

INHALT

- 2 CSL Immobilien:
Büroleerstand steigt
- 3 Nachricht:
HIAG/Projekt Interim
- 5 Nachricht: Flughafen Zürich/
HRS Real Estate AG
- 11 JLL/WEF-Studie:
Neue Horizonte für die
Immobilienwirtschaft
- 13 Nachricht: GFK Switzerland
- 14 US-Immobilien:
Renditejagd unter dem
Sternenbanner
- 19 Marktkommentar
- 19 Nachrichten:
Finance & Ethics Research/
CoreNet Global
- 20 Immobiliennebenwerte
- 21 Immobilienfonds/-Aktien
- 22 Stadtentwicklung:
SBB-Projekt Zollstrasse/Zürich
- 23 Nachrichten: Malley/Biberist
- 24 Impressum

EDITORIAL

Zukunft ungewiss



Birgit Wüst
Redaktionsleiterin

Immobilienmärkte sind eng mit anderen Wirtschaftssektoren verbunden und unterliegen wie diese bekanntlich Zyklen: Steigt das Wirtschaftswachstum, nimmt mit etwas zeitlicher Verzögerung auch die Nachfrage nach gewerblichen Immobilienflächen zu. In der Folge wird mehr gebaut, das Angebot wächst – so lange, bis nicht mehr alle Flächen Mieter finden. Es gibt mehr Leerstand, die Preise fallen, Neubau-projekte werden rarer. Zieht die Nachfrage wieder an, stösst diese nicht mehr auf genügend Flächen – und der Zyklus beginnt von vorn. So gesehen hätten die

Eigner der in der Schweiz leerstehenden Immobilien immerhin die Chance darauf, die Flaute bis zum nächsten Aufschwung «aussitzen» zu können. Normalerweise. Doch von «normalen» Verhältnissen kann angesichts der seit Ausbruch der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise weltweit alltäglich gewordenen regulatorischen Eingriffe ins Wirtschaftsleben – etwa die Niedrigzinspolitik – kaum mehr die Rede sein. Prognosen zu stellen, ist in einem solchen Umfeld schwierig. Dies zeigte sich zuletzt, als die SNB Mitte Januar die Euro-Franken-Kursuntergrenze aufhob und damit die zuvor recht positiven Vorhersagen für das Schweizer Wirtschaftswachstum zu Makulatur machte. Eins scheint sicher: Die Anforderungen an das Management von Immobilienunternehmen, die rentierliche Ergebnisse erzielen wollen, werden höher. Denn bei schwer kalkulierbaren wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen werden auch vermeintlich sichere Engagements in «Betongold» riskanter.

Mit den besten Grüßen,
Birgit Wüst

Partner Immobilienbrief



Swiss Finance & Property



Interesse an tagesaktuellen Nachrichten aus der Immobilienwirtschaft?



Unter www.immobiliengeschaeft.ch finden Sie die neusten Meldungen und spannende Kurzberichte über relevante Ereignisse der nationalen und internationalen Immobilienmärkte!

Täglich online oder zwei Mal wöchentlich per kostenlosen Newsletter

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

BÜROIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Büroflächenangebot nimmt drastisch zu



Derzeit oftmals nicht einfach: Die Vermietung von Büroflächen

2014 WAR DAS ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN REKORDVERDÄCHTIG HOCH. DIE ANGEBOTSQUOTE VON VERFÜGBAREN BÜROFLÄCHEN LIEGE MIT 5,6 PROZENT SOGAR ÜBER DEM BISHERIGEN HÖCHSTWERT AUS DEM JAHR 2005, HEISST ES IM JÜNGSTEN CSL IMMOBILIEN BÜROMARKTBERICHT.

PD/BW. Seit geraumer Zeit präsentiert sich der Schweizer Markt für Büroflächen als «Mietermarkt» – und das dürfte vermutlich noch eine Weile so bleiben. Gemäss dem

«Büromarktbericht 2015» von CSL Immobilien haben die verfügbaren Büroflächen im vergangenen Jahr landesweit drastisch zugenommen; das Angebotsniveau befinde sich auf dem Höchstniveau seit Erhebungsbeginn. 2014 seien viele Neubauten und fertiggestellte Sanierungsobjekte auf den Markt gekommen, während die Nachfrage verhalten geblieben sei, begründet das Zürcher Immobilienberatungs- und Maklerunternehmen den Rekordwert.

Die Flächenverfügbarkeit in den 20 grössten Agglomerationen der Schweiz sei 2014 um 641.000 auf ins-

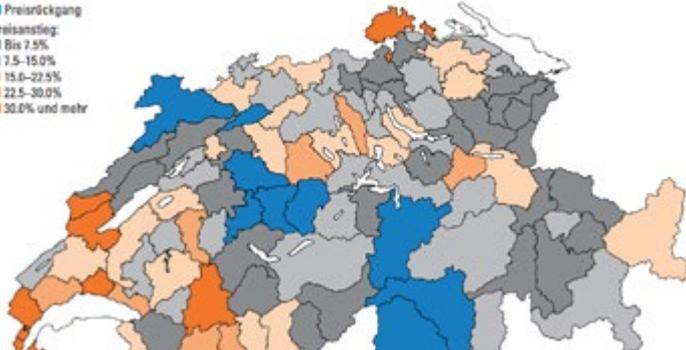
gesamt 2.249.000 qm gestiegen – was nach Angaben von CSL einer Angebotsquote von 5,6 Prozent entspricht. Diese wiederum liegt über dem Höchstwert von 2005 (5,3%).

Wie im Büromarktbericht 2014 prognostiziert, ist durch die Fertigstellung vieler Neubau- und Sanierungsprojekte zusätzlich zu den freigewordenen Räumlichkeiten eine Vielzahl an verfügbaren Flächen auf den Markt gekommen. Gemäss CSL hat sich in einzelnen Marktgebieten das Flächenangebot im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt, so etwa in der Stadt Bern oder im Mittleren Glattal.

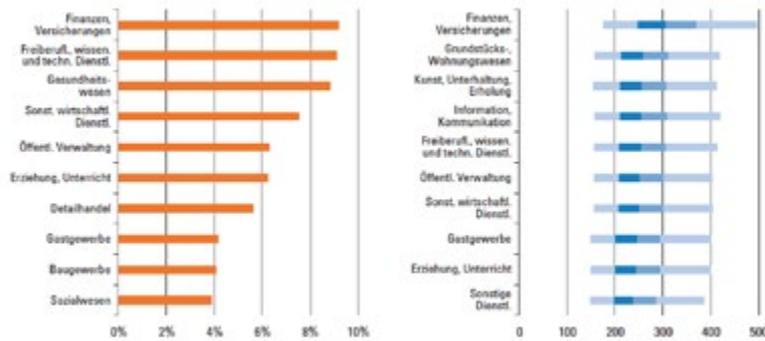
DIE BÜROMÄRKTE DER 20 GRÖSSTEN AGGLOMERATIONEN

3.2 Büroflächen: Regionale Preisveränderungen der Abschlussmieten (1. Quartal 2005 bis 4. Quartal 2013)

■ Preisrückgang
 ■ Preisanstieg:
 ■ Bis 7.5%
 ■ 7.5-15.0%
 ■ 15.0-22.5%
 ■ 22.5-30.0%
 ■ 30.0% und mehr



VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN UND MIETEN



QUELLE: BÜROMARKTBERICHT 2015, CSL IMMOBILIEN

NACHRICHTEN

GENF ZWISCHENNUTZUNG FÜR VERNIER AREAL

Die auf die Entwicklung von ehemaligen Industriearealen spezialisierte, börsenkotierte HIAG Immobilien hat Projekt Interim das Vernier Areal in Genf für eine Zwischennutzung bis September 2015 zur Verfügung gestellt. Nach dem Schönau Areal in Wetzikon ist Vernier das zweite Industrieareal, das HIAG Immobilien der Gesellschaft für eine Zwischennutzung anvertraut. Projekt Interim verleiht die Räume in der ehemaligen Pharma-Produktionsanlage zu sehr attraktiven Konditionen an Kreativtätige und Start-ups als Ateliers, Werkräume oder Büros. Einige wenige Räume sind noch verfügbar. Die auf Zwischennutzungen und Leerstandsmanagement spezialisierte Gesellschaft Projekt Interim hilft Eigentümern, Leerstand zu vermeiden oder zu überbrücken, indem sie Zwischennutzungen von Geschäfts- und Wohnliegenschaften, von Ladenlokalen und Industriearealen in der ganzen Schweiz strukturiert, organisiert und verwaltet. Mit seinen Projekten überbrückt Projekt Interim Übergangsphasen von ein paar Monaten bis zu mehreren Jahren.



