzielt werden – wenn denn der Investor das erhöhte Risiko in Kauf nimmt. «Investoren sehen den Immobilienmarkt mittlerweile deutlich realistischer und haben ihre Renditeerwartungen entsprechend gesenkt. Während es vor wenigen Jahren noch mindestens 5,5 Prozent und mehr sein musste, liegt die durchschnittliche Erwartung heute eher bei 4 bis 4,5 Prozent», so Keller.

Landesweit sind gemäss E&V auch die Mieten für Wohnraum in der Zürcher Innenstadt ungeschlagen hoch. Je nach Quartier würden bis zu 480 CHF/Quadratmeter und Jahr fäl-

lig, während der gewichtete Durchschnitt für die ganze Schweiz bei 275 CHF/Quadratmeter und Jahr liege. Das Ausweichen auf nahegelegene regionale Zentren wie Frauenfeld oder Lenzburg kann sich aus Sicht von E&V lohnen, denn dort fänden sich entsprechende Neubauwohnungen bereits für CHF/Quadratmeter und Jahr. Das starke Gefälle sei auf die Bedeutung Zürichs als nationales Wirtschaftszentrum und auf die steigenden Pendlerkosten durch zunehmende Verkehrsprobleme zurückzuführen.

«Gemäss unserer Einschätzung zeichnet sich in der Region Zürich ein konstant geringes Angebot an Mehrfamilienhäusern ab, das auf eine weiter steigende Nachfrage stossen dürfte», meint Keller. Entsprechend sei mit zumindest stabilen und tendenziell leicht steigenden Preisen zu rechnen. Vorsicht sei allerdings beim gehobenen Segment an den hochzentralen Lagen geboten, denn hier seien Leerstände und tendenziell sinkende Mieten zu verzeichnen. Moderate Wohnungen bezüglich Grösse und Ausstattung fänden in den >>>

MITTLERE BRUTTO-CASHFLOW-RENDITE PRO MS-REGION



BRUTTO-CASHFLOWRENDITE

Region	MS Regionen	Tief	Mittel	Hoch
Zürich	1-10	3.3-3.9%	3.9-4.2%	4.2-5.0%
Schwyz	32-33	3.4-3.8%	3.8-4.1%	4.1-4.8%
Aargau	73-74	3.5-4.0%	4.0-4.3%	4.3-5.0%

*MS = Mobilité spatiale / Die Schweiz ist in 106 Einheiten gegliedert. Quelle: FPPE.

ANZEIGE

PATRIMONIUM

Real Estate | Private Debt | Infrastructure

gesucht:

Portfolio Manager | Acquisition Manager

Mehr unter Patrimonium.ch «Karriere»

NACHRICHTEN

CSL IMMOBILIEN NEUE LEITERIN ANLAGEIMMOBILIEN

Seit Ende Oktober leitet Annica Anna Pohl den Bereich Anlageimmobilien bei CSL Immobilien in Zürich. Pohl verfügt über 18 Jahre Berufserfahrung in der Immobilien-Vermarktung und -Entwicklung mit Schwerpunkt Retail-, Gewerbeliegenschaften und Investmentverkauf. Sie arbeitete u.a. als Vice President Property Marketing bei der Credit Suisse und als Mitglied der Geschäftsleitung bei der Blickpunkt Lebensraum AG.

>>> zentrumsnahen Orten – auch bei den heutigen, sehr hohen Mieten – praktisch immer einen Mieter; entsprechend gering seien die Leerstandsrisiken gering. Gleichzeitig sei gemäss den Prognosemodellen der FPRE Fahrländer Partner AG, mit der Engel & Völkers gemeinsam den jährlichen Marktbericht erstellt, mit einer substanziellen, langfristigen Zusatznachfrage nach Wohnungen – tendenziell im unteren und mittleren Segment – auszugehen.

BAULANDPREISE STABIL

Nachdem die Preise für Büro- und Geschäftshäuser in den vergangenen Jahren – aufgrund der grossen

Produktion «auf Halde» sowie der Umlagerung von Betrieben in neue Bürocluster – gesunken seien, zeichne sich auch in diesem Segment eine Stabilisierung ab, wobei nach wie vor einige schlecht positionierte Objekte zum Kauf angeboten würden, so Keller.