Blick auf das Vernier Areal

Gleichzeitig sei die Nachfrage nach Büroflächen über 3.000 qm am Markt deutlich zurückgegangen. Nach wie vor bleiben Standort- und räumliche Optimierungsstrategien sowie Kostensenkungen die Hauptgründe für die Flächennachfrage; nur wenige Branchen wie Pharma, Life Science und ICT brauchen aufgrund ihres Wachstums zusätzliche Flächen.

ZÜRICH: EINE-MILLION-MARKE IST GEKNACKT

Im Wirtschaftsraum Zürich hat das Büroflächenangebot 2014 eine neue Rekordmarke erreicht – gemäss CSL Immobilien ist der Leerstand auf über eine Million Quadratmeter angestiegen. «Wie im letzten Büromarkt-

bericht vorausgesagt, hat die Angebotsmenge der Büroflächen deutlich zugenommen», sagt Yonas Mulugeta, CEO von CSL Immobilien. «Ende 2014 waren insgesamt 1.082.000 qm Büroflächen verfügbar, was eine Steigerung um 348.000 qm bedeutet.» Das Angebot habe sich in fast allen Regionen im Wirtschaftsraum Zürich erhöht, die Angebotsquote auf 6,6 Prozent (Vj.: 4,5%) zugelegt. Im Mittleren Glattal verdoppelte sich die Zahl der angebotenen Büroflächen 2014 gegenüber dem Vorjahr auf 206.000 qm (Angebotsquote: 12,5%). Grossprojekte wie «The Circle» – bis 2018 entstehen in der 1. Bauetappe u.a. 75.000 qm Bürofläche (einige davon vorvermietet) – sowie «First District» oder das Refur- >>>

NACHRICHTEN

**HRS REAL ESTATE
NEUER GROSSAUFTRAG**

Die Flughafen Zürich AG und ihr Co-Investor Swiss Life AG haben der HRS Real Estate AG den Zuschlag für Ausführungsplanung und Realisierung des Hochbaus von «The Circle» erteilt. Gemäss Medienmitteilung hatten sich 13 Anbieter um den Auftrag beworben. Das vereinbarte Kostendach liege im Rahmen der ursprünglichen Kostenerwartungen. Die Flughafen Zürich AG rechnet damit, dass im September die Hochbauarbeiten mit dem Baugrubenaushub beginnen können; die bauvorbereitenden Arbeiten laufen bereits. Die erste Etappe soll bis Ende 2018 fertiggestellt sein.

**FLUGHAFEN ZÜRICH
SONDERGEWINN**

Nachdem der Flughafen Zürich und Swiss Life den Kaufvertrag für das Grundstück das Bauvorhaben «The Circle» – ein Milliarden-Projekt – beurkundet und zum Eintrag ins Grundbuch angemeldet haben, resultiert für die Flughafengesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 ein Sondergewinn vor Steuern von insgesamt rund 35 Millionen CHF. Der Gewinn ergebe sich aus dem Teilverkauf des Grundstücks und der Gründung der Miteigentümerstruktur, die mit dem Vollzug dieses Geschäfts in den Finanzierungsverträgen vorgesehen ist, teilt der Flughafen mit. Dieser Sondereffekt beinhaltet im Wesentlichen den Veräusserungsgewinn für das Grundstück der ersten Realisierungsetappe; mit der Realisierung der zweiten, kleineren Etappe werde zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Kaufpreiszahlung fällig.

Yonas Mulugeta,
CEO CSL Immobilien:

*«Die Erwartung
für 2015 im
Wirtschaftsraum
Zürich bleiben
verhalten.»*



>>> bishment des «Ambassador House» (50.000 qm Bürofläche) sind in diesen Berechnungen noch nicht berücksichtigt. Auch in der Stadt Zürich nahm die verfügbare Bürofläche um 97.000 auf neu 370.000 qm und die Angebotsquote von 4,2 auf 5,7 Prozent zu. Im Zürcher Central Business District stieg das Büroflächenangebot um 37.000 auf 136.000 qm an. Doch wie schon in den Vorjahren ist die Qualität der verfügbaren Büroflächen gut, sodass die Mieten in der Stadt und im CBD nahe zu stabil blieben. In der Stadt nahm der durchschnittliche Mietpreis leicht auf 357 CHF/qm/Jahr pro netto zu, wogegen sich das Mietpreisband vom 10%- bis zum 90%-Quantil leicht auf zwischen 195 und 550 CHF verengte. Im Zürcher CBD sind das Mietpreisband und der durchschnittliche Mietzins minim gesunken; der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt nun bei 486 CHF/qm/Jahr netto. Die Topmiete ist gemäss CSL im Gegenzug nochmals leicht auf 875 CHF/qm/Jahr netto gestiegen (Vj.: 850

CHF). Die zweithöchsten Mietpreise für Büroflächen werden gemäss der CSL-Studie in der Genfer Innenstadt bezahlt: Dort habe der Mietpreis für Büroflächen im vergangenen Jahr 835 CHF/qm/Jahr betragen (Vj.: 880 CHF).

In der Region Zug ist die Lage des Büromarktes aufgrund der Nachfrage aus der Pharma- und ICT-Branche nicht ganz so angespannt wie in der Stadt Zürich, auch wenn eine deutliche Zunahme des Angebots feststellbar war. Eine weitere wichtige Nachfragerin in der Region Zug ist die Bildungsbranche. Für die Hochschule Luzern ist auf 2019 hin ein Neubau im Suurstoffi-Areal in Risch-Rotkreuz mit einer Hauptnutzfläche von 7.000 qm geplant. Die Hochschule verpflichtete sich für 30 Jahre. In Baar, im Quartier Neuhof, werden zudem zwei moderne U-förmige Gebäude mit total 29.000 qm Nutzfläche entstehen. Entwickler ist die Alfred Müller AG; der Baustart soll bereits im Frühjahr 2015 erfolgen. Ein weiteres Entwicklungsareal des Baarer

Immobilien dienstleisters ist das Siemens Areal in der Stadt Zug. Auf dem Grundstück sollen rund 20.000 qm für Büros, Dienstleistungsflächen und Wohnungen entstehen.

Insgesamt war die Nachfrage am Markt 2014 gemäss CSL sehr verhalten; es waren kaum Mieter mit einem Flächenbedarf von mehr als 5.000 qm aktiv. Dazu trug bei, dass die zwei Grossbanken am Platz erneut Flächen konsolidierten. Positiv war dagegen die Nachricht über den Mietvertrag von 50.000 qm zwischen Google und der SBB in der Europaallee. Weitere grössere Vermietungen wurden durch die Amcor Group im «Vertex Stadthaus» sowie durch die LGT Bank (Schweiz), welche rund die Hälfte der Räumlichkeiten des ehemaligen Hauptsitzes der Allianz Suisse am Bleicherweg 19 mietet, getätigt. Auch der Kanton Zürich wird in ein ehemaliges Gebäude der Allianz an der Hohlstrasse 552 einziehen. «Trotz dieser Abschlüsse bleiben die Erwartung für 2015 im Wirtschaftsraum Zürich verhalten»,



meint Mulugeta. «Das Überangebot vor den Stadttoren Zürichs und die fehlende Nachfrage werden den Markt bestimmen.»

BASEL: GRÖSSERE FLÄCHEN MANGELWARE

Auch im Wirtschaftsraum Basel hat CSL 2014 ein im Vergleich zum Vorjahr um 41.000 auf 160.000 >>>

Platzmangel bei Roche: Das aktuell in Bau befindliche Hochhaus Bau 2 will der Basler Pharmakonzern in den kommenden Jahren um weitere Gebäude ergänzen.