Seine Prognose: «Ökonomisch nachhaltig positionierte Mehrfamilienhäuser und Büro- und Geschäftshäuser bleiben weiterhin attraktiv.» Dass insgesamt keine Korrekturen zu erwarten sind, zeige auch die E&V-Prognose für die Baulandmärkte, so Keller: «Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland sowie dem geringen Angebot bleiben die Baulandpreise zumindest stabil.» •

ANZEIGE



Die Marketingwerkstatt
Training für Immobilienprofis

Intensivtraining am 22. November 2016

Social Media und Online Marketing

> jetzt anmelden: www.diemarketingwerkstatt.ch

NACHRICHTEN

**SF&P AG
NEUER FONDS**

Die Swiss Finance & Property Funds AG bereitet für die zweite Hälfte November die Lancierung eines bereits von der FINMA genehmigten Fonds für qualifizierte Anleger vor, den SF Commercial Properties Fund. Der SF Commercial Properties Fund investiert in ein diversifiziertes Immobilienportfolio bestehend aus Liegenschaften mit industrieller, logistischer und sonstiger gewerblicher Nutzung in der ganzen Schweiz entlang der Hauptverkehrsachsen.

Die Zielallokation des Portfolios strebt 75 Prozent Industrie, Produktion und Gewerbe an, zu 15 Prozent Büroliegenschaften und zu zehn Prozent Spezialliegenschaften mit nachhaltiger Rendite. Insbesondere Objekte mit exzellenter Verkehrsanbindung bzw. an zentralen Standorten, solvente Mieter und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sind von Interesse. Dies bildet die Grundlage für objektbezogene Wertsteigerungen durch Ausschöpfung vorhandener Entwicklungsreserven und erlaubt ein kontinuierliches Kapitalwachstum unter Beibehaltung der angestrebten Anlagerendite von 5,25 Prozent.

Die nachhaltige Ausschüttung sollte mindestens 3,5 Prozent betragen, teilt die Swiss Finance & Property Funds AG mit. Das Ausgangsvolumen betrage 120 Mio. CHF; innerhalb von fünf Jahren werde ein Fondsvolumen von 500 bis 600 Mio. CHF angestrebt. Zurzeit prüfe man intensiv eine Pipeline mit sieben Liegenschaften im Gesamtwert von rund 175 Mio. CHF.

>>> digitalen Veränderung chronologisch aufzeigt. Jeder Stufe sind weitere Aktivitäten zugeordnet, die der digitalen Transformation dienen. «Jede der acht Stufen des DCM-Modells ist von Bedeutung – keine darf vernachlässigt oder übersprungen werden», betont Dr. Peter Staub. Durchhaltevermögen ist aus Sicht des CEOs der pom+Consulting AG von entscheidender Bedeutung. «Wer in IT-Projekte investiert, will vor allem die Prozessqualität und die Effizienz steigern. Entgegen den Erwartungen des Marktes führen IT-Projekte nicht zu einer Reduktion von Personal.»

Hingegen würden die Steigerung der Prozess- und Datenqualität, die Reduktion von Risiken und die Maximierung der Wettbewerbsfähigkeit nachgewiesen. IT sei also ein «Befähiger» und schaffe die notwendige Basis für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg.

NOCH VIEL ZU TUN

DCM wirke sich auf den IT-Erfolg aus, aber nicht alle Aktivitäten seien gleichermassen wirksam, stellen die Autoren des PMRE Monitor fest.

Für die Durchsetzung von IT-Veränderungen seien die Handlungsfelder der drei Kategorien Heads (Mobilisierung der Menschen), Content (Definition der Inhalte) und Controls (Steuerung und Kontrolle des Veränderungsprozesses) von besonderer Wichtigkeit, wie die Ergebnisse des PMRE-Monitor zeigten. Danach wird dem Menschen in der digitalen Transformation zu wenig Beachtung geschenkt; das verschenkte Potenzial sei gross. Zudem brauche es Manager, die den Transformationsprozess als Ganzes und weniger die technische Lösung ins Zentrum stellen: Das «Wie» stehe im Vordergrund, nicht das «Was». Die These «garbage in – garbage out», will heissen: ohne valide Daten kein leistungsfähiges System, gelte immer noch: Trotz dieser eingängigen Warnung gäbe es im Markt noch erhebliche Defizite.

Die Ergebnisse des PMRE Monitor zeigen für die Autoren eindeutig, dass der Einsatz des DCM-Modells die Veränderung erleichtert und im digitalen Transformationsprozess zum Erfolg führt. Ihr Fazit: Es sei an der Zeit, diese Potenziale zu nutzen! •

DIE ACHT-STUFEN DES CHANGE MANAGERMENTS

DCM-Stufen	DCM-Aktivitäten
1 Dringlichkeit der IT-Veränderungen	Beispiele für Aktivitäten
2 Führungskoalition für IT-Veränderungen	
3 Entwicklung der IT-Vision	↗ Aufstellung Applikationsarchitektur
4 Kommunikation der IT-Vision	
5 Rückhalt für IT-Veränderungen	↗ Überwachung Risiken
6 Festsetzung kurzfristiger IT-Ziele	
7 Konsolidierung der IT-Veränderungen	↗ Offizielle Wertschätzung MA bei Projekterfolg
8 Verankerung der IT-Veränderungen	
	Summe: 56 Aktivitäten

QUELLE: PMRE-MONITOR 2016

IMMOBILIENBEWERTUNG/WOHNIMMOBILIEN

Neuer Flächenstandard für Wohnimmobilien

DIE NEUEN «INTERNATIONAL PROPERTY MEASUREMENT STANDARDS FOR RESIDENTIAL BUILDINGS (IPMS)» BIETEN ERSTMALS EINE METHODE ZUR WELTWEIT EINHEITLICHEN FLÄCHENERMITTLUNG VON WOHNIMMOBILIEN. DIE JETZT VERÖFFENTLICHTEN STANDARDS BRINGEN DAMIT INVESTOREN, VERKÄUFERN UND MIETERN MEHR SICHERHEIT UND TRANSPARENZ.

BW/PD. Bislang werden Wohnimmobilien von Land zu Land sehr unterschiedlich vermessen; dies zeigt einmal mehr der RICS-Report «Residential Property Measurement Practice». Die Studie bietet einen strategischen Überblick über die derzeit weltweit verwendeten Flächenermittlungsstandards und geht der Frage nach, wie diese die Praxis und das Berichtswesen vor Ort prägen – und sie belegt eindrücklich die Differenzen, die bei der Flächenermittlung international und selbst in ein und demselben Markt entstehen können: Die Diskrepanzen belaufen sich bei Wohnungen auf bis zu 27 Prozent, bei Eigenheimen sogar auf bis zu 58 Prozent der ermittelten Wohn-

fläche! In der Folge kommt es unter Eigentümern, Mietern und Investoren von Wohnimmobilien häufig zu Fehlinformationen und Unklarheiten, wenn es um die Bestimmung der Wohnfläche geht – was wiederum zu beträchtlichen Problemen bei Transaktionen führt. Zudem kommt es zu Konflikten, wenn Mietkalkulation oder Betriebskostenrechnung auf fehlerhaften Messungen beruhen.

MEHR EINHEITLICHKEIT UND TRANSPARENZ

Doch Abhilfe ist in Sicht – mit dem neuen «IPMS: Residential Buildings», der von einem Zusammenschluss aus über 80 Immobilienverbänden aus aller Welt, darunter auch der RICS, veröffentlicht wurde. Der Standard wurde von einem unabhängigen 18-köpfigen Expertengremium aus elf Ländern erarbeitet. Es ist die zweite Ausgabe einer Serie weltweit anwendbarer Standards, die für mehr Einheitlichkeit in der Flächenermittlung von Immobilien sorgen sollen. Die IPMS-Koalition* vertritt mehrere Hunderttausend Immobilienexperten weltweit und hat einen öffentlichen

Beratungsprozess durchgeführt, an dem sich Experten aus allen Ländern beteiligen und so den zukunftsweisenden Flächenermittlungsstandard mitbestimmen konnten. «Der ‚IPMS: Residential Buildings‘ beantwortet dabei eine simple aber folgenschwere Frage: Wie kann man Wohnimmobilien transparent und zugleich einheitlich vermessen, wo doch die Verfahren überall auf der Welt so unterschiedlich sind?», sagt Alexander Aronsohn, RICS Director Technical International Standards. Mit dem neuen Standard könnten Investoren, Makler, Entwickler, Verbraucher und andere Nutzer professioneller Immobiliendienstleistungen bessere Entscheidungen treffen, so Aronsohn weiter: «Beim ‚IPMS: Residential Buildings‘ geht es letztlich darum, die Investitionen zu schützen, die wir als Einzelpersonen oder institutionelle Investoren tätigen.» •