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ

Real Estate Asset Management

Institutionelles Immobilien-Investment und Investitionsstrategien

Konferenz zu direkten und indirekten Immobilieninvestitionen im In- und Ausland. Es werden die Ergebnisse der Studie der Hochschule Luzern zum «Real Estate Asset Management bei institutionellen Investoren» aufgezeigt und zukünftige Investitionsstrategien, -herausforderungen und -trends bei direkten und indirekten Immobilienanlagen kritisch diskutiert.

Donnerstag, 19. März 2015, 8.45 – 17.00 Uhr

www.hslu.ch/ifz-konferenzen, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

FH Zentralschweiz

>>> qm gestiegenes Flächenangebot für Büroräume ermittelt. Die Angebotsquote betrug Ende Jahr 4,1 Prozent (Vj. 3,1%). In der Stadt Basel nahm die Angebotsmenge um 13.000 qm auf jetzt 63.000 qm zu. Vor allem in den Marktregionen um das Stadtgebiet habe das Büroflächenangebot zugenommen, in der Region Ost sei die verfügbare Fläche um 16.000 auf 43.000 qm gestiegen, was einer Angebotsquote von 5,7 Prozent entspreche. Auch in den Regionen Süd und West wurde eine Zunahme verzeichnet; der Angebotsüberschuss wird dort mit 28.000 bzw. 26.000 qm ausgewiesen.

Die durchschnittliche Büromiete im Basler Stadtgebiet sank gemäss dem CSL-Bericht minim von 247 auf 240/qm/Jahr netto. Das Mietpreisband verschob sich jedoch nach oben und bewegt sich nun zwischen 145 und 355 CHF. Die Topmiete präsentiert sich deutlich angehoben auf 455 CHF/qm/Jahr netto. Im gesamten Wirtschaftsraum Basel liegt die Marktmiete im Mittel bei CHF 216; das Preisband variiert zwischen 140 und 325 CHF/qm/Jahr netto.

Die Hauptnachfrage des Basler Büromarktes kommt aus den Expansionsstrategien sowie aus Reorganisationen in der Pharma-, Life Science und Fi-

nanzbranche. Als einer der grössten Nachfrager am Markt gilt der Pharmariese Roche, der über den neu entstehenden «RocheTower» hinaus ein zusätzliches Flächenbedürfnis hat. Das Unternehmen plant deshalb einen Neubau für ein Forschungs- und Entwicklungszentrum mit ca. 1.900 Mitarbeitenden, ein weiteres Bürohochhaus für bis zu 1.700 Mitarbeitende, Erneuerungen der bestehenden Infrastruktur sowie die Renovation des historischen Verwaltungsgebäudes von Otto R. Salvisberg. Ebenfalls als Selbstnutzer wird die Helvetia ihren Hauptsitz in Basel mit einem weiteren Bürobau erweitern. Der

ANZEIGE

Für alle, die grosse Pläne haben

IMMO MESSE SCHWEIZ

St.Gallen, 20.–22.03.2015

Eigentum, Umwelt, Energie, Bau und Renovation
Eintritt frei · immomesse.ch

Patronat
svit
OSTSCHWEIZ

Veranstalter
HEV Kanton St.Gallen
Olma Messen
St.Gallen

Baustart ist auf 2017 terminiert. Die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre hat dazu geführt, dass das Angebot von Flächen ab 1.000 qm innerhalb der Stadt Basel zurzeit sehr begrenzt ist. Erst in den kommenden Jahren werden aktuell laufende Projekte wie Grosspeter Tower oder Claraturm das Angebotsspektrum erweitern. Im geplanten Meret Oppenheim Hochhaus sind bereits 9.200 qm vorvermietet – das Basler SRF Studio wird dort vier Etagen belegen. Zudem fragen aktuell verschiedene Unternehmen aufgrund eigener Umbau- und Erweiterungsprojekte Flächen für Zwischennutzungen nach. Expandie-

ren will die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ), die dafür ihren Hauptsitz beim Bahnhof SBB weiter ausbauen möchte. Derweil ist die weitere Zukunft des 120.000 qm grossen Klybeck-Areals, das der Chemiekonzern BASF veräussert, noch offen. Kaufgespräche sind unter anderem mit dem Kanton Basel-Stadt am Laufen: Dessen Interesse dürfte durch die für ihn wichtige Entwicklung des Hafens- und Stadtgebiets Kleinhüningen-Klybeck bedingt sein. Die Entwicklung von ehemaligen Industriearealen (etwa Hafengebiet oder Dreispitz), werden den Immobilienmarkt in Basel die kommen-

den Jahre stark prägen. «Durch die kommenden Büroprojekte dürfte sich auch in Basel ein Verdrängungs- markt entwickeln», meint Mulugeta. Unter Druck würden insbesondere ältere Bestandsliegenschaften mit Sanierungsbedarf kommen. Gleichwohl wären die Erwartungen für den Büromarkt im Wirtschaftstraum Basel grundsätzlich positiv. Die starke wirtschaftliche Stellung der Pharmaindustrie gebe dem an sich geschlossenen Markt Stabilität. Wie stark sich jedoch die Aufhebung des Euromindestkurses auf die Performance der Unternehmen auswirken werde, bleibe offen. Bei CSL geht man >>>

ANZEIGE

PSA PUBLISHERS | world-architects.com



Online Architekten-
vermittlung.

Publizieren Sie Ihr Bauvorhaben
jetzt kostenlos und anonym.

Architektur im Kopf? Profile ausgewählter Architekten. Plus Bau der Woche, Agenda, Jobs, eMagazin. **swiss-architects.com**

Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienwirtschaft 2015.



Nominieren Sie Ihren Favoriten

In «Who is who» vom Juli/August zeigen wir die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienwirtschaft, die 2014/15 der Schweizer Immobilien- und Baubranche Glanz und Leben verliehen haben.

www.immobilienbusiness.ch/100K

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

>>> davon aus, dass geplante Projekte zunächst auf Eis gelegt werden.

LOSLÖSUNG VOM EURO BREMST WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Denn durch die Loslösung des Franken vom Euro werde die prognostizierte wirtschaftliche Situation ausgebremst. Die Reduktion

des Wachstums werde sich hemmend auf die konjunkturelle Entwicklung und somit auch auf die Flächennachfrage ausüben – wobei sich die Büromärkte der 20 grössten Schweizer Agglomerationen je nach regionalen Gegebenheiten unterschiedlich entwickeln werden, so die Prognose der CSL-Experten. Sie gehen davon aus, dass in den Hot-Spots mit weiterhin

reger Bautätigkeit das Angebot weiter zunehmen dürfte – dies gelte etwa für die gesamte Region Mittleres Glattal. In den anderen Regionen sei anzunehmen, dass das Angebot vorerst auf dem Niveau bleibt. Landesweit werde sich jedoch ein Verdrängungskampf zwischen älteren Bestandsliegenschaften und Neubauobjekten bemerkbar machen. •

ANZEIGE



ACADEMY
MANAGEMENT SOLUTIONS
FOR BEST EXECUTION

Jetzt anmelden!

BEST PRACTICE IN REAL ESTATE
26. Februar 2015, Zürich-Kloten

Modulieren Sie sich Ihren Tag und wählen Sie aus 4 Themen aus. Einzeln buchbar!

Gebühren Kompaktseminare: 240 / 190 / 100 *
Gebühren Konferenzen: 480 / 380 / 150 *
Gebühren Ganzer Tag: 690 / 550 / 250 *

* Alle Preise verstehen sich zzgl. 8% MwSt.

www.bestinrealestate.ch

Die Kompaktseminare:
09.30 – 12.00 Uhr
Immobilien-Controlling
Immobilien-Vermarktung

Die Konferenzen:
13.00 – 17.00 Uhr
Immobilien-Bewertung
Immobilien-Transaktionen

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 2015 (CHF 110.–).

Jetzt profitieren und CHF 100.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

STUDIE

Neue Horizonte für die Immobilienwirtschaft



Zyklizität: Ein Grundprinzip des Immobiliensektors

OPFER ODER TÄTER? EINE NEUE STUDIE VON JLL BEFASST SICH MIT FRAGE, WELCHE ROLLE IMMOBILIEN IN GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN MARKTZYKLEN SPIELEN.