«IPMS: Residential Buildings»:
<https://ipmsc.org/standards/residential/>

**Die IPMS-Koalition widmet sich der Entwicklung und Einführung internationaler Standards der Flächenermittlung für Immobilien in sämtlichen Assetklassen und plant, vergleichbare Standards für Industrie- und Mix-Used-Immobilien zu erarbeiten.*

ANZEIGE

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

66. Schweizer Immobiliengespräch

Werden Büroleerstände zur Norm?

Donnerstag, 24. November 2016, 17.00 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Jetzt teilnehmen:
www.immobiliengespraech.ch/66

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

mapic[®]



H Bronx agence (Paris)

16-18 Nov 2016
Palais des Festivals
Cannes, France

Join more than 8,000 international retail &
real estate leaders. The ultimate event to
connect, transact, learn and share.

mapic.com

MARKTKOMMENTAR

Markt in Bewegung

DER ABWÄRTSTREND BEI DEN KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENWERTEN HÄLT AUCH IM NOVEMBER AN – DOCH AUF'S JAHR GESEHEN WEISEN SOWOHL REAL WIE SWIIT INDEX EIN ANSEHNLICHES PLUS AUS.

NICOLAS HATT/THOMAS MARTI, SFP.

Die kotierten Immobilienaktien stehen auch im November weiter unter Druck. Nachdem der REAL Index schon im Oktober 3,01 Prozent an Wert einbüsste, notierte er nach ersten Handelstagen im elften Monat des Jahres noch einmal 1,13 Prozent tiefer als im Vormonat. Zu den grössten Verlierern am Markt gehören unter anderem die Aktien der beiden Indexschwergewichte SPS Swiss Prime Site AG und PSP Swiss Property AG. Die Kursentwicklung der Aktien von SPS und PSP wird grösstenteils durch die Handelsaktivitäten internationaler Investoren beeinflusst.

Auch die Kurse der europäischen Immobilienaktien setzen die Talfahrt im neuen Monat fort: Der EPRA Index verliert im November 1,5 Prozent an Wert. Die Jahresperformance zwischen dem Schweizer Index und dem europäischen Immobilienaktien-Index zeigt aber weiterhin deutliche Unterschiede. So kann der REAL Index eine positive Wertentwicklung von 8,85 Prozent fürs Jahr ausweisen, während der EPRA-Index mit 12,57 Prozent im Minus liegt (nicht währungsbereinigt).

EMISSIONEN WERDEN ANSPRUCHSVOLLER

Kursrückgänge verzeichnen auch die kotierten Immobilienfonds zum

Monatsbeginn. Der SWIIT Index verliert gegenüber dem Vormonat um 0,54 Prozent an Wert, weist aber auf das laufende Jahr gesehen weiterhin eine positive Performance von 5,31 Prozent aus. Hintergrund des leichten Abwärtstrends dürften die laufenden Emissionen kotierter und nichtkotierter Immobilienfonds sein – denn einige Investoren verkaufen Anteile zur Liquiditätsbeschaffung, um an den angekündigten Emissionen teilnehmen zu können. So waren während der ersten Novembertage Monat überdurchschnittliche Handelsvolumina bei den an der SIX Swiss Exchange gehandelten Fonds zu beobachten. Der Abgabedruck könnte in den kommenden Wochen aufgrund der laufenden Transaktionen (Emission CS Green Fund: 173 Mio. CHF; SF Sustainable Property Fund 58,5 Mio. CHF), der neu angekündigten Emission von Dominicé Swiss Property Fund (45,7 Mio. CHF) sowie der Neulancierung des SF Commercial Properties Fund (120 Mio. CHF) weiterhin anhalten. Am Primärmarkt bieten sich derzeit viele Investitionsmöglichkeiten – somit sollte die Kapitalbeschaffung der einzelnen Emittenten sichtlich anspruchsvoller werden. •

REAL ESTATE INDICES 23.09.2016	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1.839.85	-0.71	6.28
REAL	2.160.26	-1.13	8.85
SWIIT	353.04	-0.54	5.31
EPRA EUROPE INDEX	1946.39	-1.50	-12.57