PD/BW. Immobilienzyklen werden in der Regel durch Entwicklungen ausserhalb des Immobiliensektors verursacht. Beispiele dafür sind etwa die Deregulierung von Finanzmärkten, geänderte Bestimmungen für grenzüberschreitende Investitionen oder politische Ereignisse. Allerdings kann das Auftreten solcher externen

Entwicklungen auch durch Immobilienmärkte auf andere Wirtschaftssektoren übertragen werden, wie die jüngst von JLL und WEF veröffentlichte Studie «Emerging Horizons on Real Estate - An Industry Initiative on Asset Price Dynamics» zeigt. Verantwortlich dafür sind aus Sicht der Researcher gleich mehrere Faktoren: Zum einen spielen Immobilien in allen Wirtschaftssektoren eine Rolle; darüber hinaus sind sie eng mit dem Finanzsektor verbunden. Zum anderen gehe Immobilieneigentum mit langfristigen und nur unter Kostenaufwand rückgängig zu machenden

finanziellen Verpflichtungen einher; und nicht zuletzt hätten Wohnimmobilien einen starken Einfluss auf das Haushaltsvermögen und damit auf den privaten Konsum und die Beschäftigung, so die JLL-Researcher.

HARMLOSER ODER EXTREMER ZYKLUS?

Wie die Autoren der Studie betonen, ist die Zyklizität ein Grundprinzip des Immobiliensektors. Da die Nachfrage nach Büro-, Einzelhandels- und Logistik-Flächen rasch variieren könne, während der >>>

>>> Bau neuer Flächen sich eher in Jahren als in Monaten bemisst, sei allerdings zu unterscheiden zwischen der natürlichen Zyklizität des Sektors und extremen Zyklen –wobei letztere tatsächlich zu einer Vernichtung finanziellen und sozialen Wohlstands führen könnten, stellt Colin Dyer, CEO bei JLL und Vorsitzender des Lenkungsausschusses des Projekts «Asset Price Dynamics» fest: «Unsere Analyse zeigt, dass der Immobiliensektor im letzten Jahrhundert an den meisten Finanzmarktzyklen beteiligt war, diese aber nicht verursacht hat.» Das Verständnis der Rolle von Immobilien in diesen Zyklen unterstreicht für Dyer die Notwendigkeit einer Zusammenarbeit des Finanz- und Immobiliensektors: «Nur so lassen sich negative Auswirkungen einer künftigen Volatilität der Asset-Preise gering halten.»

Weiter zeigt der JLL-/WEF-Bericht drei Massnahmenkategorien auf, welche die Frequenz und das Ausmass von Immobilien-Zyklen beeinflussen können. So kann zum einen die Geldpolitik auf die wesentlichen Treiber vieler Marktzyklen Einfluss

nehmen, etwa indem die Zinsen erhöht und das Kreditwachstum gebremst werden. Allerdings werde die Geldpolitik häufig als stumpfes

Die Studie

Die JLL-Studie «Emerging Horizons on Real Estate - An Industry Initiative on Asset Price Dynamics» entstand in Kooperation mit dem Weltwirtschaftsforum (WEF) und wurde im Januar 2015 auf dem jüngsten Jahrestreffen des WEF in Davos vorgestellt. Die Researcher befassten sich mit der Volatilität der Immobilienmärkte und den potenziell durch Immobilienmarkt-Zyklen hervorgerufenen gesamtwirtschaftlichen und sozialen Schäden; gleichzeitig zeigen sie in der Studie geeignete Massnahmen zur Vermeidung oder Abschwächung entsprechender Auswirkungen auf. Bei der Erstellung haben JLL und das WEF auf umfangreiches Forschungsmaterial zurückgegriffen und ein internationales Gremium aus Sachverständigen, Zentralbankern, Bankenaufsichtsbeamten und Immobilien-Fachleuten zur Untersuchung des historischen Profils und der Ursachen von Immobilienzyklen hinzugezogen.

Instrument mit Auswirkungen auf alle Wirtschaftssektoren gesehen, räumen die Researcher ein. Zudem bestünden Zielkonflikte mit anderen wirtschaftspolitischen Absichten wie dem konjunkturellen Wachstum und einer steigender Beschäftigung.

Zum anderen werden makroprudenzielle Massnahmen genannt, die darauf abzielen, die Gesundheit, Solidität sowie die Schwachstellen des Finanzsystems in seiner Gesamtheit aufzuspüren und in den Griff zu bekommen. Beispiele für makroprudenzielle Massnahmen sind etwa die schrittweise Begrenzung des Kreditwachstums während Marktaufschwungs-Phasen oder Bankenvorschriften, welche zusätzliche Kapitalreserven als Sicherheitspolster gegen künftige Marktabschwungs-Phasen vorsehen. Ferner müssten mikroökonomische Massnahmen des Marktes eine wichtige Rolle bei der Mässigung künftiger Marktzyklen spielen, betonen die JLL –Researcher. Hierzu zählten beispielsweise eine flexibel reagierende Stadtplanung, flexible Richtlinien für den Umgang mit notleidenden Immobilien oder

ANZEIGE



www.castello-residences.at

Chalets in Sölden | Tirol - Wohnen mit De-luxe-Komfort

23 Chalets in Top-Lage stehen zur Auswahl: von 48 m² bis 155 m² mit Balkon oder Terrasse. Modern ausgestattet und komplett eingerichtet in bester Qualität. **KP:** auf Anfrage

IMMO CONCEPTA
IMMOBILIENENTWICKLUNG
& CONSULTING GMBH

Tel. +43 512 56 42 56
office@immoconcepta.at

Verbraucherschutz-Gesetze, die eine unverantwortliche Kreditvergabe durch Bauhypotheken-Anbieter unterbinden. «Institutionelle Details auf nationaler Ebene sind wichtig», bringt Luci Ellis, Leiterin der Abteilung Finanzstabilität bei der australischen Zentralbank (RBA), die Zielsetzung im Vorwort des Berichts auf den Punkt.

«WIR MÜSSEN DIE METRIKEN BESSER VERSTEHEN»

Der Bericht weist auf die Gefahr wirtschaftlicher und sozialer Kosten durch Immobilienzyklen hin, betont aber gleichzeitig, dass auch die Massnahmen zur Begrenzung solcher Zyklen Kosten aufwerfen. Steigende Zinsen zur Abkühlung eines bevorstehenden Immobilien-Booms können die gesamte Wirtschaft bremsen und ein geringeres Konjunkturwachstum sowie einen Rückgang der Investitionen zur Folge haben. «Politische Entscheidungsträger stehen vor der Herausforderung, zwischen harmlosen Zyklen, die unvermeidliche Merkmale der Immobilienmärkte sind, und

Ereignissen, die zu einer Vernichtung des Wohlstands und zu wirtschaftlichen Turbulenzen führen können, zu unterscheiden», betont Dr. David Rees, JLL Research Director und Autor des Berichts. «Immobilienzyklen bergen ebenso Kosten und Nutzen wie mögliche Gegenmassnahmen. Wir müssen diese Metriken besser verstehen, wenn wir den politischen Entscheidern eine seriöse Beratung anbieten sollen.»

Die globale Finanzkrise habe das Versagen vieler öffentlicher und privatwirtschaftlicher Einrichtungen deutlich gemacht und einen Weckruf an die Bankenaufsicht und den Immobiliensektor im Besondern gesandt, sekundiert Dyer. Seine Fazit: «Als Teil des Wirtschaftsgeschehens müssen wir unser Anliegen sehr viel proaktiver an Banken und die Bankenaufsicht auf globaler, nationaler und lokaler Ebene kommunizieren.» Hierzu zählt aus Sicht der Researcher eine Selbstverpflichtung zu besseren Marktdaten, eine verbesserte Marktanalyse und eine verstärkte Kommunikation zwischen dem Immobilien- und Finanzsektor. •

NACHRICHTEN

GfK SWITZERLAND UMZUGSPÄNE

GfK Switzerland wird 2017(2. Hj.) den Standort Hergiswil als Hauptsitz Schweiz aufheben und die Gebäude verkaufen. Ein neuer Hauptsitz-Standort in der Zentralschweiz werde gegenwärtig gesucht, teilt das Marktforschungsunternehmen mit. Man führe Verhandlungen über drei Objekte – zwei im Kanton Luzern, einer im Kanton Zug. GfK Switzerland begründet die Umzugspläne zum einen damit, dass die aktuell auf drei Häuser verteilten Büroflächen in Hergiswil durch verstärkte Aktivitäten in den kundennäheren Standorten wie Zürich und Basel nicht optimal genutzt würden. Zudem seien qualifizierte Mitarbeiter im Siedlungsraum Luzern-Zug-Zürich besser zu rekrutieren, und ferner habe sich die Erreichbarkeit von Hergiswil durch die Aufhebung der S-Bahn-Haltestelle Matt Ende 2013 verschlechtert.