SWISS FRANC SWAP 23.09.2016	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6425	-0.0126	0.0036
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.4700	0.0017	-0.1650
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	-0.0950	0.0075	-0.3516
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.1250	-0.0125	-0.4425

NACHRICHTEN

VARIA US PROPERTIES AG IPO GEPLANT

Varia US Properties, Zug, plant, ihre Aktien an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Varia investiert ausschliesslich in Mehrfamilienhäuser in den USA; das Portfolio umfasst 39 Liegenschaften in 14 US-Bundesstaaten (Wert 30.06.16: 301 Mio. USD). Die ca. 5.000 Wohneinheiten richten sich an mittlere bis untere Einkommenssegmente in Metropolregionen mit stabiler Beschäftigung und anhaltendem Bevölkerungswachstum. Der geplante IPO werde voraussichtlich ausschliesslich aus einer primären Aktienkapitalkomponente bestehen, teilt Varia mit. Die neuen Aktien werden bestehenden Aktionären sowie dem freien Markt angeboten. Der Börsengang soll in den kommenden Monaten erfolgen; ein genauer Termin ist noch nicht bekannt. Die Erlöse sollen dem Erwerb von Immobilien und der Reduktion der Unternehmensverschuldung dienen. Der Verwaltungsrat der Varia besteht aus Jaume Sabater Martos, VR-Präsident, CEO von Stoneweg, Taner Alicehic, CEO von Real Estate Investment Solutions SA, Dany Roizman, CEO von Brainvest Wealth Management, und Alexandre Leviant, Präsident der ICD Group. Der ao. Generalversammlung (14.11.16) werden zudem Manuel Leuthold, VR-Präsident der Ausgleichsfonds AHV, IV und EO, Dr. Beat Schwab, derzeit globaler Leiter Credit Suisse REIM sowie VR-Mitglied der Zug Estates Holding und der SBB, und Patrick Richard, VR-Präsident von Proximo und Leiter des Bereichs US Investments bei Stoneweg, zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										1. NOVEMBER 2016
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	81,000.00	95,000.00	95050	2.00	119,190.00	1	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,050.00	3,275.00	3000	2.00	3,300.00	5	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,350.00	1,425.00	1350	8.00	1,398.00	7	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	325.00	280	1.00	315.00	29	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,550.00	2,200.00	1975	20.00	2,350.00	6	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	305.00	350.00	330	30.00	350.00	50	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	145.00	152.00	147	90.00	149.00	300	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	580.00	620.00	590	10.00	640.00	30	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,800.00	8,000.00	6200	10.00	8,000.00	7	
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	1,810.00	2,080.00	1860	5.00	0.00	0	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,300.00	4,000.00	3450	6.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			205	10.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			650	20.00	1,050.00	25	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	38.00	44.00	0	0.00	0.00	0	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	0.00	0	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	57.00	200.00	85	85.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,450.00	4,600.00	3850	1.00	0.00	0	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,600.00	3,255.00	3120	4.00	3,400.00	7	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,120.00	4,500.00	4250	5.00	0.00	0	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	7.00	9.00	7.5	10,000.00	9.00	1500	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	7,400.00	11,000.00	7430	1.00	0.00	0	
100		253801 N	TERSA AG			11600	2.00	0.00	0	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			15650	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	140.50	163.00	161	70.00	165.00	29	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	8,800.00	7705	2.00	8,000.00	8	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**DEUTLICHE
SIGNALE**