ANZEIGE



BALANCEAKT
Immobranche forciert Risikomanagement

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

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE GLOBAL

Renditejagd unter dem Sternenbanner



Im Aufschwung: Die Büroimmobilienmärkte der USA, im Bild: Baltimore

DIE KONJUNKTURERHOLUNG TREIBT DIE MIETEN UND PREISE AN DEN US-IMMOBILIENMÄRKTEN. SCHWEIZER UND ANDERE INTERNATIONALE INVESTOREN TRAGEN MILLIARDEN IN DIE STAATEN.

RH. Erstmals seit 25 Jahren errichtet der US-Projektentwickler Portman Holdings wieder einen Büroturm rein spekulativ. Bislang ist kein Mietvertrag unterschrieben; dennoch werden die Bagger bald beginnen, die

Baugrube für zwei 19stöckige Office-Gebäude am South College Drive in der 792.000-Einwohner-Stadt Charlotte in North Carolina auszuheben. Bis zur Fertigstellung im nächsten Jahr würden sich Mieter finden lassen, sagt CEO John Portman: «Die Nachfrage nach Büroflächen in den USA wächst rapide. Jetzt müssen Investoren die Chancen nutzen, die der Markt bietet.»

Ähnlich sieht das Martin Brendel, Head of Acquisitions Global bei der AFIAA Anlagestiftung für Immo-

bilienanlagen im Ausland in Zürich. «Unser Hauptaugenmerk liegt zurzeit auf dem Ausbau des US-Anteils im Portefeuille.» Der Anlageausschuss der AFIAA habe in den Staaten 16 Metropolen – von Boston über Chicago bis San Francisco – mit dauerhaft guten Wirtschaftsaussichten identifiziert. Für Prime-Trophy-Objekte in diesen Städten lassen sich Brendel zufolge immer Nutzer und Käufer finden.

Bei der Suche befindet sich die Stiftung in guter Gesellschaft. Insgesamt

wechselten nach Berechnungen des Branchendienstes Real Capital Analytics im vergangenen Jahr Gewerbeliegenschaften im Gesamtwert von 372,7 Milliarden US-Dollar (345 Mrd. CHF) in den Vereinigten Staaten den Besitzer – ein Plus von mehr als 36 Prozent gegenüber 2013. «Mehr als jeder zweite der 700 Milliarden US-Dollar, die 2014 von Profiinvestoren weltweit in Immobilien angelegt wurden, ging in die USA», sagt David Green-Morgan, Leiter Kapitalmarktresearch bei der in Chicago ansässigen internationalen Beratungsgesellschaft JLL. «Das hat in Metropolen wie Boston, Chicago, Los Angeles, New York und San Francisco die Marktwerte von Büroliegenschaften

vergangenes Jahr um mehr als 20 Prozent in die Höhe getrieben.» Weil die Mietentwicklung nicht mithalten konnte, sind spiegelbildlich die Renditen gesunken. «In San Francisco liegen die Anfangsrenditen für Top-Büroflächen bei gerade noch 3,8 Prozent», sagt Philippe Kaufmann, Leiter globales Immobilienresearch bei der Credit Suisse. Allerdings lassen sich in Regionalmärkten abseits der Ost- und Westküste noch immer deutlich höhere Renditen als in der Schweiz erzielen. Der südkoreanische Investor FG Asset Management erwarb gerade im Zentrum der texanischen Hauptstadt Houston einen Büroturm für 170 Millionen US-Dollar – mit einer Anfangsrendite von 5,5 Prozent.

tigungsverhältnisse hinzukommen, prognostiziert das Analysehaus IHS Global Insight. «Die US-Wirtschaft hat seit Beginn der Konjunkturerholung für jeden in der Krise verlorenen Büroarbeitsplatz 1,3 neue Jobs ge-



*Martin Brendel, AFIAA:
«Unser Hauptaugenmerk liegt zurzeit auf dem Ausbau des US-Anteils im Portefeuille.»*

Schweizer Investoren mischen mit

Bislang ist der Boom an den US-Liegenschaftsmärkten grösstenteils ein Spiel der heimischen Akteure. Das zeigt eine neue Studie der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE. Danach wurden von den 372,7 Milliarden US-Dollar (345 Milliarden Franken), die 2014 in amerikanische Liegenschaften investiert wurden, lediglich 41 Milliarden US-Dollar oder elf Prozent aus dem Ausland in das Land getragen. «Schweizer Investoren erwarben dabei im vergangenen Jahr für 2,05 Milliarden US-Dollar (1,9 Milliarden Franken) Liegenschaften in den Staaten», sagt Chris Ludeman, Leiter internationale Kapitalmärkte bei CBRE. «Das entspricht fünf Prozent des Investitionsvolumens ausländischer Profianleger.» Deutsche Akteure engagierten sich mit Käufen im Gesamtwert von 2,87 Milliarden Dollar nur unwesentlich stärker. Grösster europäischer Akteur waren die Norweger: Sie erwarben Objekte im Gesamtwert von 4,92 Milliarden US-Dollar. Allein der von Öl-Milliarden beflügelte Staatsfonds des skandinavischen Landes legte sich dabei Immobilien für mehr als zwei Milliarden US-Dollar in sein Portefeuille.

ERHOLUNG AUF BREITER FRONT

Vor sechseinhalb Jahren hatte die Finanzkrise die Staaten tief in die Rezession gestürzt und die Märkte für Büro-, Handels- und Logistikliegenschaften in einen Strudel aus rasant steigenden Leerständen, im Sturzflug fallenden Mieten und massiven Preisinbrüchen gerissen. Jetzt melden sich Amerikas Gewerbeimmobilienmärkte mit Macht zurück. «Wir sehen eine kräftige Erholung auf breiter Front: Sämtliche Eckdaten sind positiv», sagt Andrea Cross, Chefresearcherin USA bei der Beratungsgesellschaft Colliers. Um 2,4 Prozent ist das Bruttoinlandsprodukt des Landes 2014 gewachsen; für 2015 erwartet der Internationale Währungsfonds ein Plus von sogar 3,6 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten steigt rapide. Mehr als 2,5 Millionen neue Arbeitsplätze wurden nach Berechnungen des US-Arbeitsministeriums 2014 geschaffen – die höchste Zahl seit 1999, dem Boomjahr des ersten Internethypes. In diesem Jahr sollen sogar 2,6 Millionen neue Beschäf-

schaffen», rechnet Cross vor. «Mehr als 30 Millionen Bürobeschäftigte sind heute in diesem Sektor tätig – 727.000 mehr als vor Beginn der Finanzkrise.» Entsprechend stark hat das Vermietungsvolumen an den Büromärkten zugelegt. Gemäss Cross wurden 2014 mehr als 1,5 Millionen Quadratmeter landesweit vermietet; hingegen seien nur Neubauten mit insgesamt 687.000 Quadratmeter in 2014 fertiggestellt worden. Dies liess die Leerstandsrate am Gesamtmarkt auf 13,46 Prozent zurückgehen – laut Cross «der niedrigste Werte seit 2008». «Die USA waren 2014 die einzige Region in der Welt, in der die Leerstandsraten sanken», sagt JLL-Experte Green-Morgan. In den europäischen und asiatischen Märkten hingegen stagnierten oder stiegen die Anteile der unvermieteten Flächen.