Retailmarkt in Bewegung

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

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

**IMMOBILIEN
BUSINESS**

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										2. NOVEMBER 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %SEPT	KURSE SEIT 1.1.16 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	112.15	139.60	2.25%	24.48%	3.64%	0.89%	134.30	148.40	831,485,101
844,303	CS 1A IMMO PK	1170.00	1530.00	3.51%	30.77%	2.68%	NICHT KOTIERT	1455.00	1535.00	4,326,656,400
10,077,844	CS REF GREEN	104.50	127.70	3.04%	22.20%	8.32%	1.83%	118.10	140.00	1,972,246,049
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	99.30	95.50	2.93%	-3.83%	5.08%	1.73%	89.95	98.40	859,500,000
276,935	CS REF INTERSWISS	183.00	208.70	4.18%	14.04%	0.29%	1.59%	205.50	218.00	1,731,517,116
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.15	136.00	2.47%	35.80%	7.14%	4.56%	127.50	141.00	2,836,166,576
1,291,370	CS REF SIAT	138.00	192.50	2.88%	39.49%	5.77%	1.40%	180.80	202.80	2,744,030,713
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	107.40	131.20	2.53%	22.16%	13.08%	1.87%	117.00	139.50	876,746,493
1,458,671	FIR	121.30	175.50	2.22%	44.68%	3.04%	0.89%	170.60	192.10	1,129,243,167
977,876	IMMOFONDS	293.00	434.50	3.11%	48.29%	0.84%	0.98%	420.75	455.00	1,398,618,568
278,226	LA FONCIERE	665.00	1023.00	2.06%	53.83%	4.12%	0.87%	972.00	1082.00	1,268,663,220
277,010	IMMO HELVETIC	159.90	235.10	2.81%	47.03%	13.37%	1.03%	213.00	248.80	940,400,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	121.40	145.60	2.09%	19.93%	9.54%	1.04%	137.90	151.00	600,199,309
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	115.35	133.00	2.37%	15.30%	7.44%	0.62%	128.00	145.00	247,962,540
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	124.50	151.90	3.43%	22.01%	7.46%	1.42%	142.00	169.50	733,479,074
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.50	140.20	2.74%	20.34%	6.67%	5.24%	132.10	148.90	773,004,897
10,061,233	RESIDENTIA	106.60	129.00	2.58%	21.01%	16.37%	2.21%	113.50	130.90	129,078,432
278,545	SOLVALOR "61"	179.53	253.75	2.05%	41.34%	11.62%	1.16%	230.30	260.00	1,143,378,723
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	110.35	134.50	2.15%	21.88%	4.18%	0.67%	130.00	139.50	407,453,628
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	978.00	1300.00	2.68%	32.92%	7.62%	1.00%	1204.00	1358.00	1,248,000,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	250.00	421.00	3.13%	68.40%	36.25%	0.90%	374.75	460.00	172,235,310
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	95.20	133.00	2.52%	39.71%	9.04%	1.19%	123.30	139.50	1,402,423,288
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.30	124.50	2.57%	27.95%	1.71%	2.21%	123.00	140.50	446,092,838
2,616,884	SWISSINVEST REIF	126.65	172.70	2.64%	36.36%	9.41%	0.97%	159.70	180.20	836,805,416
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.40	67.55	3.05%	31.42%	-1.17%	1.02%	66.05	72.40	2,248,991,056
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.47	17.50	2.29%	40.34%	6.55%	2.00%	16.30	18.45	580,819,453
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.42	12.60	1.99%	20.92%	-1.91%	1.66%	12.50	13.60	362,833,115
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.95	90.60	2.75%	33.33%	9.47%	1.00%	84.00	94.85	1,162,048,103
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	82.45	103.80	3.19%	25.89%	2.67%	1.32%	103.30	111.50	7,216,867,308
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.60	68.20	3.97%	14.43%	1.21%	1.89%	69.30	74.70	1,418,547,519
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.74%	30.42%	5.19%	1.46%			42,045,493,410

IMMOBILIENAKTIEN										2. NOVEMBER 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %SEPT	KURSE SEIT 1.1.16 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	123.90	145.00	4.05%	17.03%	12.84%	3.06%	128.20	148.80	1,502,610,879
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.25	39.45	3.48%	8.83%	21.07%	0.87%	33.25	40.50	173,965,624
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.80	147.00	3.11%	-4.42%	3.65%	0.03%	145.00	152.00	315,446,418
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.45	15.10	2.69%	12.27%	14.39%	0.31%	12.80	15.60	214,308,879
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	87.70	103.30	3.45%	17.79%	16.02%	0.63%	84.84	109.00	826,400,000
1,731,394	INTERSHOP N	273.75	506.00	4.05%	84.84%	30.68%	3.94%	399.00	511.50	667,920,000
1,110,887	MOBIMO	199.95	235.30	4.36%	17.68%	10.15%	2.74%	196.70	249.40	1,462,841,982
21,218,624	NOVAVEST	36.15	37.80	1.86%	4.56%	10.16%	0.08%	34.00	38.20	137,770,076
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.55	87.40	3.86%	4.61%	3.07%	4.43%	78.98	99.10	3,527,791,233
803,838	SWISS PRIME SITE	70.25	80.50	4.72%	14.59%	7.26%	4.50%	71.20	90.95	5,754,052,819
261,948	WARTECK INVEST	1459.00	1859.00	3.72%	27.42%	8.26%	0.45%	1715.00	1949.00	316,550,520
1,480,521	ZUG ESTATES	1464.00	1668.00	1.24%	13.93%	16.85%	1.25%	1431.00	1694.00	394,235,136
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.38%	18.26%	8.76%	3.54%			15,293,893,565