STEIGENDE MIETEN – AUCH IN BALTIMORE

Anders als in der Schweiz sind die Leerstandsraten am US-Büroimmobilienmarkt seit Jahrzehnten zweistellig. In den Daten enthalten ist dabei auch der sogenannte persistierende Leerstand – Gebäude, die seit Jahren keinen Nutzer mehr >>>



MK-Vordenker



VOTING Welche Menschen helfen den Fachleuten in Marketing und Kommunikation, Herausforderungen erfolgreich zu meistern? Mit der Aktion «MK-Vordenker» suchen wir Leute, die sich durch ihr vorausschauendes Wirken für diese vielfältigen Disziplinen ausgezeichnet haben.

Die «**MK-Vordenker**» können in den folgenden Kategorien nominiert werden:



Auftraggeber/
Kundenseite



Dienstleister/
Medien/Umsetzer/
Kreation



Forschung/Lehre/
Verbände

Geben Sie uns Ihre Favoriten bekannt und füllen Sie das Online-Formular unter www.mk-fokus.ch/vordenker gleich jetzt aus.

Noch schneller geht es über den QR-Code.

Vorschläge bis 28. Februar 2015 einreichen.

Ende März folgt das Online-Voting. Die populärsten Vordenker werden in der «MARKETING & KOMMUNIKATION» Ausgabe 5/2015 ausführlich porträtiert und gewürdigt.



>>> gefunden haben und so überaltert sind, das sie allenfalls durch eine umfassenden Revitalisierung wieder vermietbar wären. Solche Objekte sind insbesondere in den Kern-



*Andrea Cross,
Colliers:
«Die US-Wirtschaft
hat seit Beginn der
Konjunkturerho-
lung für jeden in
der Krise verlore-
nen Büroarbeits-
platz 1,3 neue Jobs
geschaffen.»*

lagen von Industriemetropolen zu finden, wo Unternehmen aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten neue Zentralen auf der grünen Wiese der Vorstädte errichtet haben. So etwa in Detroit: In der Autostadt sind derzeit 17,5 Prozent der Büroflächen unvermietet, weil vor Jahren Chrysler und Ford ihre Unternehmenssitze in die Nachbarorte Auburn Hills und Dearborn verlagert haben. Der Grossteil der seit mehr als 20 Jahren leerstehenden Bürotürme in Detroit ist inzwischen so weit verfallen, dass sie abbruchreif sind. «Eine hohe Leerstandsrate bedeutet deshalb nicht zwangsläufig, dass Unternehmen sofort freie Flächen für eine Erweiterung finden. Deshalb sind auch an Märkten mit zweistelligen Leerstandsdaten deutliche Mietanstiege möglich», erläutert Green-Morgan. Im zentralen Geschäftsbezirk von Baltimore, der grössten Stadt im Bundesstaat Maryland, seien zwar 13,4 Prozent der Büroflächen unvermietet; ein Grossteil der betroffenen Liegenschaften stehe allerdings seit den 1990er Jahren leer, als viele Nutzer in die Suburbs zogen oder ihr Rech-

nungswesen nach Indien verlagerten und so massiv Flächen einsparten. Als Ende vergangenen Jahres Unternehmen in Baltimore zusätzliche Flächen benötigten und gleichzeitig Start-ups nach Büroräumen suchten, gingen die Mietpreise durch die Decke. «Im vierten Quartal zogen die Neuvertragsmieten um 13 Prozent an», sagt Green-Morgan.

ERHÖHUNG DES LEITZINSES IN SICHT

Robuste Daten gibt es auch bei den Handelsliegenschaften. Mit der steigenden Zahl der Beschäftigten wächst die Kaufkraft der Amerikaner. «Die Einzelhandelsumsätze steigen im Oktober und November gegenüber dem Vorjahr um 4,6 und 5,2 Prozent», sagt Jeffrey Havsy, Chefökonom der in Los Angeles ansässigen internationalen Immobilienberaters CBRE. Einzelhändler mieten deshalb wieder verstärkt Flächen in den Shoppingcentern an. «In den vergangenen 24



*David
Green-Morgan,
JLL:
«Mehr als jeder
zweite der 700
Milliarden US-
Dollar, die 2014
weltweit von
Profiiinvestoren
in Immobilien
angelegt wurden,
strömte in die
USA.»*

Monaten ist die Leerstandsrate von 13,2 auf jetzt nur noch 11,4 Prozent gesunken», so Havsy. Mit der Nachfrage ziehen auch die Mieten wieder an. In 50 der 63 Regionalmärkte sei-

en die Mieten für Handelsliegenschaften 2014 gestiegen. Amerikas Wirtschaft wächst inzwischen so stabil, dass die US-Notenbank Fed die Kapitalmärkte auf eine Erhöhung des Leitzinses vom derzeitigen historischen Tief zwischen Null und 0,1 Prozent vorbereitet. «Wir erwarten zurzeit eine erste Erhöhung des Leitzinses auf 0,25 Prozent im Juni dieses Jahres», sagt Credit Suisse-Experte Kaufmann. Auf die Preise der Gewerbeliegenschaften werde dies



*Philippe
Kaufmann,
Credit
Suisse:
«Wir erwarten
zurzeit eine erste
Erhöhung des
Leitzinses auf
0,25 Prozent im
Juni dieses
Jahres.»*

jedoch kaum Auswirkungen haben, sagt AFIAA-Chefacquisiteur Brendel. «Der Spread zwischen den Renditen von Immobilien und US-Staatsanleihen ist mit 350 Basispunkten so gross, dass Gewerbeliegenschaften weiterhin attraktive Investments bleiben werden.» Zudem habe das Wirtschaftswachstum hat einen «viel grösseren Einfluss auf die Wertentwicklung, weil die Flächennachfrage der Unternehmen die Mieten treibt», sagt Kaufmann. Positiv sei dabei auch, dass bislang nur wenige neue Projekte in Angriff genommen wurden: «Das Neubauvolumen ist nicht besorgniserregend.» Für die wenigen mutigen Developer wie John Portman stehen damit die Chancen gut, ihre spekulativen Neubauten schnell mit Mieter füllen zu können. •

BAU EINER BESSEREN WELT

mipim[®]
The world's property market

Treffen Sie die einflussreichsten
Akteure der Immobilienbranche

21.000 Teilnehmer

Entdecken Sie herausragende
internationale Projekte

19.400m² Ausstellungsfläche

Finden Sie neue
Kapitalquellen

4.500 Investoren

Erkennen Sie Ihre
Marktchancen weltweit

93 Länder

10.-13. MÄRZ 2015

**PALAIS DES FESTIVALS
CANNES-FRANKREICH**

REGISTRIEREN SIE SICH JETZT

Besuchen Sie mipim.com

Kontakt
mipim@runze-casper.de



MARKTKOMMENTAR

Differenz zwischen Preis und Rendite steigt

SCHWEIZER BETONGOLD BLEIBT GEFRAGT: DER AUFWÄRTSTREND BEI REAL UND SWIIT INDEX SETZT SICH AUCH IM FEBRUAR FORT.

NH. Die kotierten Schweizer Immobilienaktien konnten im Februar erneut zulegen – und zwar um 2,58 Prozent. Aufs laufende Jahr gesehen notiert der REAL Index damit um +10,98 Prozent höher.

Mit Spannung werden die ersten Geschäftsberichte erwartet. Im Februar publizieren Mobimo, 12.02.2015 und Allreal, 26.02.2015 die Finanzzahlen. Interessant dürften vor allem allfällige Bemerkungen zur Zinsentwicklung sein – und deren Einfluss.

Schaut man über die Grenzen des Referenzindizes, so sollte man beginnen, Conzzeta zu verfolgen. Anfang 2014 hat Conzzeta beschlossen bis 2016 seine Immobiliensparte, Piazza Immobilien abzuspalten und an die Börse zu bringen; wir warten gespannt auf weitere Informationen zum geplanten IPO.

HOHE PRÄMIEN BEI DEN IMMOBILIENFONDS

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds steigerten sich im Februar um 0,69 Prozent und auf's Jahr gesehen um 5,37 Prozent. Die Prämien gegenüber den Inventarwerten belaufen sich im kapitalgewichteten Durchschnitt aktuell bei über 32 Prozent. Bei mancher Gesellschaft gar noch deutlich höher, wie etwa beim



Nicolas Hatt,
Swiss Finance & Property

Immofonds (49,42%), beim UBS Anfos (46,85%) oder bei La Fonciere (45,73%). Vor einigen Jahren gab es diese Werte nur beim einem Fonds, und zwar beim Solvalor (33,71%). Hätte man damals eine Umfrage gestartet, was wahrscheinlicher sei – dass sich Solvalor dem Markt anpasse oder der Markt sich Solvalor –, so wäre das Ergebnis genau das Gegenteil gewesen von dem, was passiert ist: Mit Blick auf die Prämie auf den Inventarwert erscheint Solvalor heute sogar attraktiv bewertet. Auch hier widerspiegelt sich die Zunahme der Differenz zwischen Immobilienpreisen und Immobilienrenditen. •

NACHRICHTEN

FER: GEFRAGTE IMMO-FONDS

Trotz des hohen Preisniveaus für Liegenschaften in Österreich, Deutschland und der Schweiz ist die Nachfrage nach Immobilienfonds ungebrochen. Finance & Ethics Research beziffert die Nettomittelzuflüsse der letzten zwölf Monate auf 1,3 Mrd. Euro. Das Fondsanalysehaus stützt sich auf ein Datenbankvolumen von knapp 3,2 Bio. Euro unter besonderer Berücksichtigung der Märkte Deutschland, Schweiz und Österreich. Das Volumen, das in offenen Immobilienfonds und Immobilien-Aktienfonds veranlagt ist, summiert sich inzwischen auf 120 Mrd. Euro – gegenüber 2007 eine Steigerung um mehr als 100 Prozent.

CNG: HÖHERE GEHÄLTER

Gemäss einer weltweiten Vergütungsstudie von CoreNet Global und FPL Associates lag die durchschnittliche Jahresgesamtvergütung von Leitern des Corporate Real Estate (CRE) 2014 bei 231.197 USD, um 10 Prozent höher als 2013 (209.693 USD). 89 Prozent der Befragten gaben an, ihr Grundgehalt sei zwischen 2013 und 2014 gestiegen, 86 Prozent erwarteten für 2014 eine weitere Steigerung. Thomas Glatte, Chef von CNG Central Europe, beobachtet seit Jahren steigende Einkommen in der Branche und führt dies darauf zurück, «dass CRE-Manager strategischere Rollen ein- und innerhalb der Unternehmen häufiger Führungspositionen übernehmen. Das Management von Betriebsimmobilien umfasst mittlerweile das Finanz-, Technologie-, Arbeitsplatz- und oft sogar das Markenmanagement des Unternehmens».

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							4. FEBRUAR 2015			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			43000	1.00	74,970.00	2	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,550.00	3,600.00	3100	1.00	3,400.00	10	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,425.00	1,500.00	1450	10.00	1,500.00	7	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	300.00	290	50.00	0.00	0	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN			1255	10.00	1,950.00	59	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	278.00	286.00	281	100.00	290.00	50	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	134.50	145.00	143	100.00	145.00	220	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO			615	18.00	700.00	14	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6800	5.00	8,395.00	1	
400		257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO			1800	20.00	2,100.00	10	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,110.00	3,200.00	3100	2.00	3,550.00	15	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			165	10.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			655	20.00	1,050.00	20	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1500	2.00	4,100.00	1	
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0	0.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			3000	3.00	4,250.00	3	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,600.00	2,600.00	2300	5.00	3,000.00	4	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,325.00	4,350.00	4325	4.00	4,550.00	5	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG			6.25	3,192.00	0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7600	3.00	0.00	0	
100		253801 N	TERSA AG			11500	1.00	0.00	0	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	16,000.00	15000	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	125.00	128.00	128	10.00	132.00	77	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	5,975.00	6,000.00	5500	2.00	6,180.00	1	



B E K B | B C B E

Be part of the future!

www.visimove.com

VisiMove AG
 St. Jakobs-Strasse 54
 CH-4052 Basel
 T +41 61 377 95 30
 mail@visimove.com



Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										6. FEBRUAR 2015
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	TOTAL UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.14 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	110.10	137.20	2.26%	24.61%	3.16%	1.20%	115.60	136.00	742,900,270
844,303	CS 1A IMMO PK	1125.00	1430.00	3.66%	27.11%	5.15%	NICHT KOTIERT	1305.00	1400.00	4,043,868,400
10,077,844	CS REF GREEN	104.25	124.00	2.47%	18.94%	4.64%	2.64%	109.60	121.50	744,000,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	99.20	97.20	2.42%	-2.02%	-0.82%	1.93%	89.20	101.90	874,800,000
276,935	CS REF INTERSWISS	176.40	217.70	3.88%	23.41%	5.63%	1.73%	182.30	215.10	1,641,988,535
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.26	146.20	2.23%	45.82%	6.79%	1.82%	116.20	142.00	2,814,350,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	118.35	148.80	2.90%	25.73%	4.64%	1.65%	130.10	146.20	1,268,490,240
1,291,370	CS REF SIAT	128.40	194.70	2.79%	51.64%	7.57%	1.53%	155.60	184.10	2,467,014,300
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	102.50	117.80	2.60%	14.93%	4.34%	3.96%	98.50	115.90	699,732,000
1,458,671	FIR	118.15	174.90	2.24%	48.03%	5.68%	1.19%	141.20	171.50	1,125,382,507
977,876	IMMOFONDS	293.40	440.00	3.10%	49.97%	5.39%	1.53%	357.25	435.00	1,416,322,600
278,226	LA FONCIERE	631.00	974.00	2.12%	54.36%	2.53%	1.21%	790.00	990.00	1,207,896,360
277,010	IMMO HELVETIC	157.35	224.00	2.97%	42.36%	7.95%	1.65%	185.00	216.00	739,200,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	116.65	148.00	2.33%	26.88%	5.71%	0.97%	122.70	143.00	451,703,252
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	122.55	148.20	4.10%	20.93%	0.82%	1.38%	119.70	152.20	715,612,895
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.15	147.00	2.65%	27.66%	6.37%	1.12%	119.60	144.00	563,247,846
278,545	SOLVALOR "61"	172.20	241.00	2.09%	39.95%	1.47%	1.51%	206.40	239.30	950,468,332
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	938.00	1190.00	2.78%	26.87%	3.12%	1.42%	987.00	1177.00	1,142,400,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	92.25	128.00	2.71%	38.75%	4.15%	1.80%	110.30	125.50	1,349,700,608
2,616,884	SWISSINVEST REIF	116.10	165.50	2.77%	42.55%	5.41%	1.51%	132.30	160.70	802,113,293
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	49.85	74.30	2.71%	49.05%	8.31%	1.30%	58.35	69.50	2,474,426,868
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.46	17.10	2.36%	37.24%	1.18%	1.89%	13.75	17.20	567,543,579
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	66.15	94.50	2.65%	42.86%	5.00%	1.31%	76.30	93.15	969,678,014
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.05	110.00	3.03%	37.41%	6.28%	1.80%	92.10	108.90	7,171,649,320
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.45	75.20	3.63%	24.40%	6.21%	1.87%	63.55	73.85	1,407,821,982
				Ø	Ø	SWITT	Ø			TOTAL
				2.78%	34.19%	5.20%	1.67%			38,352,311,202