INTERNATIONALER HOCHHAUS PREIS 2016

Grosser Meilenstein im Wohnungsbau



Der IHP 2016 ging an das markante Gebäude Via57West in New York.

DAS FINALE UM DEN INTERNATIONALEN HOCHHAUS PREIS (IHP) 2016 IST ENTSCHEIDEN: DER ERSTE PREIS GING AN DAS WOHNHOCHHAUS «VIA 57 WEST» IN NEW YORK. ARCHITEKT BJARKE INGELS (BIG – BJARKE INGELS GROUP) UND BAUHERR DOUGLAS DURST (THE DURST ORGANIZATION*) NAHMEN DEN RENOMMIERTEN PREIS AM 2. NOVEMBER IN DER FRANKFURTER PAULSKIRCHE ENTGEGEN.

BW/PD. Das Finale um den Internationalen Hochhaus Preis (IHP) 2016 ist entschieden: Das vom dänischen Architekten Bjarke Ingels entworfene Wohnhochhaus «VIA 57 West» in New York hat den mit 50.000 Euro dotierten Wettbewerb um das weltweit innovativste Hochhaus gewonnen. Aus circa 1.500 Hochhäusern hatte

das DAM Deutsche Architekturmuseum 30 herausragende Gebäude aus 14 Ländern nominiert. Eine internationale Expertenjury aus Architekten, Tragwerksplanern und Immobilienspezialisten wählte daraus fünf Finalisten. Neben dem New Yorker «VIA 57 West» handelt es sich dabei um das «Four World Trade Center» (New York/USA) von Maki & Associates, Tokio/Japan sowie die «432 Park Avenue» (New York/USA) von Viño-

ly, New York/USA, das «SkyHabitat» in Singapur von Safdie Architects, Boston/USA und das «SkyVille@Dawson» ebenfalls in Singapur, von WOHA Architects, Singapur.

EUROPÄISCHES KONZEPT ÜBERZEUGTE

Im Westen vom Hudson River durch eine mehrspurige Autobahn abgetrennt, im Norden ein historisch

Internationaler Hochhaus Preis

Der Internationale Hochhaus Preis, der heuer zum siebten Mal verliehen wurde, wird seit 2004 alle zwei Jahre von der Stadt Frankfurt am Main ausgelobt. Initiiert wurde der IHP 2003 gemeinsam von der Stadt Frankfurt, dem Deutschen Architekturmuseum und der DekaBank. Finanziert wird er vom Deutschen Architekturmuseum und der DekaBank. Bewertet werden zukunftsweisende Gestaltung und Funktionalität, innovative Bautechnik, städtebauliche Einbindung und Wirtschaftlichkeit. Teilnahmeberechtigt sind nur Architekten und Bauherrn, deren Gebäude mindestens 100 Meter hoch sind; zudem müssen diese in den letzten 24 Monaten fertiggestellt worden sein.

verkleidetes Elektrizitätswerk, im Süden lärmend und riechend ein neugebautes Müllsortierzentrum und im Osten thront ein gewöhnlicher, blauverglaster, 130 Meter hoher Wohnturm, dessen Sicht auf den Hudson River möglichst nicht gestört werden durfte: Das waren die aussergewöhnlichen Rahmenbedingungen für das Projekt Wohnhochhaus «VIA 57 West» im sehr gemischten Viertel Hell's Kitchen. Die Antwort der Architekten der Bjarke Ingels Group auf diese Herausforderungen war das innovative Konzept eines «Courtscrapers»: 20 Prozent der Wohnungen sind für Einkommensschwache vorgesehen, zudem handelt es sich um einen Hybrid aus amerikanischem Hochhaus und europäischer Blockrandbebauung, der sich weg von der nordöstlichen Bebauung hin zu einem «europäischen» Innenhof» mit vielfältiger Bepflanzung orientiert. In der Dachfläche integrierte Terrassen gewähren geschützte Aussichten auf den Hudson River im Westen. Fast alle der 709 Wohnungen geniessen den Fluss- und Sonnenuntergangsblick – was bei einer normalen Blockbebauung geometrisch unmöglich gewesen wäre. Das «Via 57 West» bietet somit eine ruhige, geschützte Oase in der lauten Grossstadt, ohne sich dabei vor ihr zu verschliessen.