IMMOBILIENAKTIEN										6. FEBRUAR 2015
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	MTL. UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.14 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	124.25	147.30	3.86%	18.55%	7.44%	3.71%	117.50	143.20	1,526,350,418
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.67	32.30	3.83%	-11.92%	2.54%	1.69%	25.65	32.85	150,633,473
20,185,305	DUAL REAL ESTATE INV	24.44	24.25	3.58%	-0.78%	0.00%	0.06%	22.70	24.75	56,987,500
255,740	ESPACE REAL ESTATE	150.00	143.00	3.04%	-4.67%	5.93%	0.45%	130.20	137.50	244,323,365
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	12.97	12.90	3.16%	-0.54%	-0.39%	0.64%	12.26	13.00	146,468,058
1,731,394	INTERSHOP	271.75	380.00	5.51%	39.83%	6.74%	7.93%	329.50	372.00	526,680,000
1,110,887	MOBIMO	200.80	219.40	4.50%	9.26%	10.14%	4.81%	182.00	208.00	1,363,456,473
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.95	96.80	3.46%	15.31%	12.82%	7.60%	71.40	91.70	3,907,210,427
803,838	SWISS PRIME SITE	68.20	82.80	4.51%	21.41%	13.42%	9.04%	65.25	77.15	5,009,655,107
261,948	WARTECK INVEST	1424.00	1915.00	3.64%	34.48%	5.86%	1.62%	1705.00	1900.00	204,751,800
2,183,118	ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING	1.60	1.10	0.00%	-31.25%	-13.39%	1.95%	1.24	3.09	49,929,670
1,480,521	ZUG ESTATES	1276.00	1317.00	1.27%	3.21%	5.87%	2.42%	1133.00	1300.00	311,275,584
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.36%	7.74%	10.99%	6.89%			13,497,721,874

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

58. Immobiliengespräch

Regulierungswut auf dem Immobilienmarkt

Donnerstag, 26. Februar 2015, um 17:30 Uhr im Restaurant Metropol, Zürich

Anmeldung und Informationen unter www.immobiliengespraech.ch

Gold Sponsoren:



Gold Sponsoren:



Academic Partner:



Online-Partner:



Location Partner:



Die Regulierungswut von Volk und Parlament nimmt laufend zu. Lex Koller, Zuwanderungsinitiative, Raumplanungsgesetz, Energiewende sind nur einige der Ausflüsse mit teilweise massiven Auswirkungen auf die Branche.

Moderation: Prof. Dr. Markus Schmidiger, Studienleiter Immobilienmanagement, Hochschule Luzern

- Dr. Daniel Brüllmann, Head Global Real Estate – Switzerland, UBS Fund Management (Switzerland)
- Ständerat Georges Theiler, Präsident des VR Mobimo Holding AG
- Fredy Hasenmeile, Head Real Estate Research, Credit Suisse AG



www.immobiliengespraech.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

PROJEKTENTWICKLUNG

Neue Weichen für die Zollstrasse



Das Pendant zur Europaallee: Neubauten an der Zollstrasse

NEUE BAUVORHABEN DER SBB AM ZÜRCHER HAUPTBAHNHOF: BIS 2019/2020 SOLLEN AN DER ZOLLSTRASSE NEUE WOHN- UND BÜROGEBÄUDE ENTSTEHEN; BAUSTART SOLL IM KOMMENDEN JAHR SEIN.

BW/AH. Am Hauptbahnhof Zürich drehen sich die Baukräne auch in den nächsten Jahren weiter. An der Zollstrasse, nördlich des Gleisbetts und vis-à-vis der Europaallee, plant die SBB eine Überbauung mit Wohnungen, Dienstleistungen, Gastronomie und Läden. Für den östlichen Teil des Areals hat die SBB zwei Architekturwettbewerbe ausgeschrieben; die Ergebnisse liegen jetzt vor. Aus dem Projektwettbewerb «Wohnen» gingen Esch Sintzel Architekten aus Zürich als Sieger hervor. Verteilt auf drei Gebäude zwischen Klingenstrasse und Hafnerstrasse

entstehen insgesamt rund 130 Mietwohnungen. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen geplant. Die unterschiedlich geformten Gebäude haben gestaffelte Höhen von sechs bis acht Geschossen und nehmen mit ihren feingegliederten Fassaden Bezug zur umgebenden Bebauung. Die Zollstrasse, an die die Gebäude im Norden angrenzen, soll gemäss Planung zu einer Allee umgestaltet werden.

BÜROGEBÄUDE NACH DEM ENTWURF VON MADE IN SÀRL

Sieger beim Projektwettbewerb «Dienstleistung» ist das Genfer Architektenteam Made in Sàrl. Die Architekten planen zwei neue Bürogebäude am Kopf der Zollstrasse und entlang des Perrons. In den Obergeschossen sollen Büros erstellt werden. In den Erdgeschossen >>>

NACHRICHTEN

MALLEY NEUES STADTQUARTIER

Die Kommunen Renens und Prilly sowie die CFF als Grundeigentümer haben nun die ersten Pläne für das neue Stadtquartier von Malley präsentiert. Das Areal «Malley-Gare» erstreckt sich auf rund 16.000 qm, und es soll für rund 200 Millionen CHF überbaut werden. Unter anderem sind mehrere Hochhäuser geplant. Das Vorhaben ist Teil eines Grossprojekts: Das Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM) sieht die Umgestaltung von insgesamt 163.000 qm Fläche rund um den Bahnhof Malley-Gare vor.

BIBERIST NEUE PLÄNE FÜRS GEFÄNGNISAREAL

Auf dem Areal der ehemaligen Strafanstalt Schöngrün in Biberist, an der Grenze zur Stadt Solothurn, ist eine Wohnüberbauung geplant. Laut einem Bericht von Radio SRF hat die Solothurner Regierung nun grünes Licht für das Vorhaben gegeben; Investoren sollen schon bereit stehen.

Auf dem 44.000 qm grossen Areal der Strafanstalt, gleich neben dem Bürgerspital, soll eine Wohnüberbauung mit Hofladen, Arztpraxen und Übernachtungsmöglichkeiten entstehen. Die Überbauung habe die Form eines Hufeisens, das Investitionsvolumen liegt nach Informationen des SRF bei 60 bis 80 Millionen CHF. Sofern alles plangemäss verläuft, wären die ersten Wohnungen Ende 2018 bezugsbereit.

>>> sind öffentliche Nutzungen geplant, darunter Richtung Bahnhof ein Restaurant mit einer Terrasse. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass die Überbauung die Energiekennwerte von Minergie-P-Eco einhält. Ein Mobilitätskonzept soll autoarmes Wohnen ermöglichen. Geplant sind ferner Durchgänge in Richtung Gleisfeld und zum neuen Louis-Favre-Platz, um die Neubau-Komplexe mit dem bestehenden Quartier zu verbinden; darüber hinaus ist ein Spazierweg ent-

lang der Bahngleise vorgesehen. Die etappenweise Realisierung ist ab 2017 geplant. Die Wohngebäude können voraussichtlich 2019 bezogen werden, das Dienstleistungsgebäude 2020. Das Teilareal Zollstrasse West auf Höhe der Langstrasse wurde an die Genossenschaft Kalkbreite verkauft, die dort preisgünstigen Wohnungsbau realisieren will. Der Projektwettbewerb der Genossenschaft für die Zollstrasse West läuft derzeit und soll in Kürze präsentiert werden. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 2/2015 / 10. Jahrgang / 193. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Richard Haimann, Redaktion
Karen Heidl, Bereichsleiterin Verlag
Robert Vego, Verlagsleiter
Massimo Esposito, Mediaberatung
Susana Perrottet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

FOTOS: PD

ANZEIGE

Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie

Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

Digital TV

- Digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Fernsehen, wo immer Sie sind und wann immer Sie wollen – auf dem Fernseher und dank der Horizon Go App auf dem Laptop oder auf dem Smartphone. Zusätzlich gibt es MyPrime Light: eine Auswahl an Kindersendungen, Dokumentationen, Filmklassikern und Serien auf Abruf.

Internet

- Ohne Zusatzkosten im Internet surfen mit 2 Mbit/s.
- Zugang zu superschnellem Internet über das Glasfaserkabelnetz.

Telefonie

- Festnetzanschluss ohne monatliche Grundgebühren inbegriffen (Basic Phone).
- Mit der upc Phone App überall unterwegs zu Festnetzkosten oder Festnetzтарifen telefonieren – sogar im Ausland!

Und das alles ist in jedem Raum mit einer Kabeldose verfügbar.



Service Plus –
das Servicepaket
für Ihre Liegenschaft
[upc-cablecom.ch/
serviceplus](http://upc-cablecom.ch/serviceplus)

Weitere Infos unter **0800 66 88 66** oder
upc-cablecom.ch/3in1kabel



Mehr Leistung, mehr Freude.

upc cablecom