PROTOTYP FÜR NEUE GEBÄUDEGATTUNG

Gestalterisch wie typologisch haben die Architekten der Bjarke Ingels Group aus Sicht der Jury mit diesem Bau grossartige Neuerungen erschaffen. «Es bringt nicht nur eine aufregende neue Typologie ins Spiel sondern zeigt, wie aus aktuellen europäischen Bewegungen wie den Baugruppen und den Genossenschaften Impulse in ganz andere

Wohnbereiche übertragen werden können. Hier vereinsamt der allein lebende Metropolenbewohner nicht mehr, sondern findet in seinem Block den notwendigen sozialen Kontakt zu gleichgesinnten Mitmenschen», sagte Peter Cachola Schmal. Für den Direktor des Deutschen Architektur-museums und Mitglied der IHP-Jury 2016 ist das Projekt «ein grosser Meilenstein für den Wohnungsbau, nicht nur im extremen Wohnungsmarkt New York». Bjarke Ingels sieht sein Projekt als eine seltene neue Gebäudegattung, die die gemeinschaftlichen Qualitäten einer europäischen Blockrandbebauung mit der Dichte und den Ausblicken eines Hochhauses verbindet: «Ich sehe den Preis als eine Einladung für uns und andere neu darüber nachzudenken wie wir unsere zukünftigen Städte bewohnen wollen.»

**Bei der Durst Organization handelt es sich um ein Immobilienunternehmen, das seit seiner Gründung 1915 in Familienhand ist und inzwischen in dritter Generation geführt wird.*

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 18/2016 / 11. Jahrgang / 229. Ausgabe.

Verlag:
galledia ag
IMMOBILIEN Business
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich
www.immobilienbusiness.ch

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Rehne Herzig, Verlagsleiter
Claudia Haas, Mediaberaterin
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

RISCH ROTKREUZ AGLAYA VOR DEM BAUBEGINN

In der Suurstoffi in Risch Rotkreuz entsteht das Gartenhochhaus Aglaya, ein Projekt der Zug Estate AG. Das 70 Meter hohe Wohngebäude nimmt die Nachhaltigkeit des umliegenden Areals auf und integriert die Natur harmonisch in die Architektur. Die Baubewilligung wurde am 21. Oktober 2016 erteilt; seit dem 1. November stehen die 85 Eigentumswohnungen (1,5-5,5 Zimmer) zum Kauf. Das Gartenhochhaus nimmt das CO2-freie Energiekonzept und das exemplarische Grünkonzept der Suurstoffi auf und setzt dieses architektonisch imposant in der Vertikalen um. Durch die Verknüpfung von Architektur und Bepflanzung erscheint der Bau als einheitlicher Organismus, der durch die gezielte Pflanzenwahl zu jeder Jahreszeit unterschiedliche Farbakzente setzt. Die Eigentumswohnungen verfügen grösstenteils über begrünte Balkone als eine Art vertikale Gärten. Sie prägen die zentrale Idee des Wohnens im Gartenhochhaus: Aussenraum und Innenraum verschmelzen, die Natur wächst harmonisch in den Wohnraum hinein. Wohnen in dieser Form der Integration von Natur in ein Hochhaus ist einmalig für die Schweiz. Fertiggestellt und bezugsbereit wird das Gartenhochhaus voraussichtlich Ende 2018.



Bietet vertikale Gärten:
Das Hochhaus Aglaya

FOTOS: PD

IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

Damit haben Sie nicht gerechnet.

Für nur CHF 150.– erhalten Sie ein Jahresabonnement für zehn Ausgaben der Immobilienzeitschrift IMMOBILIEN Business (CHF 140.–) plus einen Eintritt an die Schweizer Immobiliengespräche 2016 (CHF 95.–).

Jetzt profitieren und CHF 85.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin