

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Wüest & Partner: Trendwende am Wohnimmobilienmarkt
- 3 Nachrichten: Mobimo/Comre
- 7 Wincasa: Zielgruppengerechtes Wohnen gefragt
- 7 Personalie: Priora Bern
- 9 pom+/FM Monitor 2015: Akuter Handlungsbedarf
- 9 Nachrichten: Wincasa
- 14 Savills: Neuer Investmentrekord in Europa
- 19 Marktkommentar
- 19 Nachrichten: Crowdhouse.ch
- 20 Immobiliennebenwerte
- 21 Immobilienfonds/-Aktien
- 22 Projektentwicklung: EHL-Campus/Lausanne
- 23 Nachrichten: Gams/Am Wettibach
- 23 Impressum

EDITORIAL

Entkoppelte Immobilienpreise



Birgitt Wüest
Redaktionsleiterin

In zwölf von 15 der weltweit führenden Metropolen, vor allem in wichtigen Finanzzentren, seien Wohnimmobilien überbewertet, warnte jüngst die UBS. Seit 1998 hätten sich die Immobilienpreise in vielen Städten mehr als verdoppelt; das Preisniveau sei höher als vor der Finanzkrise. Die Wohnimmobilienpreise hätten sich «von lokalen Einkommen» entkoppelt; vielfach übersteige der Preis einer 60 Quadratmeter grossen Wohnung das Budget der meisten Menschen. Das Risiko einer Immobilienblase besteht gemäss dem erstmals publizierten UBS Global Real Estate Bubble Index vor allem in London und Hongkong; Sydney, Vancouver, San Francisco und Amsterdam seien deutlich überbewertet. Als überbewertet gilt auch der hiesige Immobilienmarkt; die Gefahr einer Blase bestehe indes nicht, ist unisono jüngsten Marktberichten Schweizer Beratungshäuser und Banken zu entnehmen.

Zu denken gibt indes ein Phänomen, über das die UBS berichtet: Die weltweite Tendenz zur immer höheren Bewertung von Immobilien. Demnach sind Preiskorrekturen seit den 80er Jahren nach einer Hausse immer geringer ausgefallen; seither habe sich der Immobilienmarkt mehr und mehr von der Wirtschaftsentwicklung abgekoppelt. Was die Gefahr für das Entstehen einer globalen Immobilienblase in sich berge – mit entsprechenden Risiken für die Weltwirtschaft. Nicht zuletzt die lockere Geldpolitik habe eine Normalisierung der Wohnimmobilienmärkte verhindert und das Risiko lokaler Blasen erhöht, stellen die UBS-Researcher fest. Falls es zu einer Korrektur kommt, wären dies schlechte Nachrichten.

Mit den besten Grüssen,
Birgitt Wüest

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



NETWORKING.

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

Anmeldung und Informationen:
www.immobiliengespraech.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Trendwende am Wohnungsmarkt



Erstmals seit der Jahrtausendwende zeichnen sich sinkende Mieten und Preise für Wohnungen ab.

MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER SCHWEIZ WERDEN ETWAS GÜNSTIGER: IM AKTUELLEN IMMO MONITORING PROGNOSTIZIERT DAS BERATUNGSUNTERNEHMEN WÜEST & PARTNER FÜR DAS KOMMENDE JAHR LEICHT RÜCKLÄUFIGE MIETEN UND PREISE.

BW/PD. Erstmals seit der Jahrtausendwende dürften die Mieten von angebotenen Wohnungen leicht sin-

ken und auch die Preise für Eigentumswohnungen etwas nachgeben. Allerdings werden die Rückgänge in beiden Segmenten recht moderat ausfallen, wie der jüngsten Ausgabe des Immo Monitoring von Wüest & Partner (W&P) zu entnehmen ist. Für das kommende Jahr prognostiziert das Zürcher Immobilienberatungsunternehmen einen Rückgang der Mieten für angebotene Wohnungen um 0,3 Prozent; bei den Eigentumswohnungen rechnen die Experten mit um 0,6

Prozent günstigeren Preisen. Die Anzeichen der Marktsättigung hätten sich in den letzten Quartalen verdichtet, obwohl die Neubautätigkeit abnehme, merken die W&P-Researcher mit Blick auf die Eigentumswohnungen an. Da jedoch die Anstiege der Eigentumswohnungpreise in den vergangenen Quartalen noch stark von Nachholeffekten in einzelnen Regionen geprägt waren und diese Nachholeffekte inzwischen abflauen, fehlten jetzt in zunehm-

den Masse Nachfrageimpulse. Viele Haushalte hätten sich ihren Wunsch nach einer Eigentumswohnung bereits erfüllt; gleichzeitig wirke sich die regulatorische Verschärfung bei der Hypothekarvergabe dämpfend auf die Nachfrage aus.

Hinsichtlich der Eigenheime rechnen die Researcher im kommenden Jahr mit einem Preisanstieg von 0,4 Prozent, da immer weniger neue Objekte auf den Markt kommen. «Schweizweit sinkende Neubauquoten und anhaltend tiefe Zinsen dürften die Preise für Eigentumswohnungen zwar auch im kommenden Jahr noch stützen. Doch in Anbetracht einer verhalteneren Dynamik ist dennoch eine Abwärtstendenz bei den Angebotspreisen wahrscheinlich», meint Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei der Wüest & Partner. Auch die Handänderungspreise würden voraussichtlich leicht nach-

geben «Die Phase der Aufwertungen findet damit ein vorläufiges Ende», so Weinert.

GERINGERE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT DER ZUWANDERER

Bei den Mietwohnungspreisen habe die Stagnation bereits in der zweiten Jahreshälfte 2015 eingesetzt und halte im nächsten Jahr voraussichtlich an. Diese Entwicklung sehen die Wüest & Partner-Researcher zum einen in der intensiven Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren, die den Nachfrageüberhang in vielen Regionen abgebaut habe. Zum anderen sei die Zuwanderung zwar weiterhin hoch, doch die Zahlungsbereitschaft der aktuellen Newcomer nicht mehr so hoch wie die der Zuwanderer früherer Jahre. Ferner habe es bei den angebotenen Mietwohnungen eine Verschiebung vom höheren >>>

NACHRICHTEN

MOBIMO EINSTIEG BEI DREI

Mobimo erwirbt für 65 Mio. CHF eine Mehrheitsbeteiligung an Dual Real Estate Investment, die bisher bei der Dual Holding SA Fribourg lag. DREI investiert in Wohnimmobilien und Immobilien mit Mischnutzung im niedrigen sowie mittleren Mietzinssegment im Kanton Genf. Die Mieteinnahmen stammen zu 82 Prozent aus Wohnnutzungen; die Liegenschaften haben einen geschätzten Verkehrswert von 244 Mio. CHF. Mit dem Erwerb der Beteiligung kommen 29 Immobilien in Genf zum Portfolio der Mobimo hinzu. Der Vollzug des Kaufvertrags und die definitive Festlegung des Kaufpreises hängen noch von regulatorischen Bedingungen ab.

COMRE: NEUES BERATUNGSUNTERNEHMEN

Gunnar Gärtner, MRICS, hat zum September das Immobilienberatungsunternehmen COMRE AG mit Sitz in Zürich gegründet. COMRE (=Consulting Management Real Estate) bietet unabhängige Immobilienbewertung an, die von zahlreichen Banken anerkannt sind. Vor dem Schritt in die Selbstständigkeit war Gunnar Gärtner 15 Jahre lang für Kuoni Mueller & Partner, Wüest & Partner und Move Consultants in leitenden Funktionen tätig. Gärtner ist akkreditierter Schätzungsexperte bei namhaften Banken, Schätzungsexperte SEK/SVIT und Diplom-Sachverständiger (DIA, Universität Freiburg im Breisgau). Der Bauingenieur (Technische Universität Berlin) ist ferner Dozent im CAS Immobilienbewertung des SIREA.

MIETWOHNUNGEN: VERÄNDERUNGEN DER MIETEN

Monitoring-Region	2005–2015	2005–2015	2014–2015
	Total	Pro Jahr	Pro Jahr
Schweiz	+31.8%	+2.8%	+1.1%
1 Region Zürich	+28.7%	+2.6%	-0.9%
Stadt Zürich	+38.5%	+3.3%	+0.8%
2 Ostschweiz	+28.8%	+2.6%	±0.0%
3 Innerschweiz	+34.0%	+3.0%	-1.7%
4 Nordwestschweiz	+26.7%	+2.4%	+2.8%
5 Region Bern	+23.9%	+2.2%	+1.7%
6 Südschweiz	+29.7%	+2.6%	+0.8%
Kanton Graubünden	+17.4%	+1.6%	-5.1%
Kanton Tessin	+33.9%	+3.0%	+3.8%
Kanton Wallis	+39.6%	+3.4%	-1.3%
7 Region Genfersee	+67.7%	+5.3%	+0.3%
Kanton Genf	+68.4%	+5.3%	+1.8%
8 Westschweiz	+26.4%	+2.4%	+1.6%

Basis der Veränderungen: Angebotsmieten jeweils Ende 1. Halbjahr
Quelle: Wüest & Partner

>>> zum mittleren Preissegment gegeben und auch die starke Nachfrage nach kleineren Wohnungen treffe vielerorts auf ein grösseres Angebot: In diesem Segment vergrössere sich das Angebot und die Insertionsdauern stiegen leicht an, heisst es im Immo Monitoring. Bisher ist der Rückgang weder bei den Mietzinsen noch bei den Preisen für

Eigentumswohnungen signifikant. Doch könnten die genannten Faktoren auch über das Jahr 2016 hinaus preisdämpfend wirken, meint Weichert. Trifft die Vorhersage ein, dass auch in den kommenden Jahren mit rückläufigen oder stagnierenden Preisen für Eigentums- und Mietwohnungen zu rechnen ist, wäre die aktuelle Entwicklung – ein Stop der

seit Jahren anhaltenden Preissteigerungen – der Beginn einer tatsächlichen Trendwende.

WEITERHIN STEIGENDE MIETEN IM KANTON ZÜRICH UND IM TESSIN

Allerdings zeigt sich nicht in allen Regionen das gleiche Bild. Für die

Geschäftsflächen: Mietpreise für unter Druck

Am Büroflächenmarkt zeichnet sich laut Wüest & Partner aufgrund der nachlassenden Bautätigkeit eine Stabilisierung des Angebots ab. Die Zusatznachfrage lasse zu wünschen übrig, auch wenn die bestehenden Nachfrager nach wie vor relativ mobil seien. Je besser die Büroflächen den sich verändernden Bedürfnissen der Mieter angepasst würden, desto aussichtsreicher sei es, neue Mieter zu finden, so W&P. Grundsätzlich blieben die Mietpreise für die Büroflächen auch 2016 stark unter Druck (Prognose: -2,2 %).

Wegen stagnierender Detailhandelsumsätze und der Konkurrenz des Onlinehandels bleibt die Lage bei den Verkaufsflächen 2016 anspruchsvoll: Die W&P-Researcher rechnen damit, dass die Mietpreise für Detailhandelsflächen um 3,2 Prozent sinken. Im Detailhandel zeige sich aktuell eine Präferenz für kleinere Flächen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN: PREISVERÄNDERUNGEN

Monitoring-Region	2005–2015	2005–2015	2014–2015
	Total	Pro Jahr	Pro Jahr
Schweiz	+ 43.5%	+ 3.7%	+ 1.6%
1 Region Zürich	+ 50.7%	+ 4.2%	+ 3.8%
Stadt Zürich	+ 21.6%	+ 2.0%	+ 5.9%
2 Ostschweiz	+ 53.9%	+ 4.4%	+ 4.7%
3 Innerschweiz	+ 41.5%	+ 3.5%	+ 1.3%
4 Nordwestschweiz	+ 37.6%	+ 3.2%	+ 5.3%
5 Region Bern	+ 39.9%	+ 3.4%	+ 6.8%
6 Südschweiz	+ 40.0%	+ 3.4%	+ 0.4%
Kanton Graubünden	+ 40.8%	+ 3.5%	+ 0.2%
Kanton Tessin	+ 58.8%	+ 4.7%	+ 1.4%
Kanton Wallis	+ 47.0%	+ 3.9%	- 5.2%
7 Region Genfersee	+ 55.6%	+ 4.5%	- 3.8%
Kanton Genf	+ 56.1%	+ 4.6%	- 0.1%
8 Westschweiz	+ 46.0%	+ 3.9%	+ 1.9%

Basis der Veränderungen: Angebotspreise jeweils Ende 1. Halbjahr
Quelle: Wüest & Partner

ANZEIGE



SHOPPING 4.0

Einkaufen geht auch anders

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

Kantone Wallis und Graubünden erwarten die W&P-Researcher bei den Mietwohnungen für 2016 deutliche Rückgänge von 2,1 respektive 1,7 Prozent; für den Kanton Zürich und das Tessin rechnen sie dagegen mit weiterhin leicht steigenden Angebotsmieten.

Als Grund nennt Weinert mit Blick auf den Kanton Zürich die nach wie vor hohen Zuwanderungszahlen. Im Tessin sorgten dagegen die bevorstehende Eröffnung des NEAT-Basistunnels sowie Investitionen in die Qualität der Mietwohnungen – derzeit würde der der Ausbaustandard vieler Mietwohnungen auf das üb-

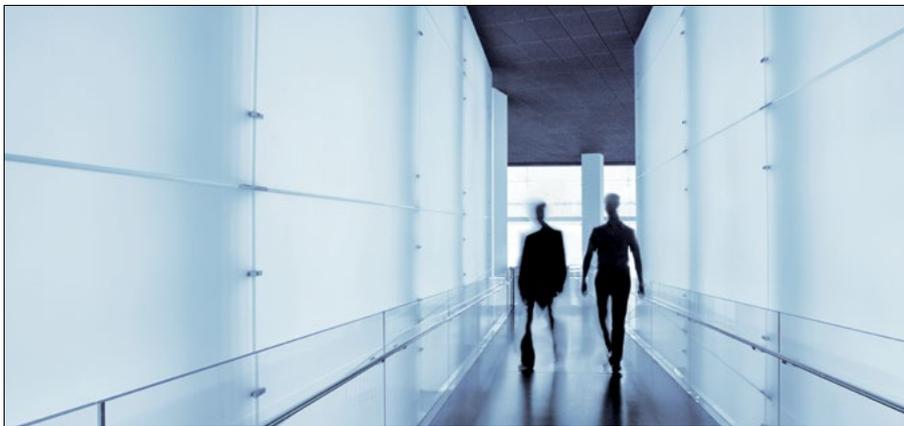
liche Schweizer Niveau angehoben – für steigende Angebotsmieten.

Bei den Eigentumswohnungen fallen die regionalen Unterschiede noch grösser aus. So verzeichnen die Regionen Zürich, Bern, die Ost- und die Zentralschweiz immer noch steigende Preise, während für die Nordwestschweiz sowie für die Kantone Genf, Tessin, Wallis und Graubünden vergleichsweise starke Preisrückgänge bis zu 2,3 Prozent erwartet werden.

Im Wallis und in Graubünden wirkt sich dämpfend auf die Preise aus, dass in diesen beiden Bergregionen nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative in kurzer Zeit sehr

viel gebaut worden und das Angebot damit markant gestiegen ist – während aufgrund der Frankenaufwertung Anfang Jahr die Nachfrage aus dem Ausland nachgelassen hat. Gleichzeitig nutzen derzeit wohl einige ausländische Hauseigentümer die aktuellen Gegebenheiten, um Kasse zu machen: Denn zu den immer noch hohen Verkaufspreisen winkt derzeit noch der Wechselkursgewinn. Weinert geht indes davon aus, dass bei der durch das Zweitwohnungsgesetz eingeschränkten Neubautätigkeit die Preise in diesen Regionen mittelfristig wieder anziehen werden.» •

ANZEIGE



Ihre Immobiliengesellschaft für wertreichen Lebensraum.

Priora ist eine führende Immobiliengesellschaft mit integrealem Dienstleistungsangebot. Als Kompetenzzentrum und Gesamtdienstleisterin vereint die Priora Gruppe Erfahrung, Know-how und Synergien zur Wertsteigerung Ihrer Immobilie über deren ganzen Lebenszyklus.

 **priora**

Zukunft Raum geben.

Priora AG | www.priora.ch

Basel, Bern, Chur, Genf, St. Gallen,
Zug/Luzern, Zürich, Zürich-Flughafen

Jetzt Standpartner werden!

Mehr Informationen finden Sie unter swisscircle.ch

Ein Auftritt für SIE,
unterstützt, koordiniert
und organisiert von:

Swiss Circle
Networking und Marketing für Immobilien

Swiss Council of
Shopping Centers
SCSC

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

mapic
18. bis 20. November 2015

Grüezi

Swiss Circle
Forum
Immobilien

Swiss Circle
Forum
Immobilien

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ/STUDIE

Zielgruppengerechtes Wohnen ist gefragt



Die Nachfrage nach kleinerer Wohnfläche steigt.

EIN DEUTLICH GESTIEGENES ANGEBOT IN DEN WOHNIMMOBILIENMÄRKTEN, DIE ANHALTENDE STADTORIENTIERUNG SOWIE DIE STEIGENDE NACHFRAGE NACH KLEINERER WOHNFLÄCHE: DIES SIND DREI TENDENZEN, MIT DENEN DIE RESEARCHER DER WINCASA IM SCHWEIZER WOHNMARKT RECHNEN.

BW/PD. Immer mehr Mieter und Mieterinnen zieht es in die Städte, die Nachfrage nach kleinerer Wohnfläche steigt, und im Umland steigt das Angebot weiter. «Ein Fortgang dieser Entwicklungen wird die Preise in ländlichen Regionen unter Druck setzen» sagt Bruno Kurz, Leiter Letting & Investment Advisory bei Wincasa. Der aktuelle Residential Snapshot der Research-Abteilung von Wincasa betrachtet die wichtigsten Messgrößen des Wohnimmobilienmarkts für den

Zeitraum von Juli 2014 bis Juli 2015. Obwohl in der Betrachtungsperiode beispielsweise die mittlere Insertionszeit bei Wohnungsinseraten zurückgegangen ist, was auf einen Anstieg der kurzfristigen Nachfrage hindeutet, vermögen die Märkte trotz dieses Anstiegs das Flächenangebot heute nicht mehr vollständig zu absorbieren. «Die Anzahl der Inserate nehmen zu. Das wachsende Wohnungsangebot wird kaum durch kürzere Insertionszeiten vollständig absorbiert», stellt Kurz fest.

LEERWOHNUNGSBESTAND: NOCH KEIN PROBLEM FÜR DEN MARKT

Obwohl die Leerstandindizes zwischen Sommer 2014 und 2015 noch leicht anstiegen, nimmt seither die Zahl der Leerwohnungen fast ausnahmslos überall zu - in gewis- >>>

NACHRICHTEN

PRIORA BERN NEUER GESCHÄFTSSTEL- LENLEITER

Seit dem 1. November fungiert Andreas Brönnimann als neuer Geschäftsstellenleiter der Piora AG in Bern. Brönnimann gilt als ein ausgewiesener Branchenkenner. Er übernimmt das Amt von Roland Schlegel, der in den letzten fünf Jahren die Geschäftsstelle Bern geführt und aufgebaut hat. Schlegel reduziere sein Pensum altershalber und werde das Unternehmen künftig in anderer Funktion unterstützen, teilt die Piora mit.

Andreas Brönnimann, Jahrgang 1954, absolvierte die Grundausbildung zum Hochbauzeichner/Bautechniker IBZ, ist diplomierter Immobilienreuhänder und vertiefte mit dem Abschluss SKU Unternehmungsführung (SKU Adanced Management) seine Kompetenzen. Wertreiche Erfahrungen sammelte er zuerst als Partner in einem Architekturbüro in Steffisburg/Blumenstein, danach als Immobilienexperte bei der PTT. Er führte 15 Jahre den Servicebereich Immobilien der Schweizerischen Post als Chief Executive Officer, wechselte dann zu einer Generalunternehmung mit einem grossen Immobilienportfolio und war dort zuletzt für alle Filialen als Bereichsleiter verantwortlich. In seiner letzten Position führte er die Gesellschaften einer Generalunternehmung als CEO.

Piora mit Hauptsitz in Kloten (Balsberg) deckt mit vier Hauptbereichen – Entwicklung, Realisierung, Bewirtschaftung, Unterhalt – die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. In verschiedenen Geschäftsstellen in der Schweiz beschäftigt das Unternehmen rund 450 Mitarbeitende.

>>> sen Teilen der Schweiz (Winterthur, Lausanne, Arlesheim, Baden) gar massiv. Werden nun also Investoren für überhitztes Bauen in den letzten Jahren abgestraft? «Nein», sag Kurz, «ein Leerwohnungsbestand von knapp mehr als einem Prozent ist noch kein Problem für den hiesigen Immobilienmarkt.» Dennoch rät er Investoren, vor allem in ländlichen Gebieten sehr genau auf die Standortattraktivität zu achten. «Die Anzahl schwer vermietbarer Überbauten ausserhalb von Grosszentren wird zunehmen. Denn wir stellen fest, dass die Mieterinnen und Mieter die Stadtzentren mit ihren unmittelbaren Einzugsgebieten nach wie vor als attraktiver bewerten.»

Das kann mittelfristig in gewissen Regionen gar zu einem beständigen Angebotsüberhang führen. Mit der Folge, dass dies die Preise sowohl bei Mietwohnungen, Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern unter Druck

setzen dürfte. Bruno Kurz, dessen Team pro Jahr 500 Wohnungen zum Erstbezug vermietet, ist der Meinung: «Mittelfristig gibt es bei den Preisen kein Erhöhungspotenzial mehr.» In Zürich etwa kühlt sich der Markt mit einer tendenziell zurückgehenden Preisentwicklung bereits leicht ab.

DIE NACHFRAGE NACH KLEINEREN WOHNUNGEN STEIGT

Der Residential Snapshot von Wincasa untersucht die zehn bevölkerungsreichsten Bezirke der Schweiz und zeigt interessante unterschiedliche lokale und regionale Besonderheiten auf, gerade auch bezüglich Bautätigkeit. So nahmen in verschiedenen Orten (Basel, Winterthur, Bülach, Lugano) die Bauvolumina weiterhin zu, an anderen Orten stellt sich eine Beruhigung ein. «Wir stellen fest, dass zunehmend in Erhaltung und Sanierung investiert wird», beschreibt Bruno

Kurz die generelle Entwicklung. Und wie wollen die Menschen in der Schweiz morgen und übermorgen wohnen? Die Fachleute bei Wincasa prognostizieren, dass die Flächenbelegung zurückgehen wird, die Wohnungsgrössen also abnehmen werden. Die Immobilienbranche spricht bei der Ausrichtung des künftigen Wohnungsbaus oder -umbaus von «zielgruppengerechtem Wohnungsangebot». Gemeint sind die sich ändernden Wohn- und Pflegebedürfnisse einer immer älter werdenden Gesellschaft, die Tendenz zu mehr Single-Haushalten und der Wunsch nach Wohnungen mit Arbeitsplatzkonzepten. Bruno Kurz fügt an: «Effiziente Energielösungen und Digitalisierung sind andere wichtige Themen, mit denen wir uns auseinandersetzen. Die Investoren sind längst daran, sich nach diesen Bedürfnissen ‚moderner‘ Menschen auszurichten.» •

ANZEIGE



AQUATIKON

INSPIRED BY WATER.

Wasser intelligent genutzt.

Das Bürohaus AQUATIKON im Glattpark, Zürich-Opfikon.

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

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

 **HOCHTIEF**
DEVELOPMENT
SCHWEIZ

FACILITY MANAGEMENT/STUDIE

Akuter Handlungsbedarf



Modernes Facility Management: Umfangreiche Aufgaben

DIE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE RAUMPLANUNG IN DER SCHWEIZ SIND GROSS: VERDICHTUNG MITTELS ERSATZ-NEUBAUTEN UND ALTERNATIVE NUTZUNGSKONZEPTE BEI BESTEHENDEN IMMOBILIEN SIND DAHER JENE THEMEN, DIE DEN MARKT FÜR FACILITY MANAGEMENT (FM) IN DEN NÄCHSTEN JAHREN WEITERHIN STARK BESCHÄFTIGEN WERDEN, MEINEN DIE AUTOREN DES «FM MONITOR» VON POM+.

MR. Dem professionellen und strategisch ausgerichteten Flächenmanagement sowie der Digitalisierung in der

FM-Branche wird derzeit grosse Bedeutung beigemessen. Dies sind zwei konkrete Ergebnisse des diesjährigen «FM Monitor», der Ende September und mittlerweile in seiner 14. Auflage vom Unternehmen pom+Consulting AG, einem für Immobilien, Infrastrukturen und Organisationen tätigen Schweizer Beratungsunternehmen, publiziert wurde. Der «FM Monitor» umfasst in diesem Jahr zwei voneinander unabhängige Studien: den «FM Monitor Benchmark 2015» mit aktuellen Immobilien-Kennzahlen und den «FM Monitor Trendanalyse 2015» mit den Top 10-Trends im Gebäudedienstleistungsmarkt. Die Benchmark-Ergebnisse >>>

NACHRICHTEN

WINCASA NEUE FILIALE IN ZUG

Wincasa kündigt für den 26. November 2015 die Eröffnung einer neuen Filiale im Feldpark 3 in Zug an. Daniel Moser ist Filialleiter des Zuger Teams mit elf Mitarbeitern, die die Region Zug, Schwyz und Zürich Süd bis March und Höfe bearbeiten. Wie CEO Oliver Hofmann mitteilt, ist das von Wincasa betreute Immobilien-Portfolio in der Zentralschweiz in den letzten Monaten stetig gewachsen. «Dass wir eine Filiale in Zug eröffnen ist nur folgerichtig. Wir kennen die Verhältnisse hier bestens.»

Mit dem Feldpark – am Standort der neuen Filiale – entsteht in Zug derzeit ein neues, lebendiges Stadtquartier; die Lage gilt aufgrund der urbanen Infrastruktur und dem angrenzenden Naherholungsraum der Lorzenebene sowie der Nähe zu Bahnhof, Stadtzentrum, Seepromenade und den Einkaufszentren Herti und Metalli als sehr gut. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr komme Kunden und Mitarbeitenden gleichermassen zugute, sagt Moser: «Hier sind wir mitten drin im Leben unserer Mieter und Kunden.»



Daniel Moser



SCHWEIZER FINANZ- UND
IMMOBILIEN-KONGRESS 2015

u^b

UNIVERSITÄT
BERN



BELLEVUE PALACE
BERN

FACTS & FIGURES

SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Mittwoch, 11. November 2015

Hotel Bellevue Palace, Bern

JETZT
anmelden
WWW.IAZI.CH



Der **KONGRESS** der Immobilienbranche!

- Internationale Entwicklungen
- Aktuelle Marktdaten
- Perspektiven der Schweizer Wirtschaft
- Networking
- Fachlicher Austausch



Ulrich Tilgner



Dr. Theo Sommer



Guy Lachappelle



Mark Branson



Prof. Dr.
Peter V. Kunz



Prof. Dr. Mathias
Binswanger



Prof. Dr. Donato
Scognamiglio



Balz Halter



Balthasar Glättli



Jacqueline
Badran



Dr. Daniel
Brüllmann



Dr. Luciano
Gabriel



Christian Kolbe
(Tagesmoderation)

Sponsoren



Partner

NZZdomizil.ch +



IMMOBILIEN
BUSINESS

swiss:finance:institute



>>> zeigen in Mehrjahresvergleichen die Entwicklungen der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie des Flächenmanagements. Basis dieser Kennzahlen bilden über 13.400 Objekte mit einer Gesamtgeschossfläche von rund 52 Millionen Quadratmeter. Die Stichprobe konnte somit gegenüber dem Vorjahr abermals um vier Prozent gesteigert werden, wie pom+ erklärt. Die Trendanalyse wiederum untersuchte Themen, die den Markt bestimmen und die Zukunft beeinflussen. Hierbei zeigte sich, dass veränderte Flächenbedürfnisse und neue innovative Wohn- und Arbeitsmodelle zur Steigerung von Motivation und Produktivität, einer verbesserten Vereinbarkeit von Familie und Beruf, einer effizienten Flächennutzung, aber auch zu einer ausgewogeneren Auslastung des öffentlichen Verkehrs beitragen sollen. Zwar sehen 86 Prozent aller Befragten beim strategischen Flächenmanagement eine stark oder sehr stark zunehmende Bedeutung. Doch hinkt nach Ansicht vieler Experten in diesem Segment die Umsetzung noch hinterher. Nach wie

«FM Monitor 2015»

Der «FM Monitor 2015» stellt eine detaillierte Untersuchung des FM Marktes Schweiz dar und ist eine Publikation der pom+Consulting AG. Er entstand in Zusammenarbeit mit der ETH Zürich (Professur für Architektur und Bauprozess), der EPF Lausanne (Domaine Immobilier et Infrastructures) sowie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW (Lehrstuhl für Life Sciences und Facility Management). Dieses Jahr beteiligten sich über 270 Fach- und Führungskräfte aus der Schweizer Immobilienwirtschaft – und damit knapp 20 Prozent mehr als im Vorjahr. Der «FM Monitor Trendanalyse 2015» (90 CHF) sowie der FM Monitor Benchmark 2015 (ab 290 CHF) kann über www.pom.ch oder www.fmmonitor.ch bezogen werden. Zum «FM Monitor Benchmark 2015» steht auch eine Kurz-Textversion gratis als Download zur Verfügung.

Sollten Sie an einer Teilnahme am «FM Monitor 2016» im nächsten Jahr interessiert sein, können Sie sich schon jetzt direkt an Projektleiterin Susanne Schwartzer (E-Mail susanne.schwartzer@pom.ch; Tel. +41 44 200 42) wenden.

vor verfügten viel zu wenige Organisationen über eine richtige und ausreichende Flächenstrategie, heisst es. Aktuell sagten erst 53 Prozent aller Befragten, ihr Unternehmen besitze eine entsprechende auf die Zukunft ausgerichtete Flächenstrategie.

DAUERTHEMA «ENERGIE»

Auch die Steigerung der Energieeffizienz und die damit einhergehende Reduktion des Energieverbrauchs sowie der CO2-Emissionen werden in Zukunft den FM-Markt – gemäss 82 Prozent der Befragten – noch stärker bewegen als bisher. Klar scheint: Professionelles Energiecontrolling und Betriebsoptimierungen sind das Gebot der Stunde. «Eine langfristige Planung des Energiemanagements und eine zunehmende Bedeutung von Energiestrategien für Immobilien sind seit Jahren ein wichtiger Trend», sagt pom+Geschäftsführer Peter Staub.

Darüber hinaus habe der zunehmende Einsatz neuer Technologien im Alltag auch grundlegende Konsequenzen für das FM. Gut drei Viertel >>>

ANZEIGE



RICS Switzerland Jahreskonferenz

Die Zukunft der Infrastruktur in der Schweiz und die Auswirkungen auf die Immobilienwelt

- Neue Technologien und andere Lebens-, Arbeits und Konsumgewohnheiten bringen eine schnelle Weiterentwicklung unserer Infrastruktur-Bedürfnisse mit sich
- Wie werden die wichtigsten Anbieter von Strasse, Schiene und Luftverkehr auf diese Veränderungen in der Schweiz reagieren?
- Wie werden sich die Veränderungen auf die Immobilienbedürfnisse, die Entwicklung von Immobilien und die Investitionen auswirken?
- Was können wir von den Veränderungen außerhalb der Schweiz lernen?

Um eine Antwort auf all diese Fragen zu erhalten, bringt RICS die wichtigsten Anbieter von Infrastruktur, User und Experten zusammen. Weiterhin werden die sich verändernden Anforderungen und ihre Auswirkungen für die Bau- und Immobilienbranche diskutiert.

Wann: Montag, 2 November 2015,
09:00 – 13:45 Uhr

Wo: Kursaal, Kornhausstrasse 3,
CH 3000 Bern 25

Kosten: RICS-Mitglied 190 CHF;
Nicht-Mitglieder 390 CHF;
Studenten 100 CHF.
- inkl. Mittagessen

Sprache: Deutsch mit Englischer
Übersetzung



Weitere Informationen und Anmeldung über www.amiando.com/RICS_conference_2015

RETAILFORUM[®]2015

SWITZERLAND

Donnerstag, 5. November 2015

Radisson Blu Hotel, Zurich-Airport



Der grösste und wichtigste Schweizer Fachkongress für die Retail-, Immobilien- und Shopping-Center-Branche

Am 5. November 2015 findet bereits die 5. Durchführung des grössten und wichtigsten Fachkongress der Schweiz für die Retail-Immobilien und Shopping-Center Branche statt. Die letzten Jahre war der Kongress jeweils mit über 330 Teilnehmenden restlos ausverkauft. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz und melden Sie sich zu den attraktiven Sonderkonditionen an

3 für 2

Bei gleichzeitiger Anmeldung nimmt die dritte Person desselben Unternehmens kostenlos am Kongress teil.

Programm und Anmeldung
www.retailforum.ch

Sponsoren



LITEX



Patronat

Swiss Council of
Shopping Centers
SCSC

Key Note Speaker

Dr. David Bosshart
CEO GDI



Jürg Schmid
Direktor Schweiz Tourismus



Thomas Hochreutener
Direktor Handel,
GfK Switzerland



Moderation

Stephan Klapproth



>>> aller Befragten stimmten dieser Aussage laut «FM Monitor 2015» zu. Im Vordergrund stehe hierbei die Digitalisierung, die über kurz oder lang die gesamte Immobilienszene erfassen werde, so Staub. Ausgeklügelte Systeme wie Apps oder Building Information Modelle (BIM) würden dazu beitragen, dass sich das eher traditionelle Umfeld im Immobilienmanagement rasch in Richtung Digital Real Estate dynamisieren werde. Weitere neue Technologien wie Cloud Computing, Robotik oder intelligente Endgeräte für Smart Buildings werden somit prägend für den Markt der Zukunft sein. Ein weiterer Vorteil der Digitalisie-

rung, den die Befragten ebenfalls erkannt haben: Die Datenlage im FM-Markt wird sich in Zukunft wesentlich verbessern. Verbesserte Datenverfügbarkeit und -qualität, bessere Benchmarking-Möglichkeiten und Reporting-Konzepte sowie deutlich transparentere Nebenkosten sind für eine grosse Mehrheit der Studienteilnehmer die kommenden Vorzüge. Die bestehende Datenlage erachten hingegen lediglich 30 Prozent als zufriedenstellend. Abschliessend noch zwei weitere Top-Themen, die die FM-Branche derzeit umtreiben: Kostenreduktion über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie hinweg und der ansteigen-

de Preisdruck für die verschiedenen FM-Dienstleister. Rund 80 Prozent der befragten Experten sehen diese beiden Themen als aktuellen starken Trend an. «Innovationen und zunehmende Automatisierungen können zum geforderten Effizienzgewinn beitragen», erklärt Staub. In der frühzeitigen Berücksichtigung sämtlicher Lebenszykluskosten würden drei Viertel der Befragten einen wichtigen Stellenwert im künftigen FM erkennen. Wachstumsschübe für die FM-Branche werden vor allem dort erwartet, wo der Einfluss der öffentlichen Hand gross ist, wie zum Beispiel im Gesundheitssektor, so Staub. •

ANZEIGE



Jetzt anmelden und Standplatz sichern

IMMO MESSE SCHWEIZ

St.Gallen, 18.–20.03.2016

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

Patronat
svit OSTSCHWEIZ

HEV Kanton St.Gallen

Veranstalter
Olma Messen St.Gallen

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Neuer Investmentrekord in Sicht



Das Shoppingcenter La Vache Noire in Arcueil, Teil des vom Chinesischen Staatsfonds CIC erworbenen Celsius-Portfolios

DIE EUROPÄISCHEN IMMOBILIEN-TRANSAKTIONSMÄRKTE LAUFEN AUF HOCHTOUREN. FÜR DAS GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN IN DIESEM JAHR ERWARTEN MARKTBEOBACHTER WIE SAVILLS NEUE REKORDMARKEN.

BW/PD. In europäische Immobilien flossen seit Jahresbeginn auf 157,5 Milliarden Euro – das Transaktionsvolumen liegt, wie Savills jüngst vermeldete, rund 20 Prozent über Vorjahresniveau. Allein im dritten Quartal

registrierte das internationale Immobiliendienstleistungsunternehmen Transaktionen im Gesamtwert von 55 Milliarden Euro am europäischen Immobilienmarkt.

Wie Savills weiter ausführt, stieg das Investitionsvolumen in Portugal (+ 804 %), Norwegen (+ 190 %) und Italien (+ 107 %) am deutlichsten; die grössten Rückgänge wurden in Griechenland (- 62 %), Österreich (- 40 %) und Finnland (- 18 %) beobachtet. «Das UK, Frankreich und Deutschland sind weiterhin die attraktivsten

Destinationen für Immobilieninvestments mit einem Anstieg des Volumens um 43 Prozent gegenüber dem Vorjahr, obwohl sich deren gemeinsamer Anteil am Investitionsvolumen von 71 Prozent im 3. Quartal 2014 auf 69 Prozent im 3. Quartal 2015 verringerte», berichtet Marcus Lemli, Head of Investment Europe bei Savills.

Die durchschnittliche Bürospitzenrenditen hätten im abgelaufenen Quartal europaweit um weitere elf Basispunkte (Bp.) nachgegeben. «Lissabon und Paris La Defense ver-

zeichneten sogar einen Rückgang um jeweils 50 Bp., in Warschau, Mailand und Athen ging die Bürositzenrendite um jeweils 25 Bp. zurück. Die durchschnittliche Spitzenrendite für CBD-Büroobjekte liegt aktuell bei 4,53 Prozent und damit 22 Bp. unter dem Tiefststand von vor sieben Jahren», so Lemli. «London West End, Paris CBD und München liegen mit einer Rendite von vier Prozent unter diesem Durchschnitt, während Warschau, Mailand, Lissabon und Athen mit jeweils sechs Prozent darüber bleiben.»

Seit dem 2. Quartal 2012 habe sich die Renditeschere zwischen den Core- und den peripheren Märkten zunehmend geschlossen, was auf die gestiegene Investorenstimmung in den Märkten Irland, Spanien, Itali-

en und zuletzt auch in Portugal zurückzuführen sei. Dennoch liege der Renditeabstand von 143 Bp. nach wie vor deutlich über dem Wert aus dem 4. Quartal 2007 (23 Bp.), wenn auch nahe am langfristigen Durchschnitt (145 Bp.), so Lemli.

Weiter stellen die Savills-Researcher fest, dass mehr als die Hälfte (28 Mrd. Euro) des im 3. Quartal 2015 investierten Kapitals jeweils aus dem Ausland, wobei ein Grossteil (59 %) alleine nach UK und Deutschland floss. «Amerikanische und chinesische Investoren waren auf dem europäischen Markt sehr aktiv», sagt Lemli. «Aufgrund der gestiegenen Kaufpreise in Nordamerika und des starken Dollars stellen sich europäische Immobilien für US-Investoren vergleichsweise günstig dar. Die Vo-

lilität an den chinesischen Aktien-, Immobilien- und Währungsmärkten hat dazu geführt, dass chinesische Investoren weiter diversifizieren.»

SEHR AKTIV: INVESTOREN AUS DEN USA UND CHINA

US-Investoren zielten vor allem auf grosse Einzelinvestments oder Portfoliodeals ab. 75 Prozent des Investitionsvolumens der US-Käufer entfielen Savills zufolge auf Norwegen, Schweden, UK und Dänemark – alleamt Länder ausserhalb der Eurozone –, darüber hinaus zeigen sie sich überdurchschnittlich interessiert an Logistikkimmobilien in Polen, Tschechien und den nordischen Ländern. Chinesische Investoren hätten trotz der Abwertung des Yuan seit >>>

ANZEIGE

Wir steigen für Sie aufs Flachdach!

Mit einem TECTON-DACH® Service bleibt die Funktionsfähigkeit des Daches erhalten. Der Werterhalt wird nachhaltig geplant und das Risiko von Schäden minimiert sich. Finanzielle Überraschungen beim Gebäudeunterhalt werden verhindert.

TECTON®

MACHT BAUTEN DICHT

Umwelteinflüsse

Witterungseinflüsse, Hitze, Nässe, Schnee sowie Schadstoffe belasten das Dach zusätzlich.

Früherkennung

Durch fachmännische Überwachung werden defekte Bauteile frühzeitig entdeckt.

Werterhaltung

Ein Unterhalt der Dachanlage sichert die Funktionalität der Gebäudehülle.

Unterhaltsplanung

Finanzielle Überraschungen werden bei einer regelmässigen Wartung vermieden und Kosten werden planbar.

TECTON-DACH® Service

0800 00 33 00
www.tecton.ch
dachservice@tecton.ch

9. Schweizer Shopping Center Forum & Swiss Council Congress

Radisson Blu Hotel, Zurich Airport
Donnerstag, 12. Mai 2016

Shopping Center
Forum
2016
Switzerland

Profitieren Sie bis zum
29. Februar 2016 von den
attraktiven Frühbucherrabatten.

«LEAD THE CHANGE – Die neuen Shopping Center»

Der einzige Schweizer Fachkongress für
die Shopping Center Industrie und für
Professionals der Einzelhandels-
immobilienbranche.



Teilnehmer erhalten
kostenlos das neue
GfK - Shopping Center
Buch im Wert von
CHF 580.-



Prof. Micael Dahlen



Thomas Hochreutener



Christa Rigozzi



Curdin Janett



Sonia Lavadinho



Patrick Schnorf

PATRONAT
Swiss Council of
Shopping Centers
SCSC

VERANSTALTER

SCForum
Shopping Center Forum (Switzerland) GmbH

A MEMBER OF



Online-Registration unter www.sc-forum.ch



Hauptsponsor



Platin-Sponsor



Gold-Sponsor



Silver Sponsor



Sponsors



INPUTECH



>>> Jahresbeginn bereits 3,4 Milliarden Euro und damit 58 Prozent mehr als im Gesamtjahr 2014 in den europäischen Markt investiert. Im UK sei der Anteil des Investitionsvolumens chinesischen Ursprungs von 84 Prozent im Vorjahreszeitraum auf 23 Prozent zurückgegangen – zugunsten der Euroländer.

«Wie sich am Beispiel des Erwerbs des Shoppingcenter-Portfolios Celsius mit Objekten in Belgien und Frankreich durch den chinesischen Staatsfonds CIC für 1,2 Milliarden Euro

im Juni dieses Jahres zeigt, haben die chinesischen Deals an Grösse zugelegt», berichtet Lydia Brissy, Director European Research bei Savills. Brissy zufolge ist die Stimmung auf dem Vermietungsmarkt positiv. «Für 2016 gehen wir von einem durchschnittlichen Anstieg der Mieten in Europa zwischen 2,5 und drei Prozent aus.» Dies mache den europäischen Markt, der bereits ein günstiges Verhältnis zwischen den Aktien- und Immobilienrenditen aufweise, zusätzlich attraktiv, auch wenn der zunehmende

Wettbewerb und die Aktivität seitens US-amerikanischer und chinesischer Investoren zweifellos Druck auf die Renditen ausüben werde, meint Brissy. «Die historisch hohen Kaufpreise dürften dazu führen, dass weitere Assets auf den Markt kommen, was wiederum die Nachfrage ankurbelt und zu einem extrem starken Schlussquartal führen wird. Das Jahr 2015 ist daher auf gutem Weg, einen Gesamtinvestmentumsatz von über 230 Milliarden Euro zu erreichen – ein neuer Rekord.» •

ANZEIGE

GUT FÜR DIE ATMOSPHÄRE IM BÜRO – UND FÜRS KLIMA.

Effizienz, die motiviert durch 100 % nachhaltige Energieversorgung, Minergie®-P-ECO-Standard und LEED-Zertifizierung in Platinium.

Ihr Kontakt philippe.mueller@kmp.ch

3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: WWW.GREENCITY-OFFICES.CH

GREENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES



Go inside
a world of retail

opening night 17 Nov. 2015
18-20 nov. 2015
Cannes, France

mapic[®]

the international retail property market

**Join more than
8,400 international retail
& real estate leaders**

The ultimate event to connect,
transact, learn and share



MAPIC is a registered trademark of Reed MIDEM. All rights reserved.

mapic.com

MARKTKOMMENTAR

Hohe Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen

SOWOHL REAL WIE SWIIT INDEX HABEN IM MONAT OKTOBER ZUGELEGT – DIE NACHFRAGE STEIGT OFFENSICHTLICH WIEDER. DERWEIL SIND WEITERE KAPITALERHÖHUNGEN IN VORBEREITUNG.

NH. Im Oktober legte der REAL Index um gut 5,5 Prozent zu. Getrieben wird die positive Entwicklung durch die steigende wirtschaftliche Unsicherheit sowie durch das Zinsumfeld in der Eurozone und dem folglich starken Schweizer Franken.

Auch die kotierten Schweizer Immobilienfonds haben einen verhältnismässig positiven Monat verbucht. Der SWIIT Index zeigte eine Performance von + 1,5 Prozent; hier dürfte das treibende Moment das weiterhin schwache Zinsumfeld sein. Es wurden zudem steigende Handelsvolumina verzeichnet – deutliches Zeichen für eine verstärkte Nachfrage.

Am 2. November 2015 wird der Swisscanto RE Swiss Commercial kotiert, mit seinen 400+ Millionen Franken Marktkapitalisierung – was hohe Umsätze gleich zu Monatsbeginn bedeutet. Einige Fonds stehen unter Druck infolge von Umschichtungen institutioneller Investoren, insbesondere der passiv orientierten. Speziell an dieser Lancierung: In der Schlusslesung entstand eine derart hohe Nachfrage, dass zu wenige Verkäufer am Markt waren und kein Schlusshandel zustande kam. Das heisst: Passive Investoren kamen nicht zum Zuge und werden die Titel nun nach Indexaufnahme einkaufen müssen. Ein Risiko, mit dem Passi-

*Nicolas Hatt,
Swiss Finance
& Property*



vinvestoren rechnen müssen – und ein klares Zeichen, dass der Anteil an passiven Investoren ein kritisches Mass erreicht. Passiv funktioniert nur in physischen Märkten, wenn es auch eine Gegenseite gibt.

NEUE FONDS FÜR PKS

Weiter erfreut sich eine besondere Form der Fonds an Beliebtheit – die nicht kotierten und nur auf Pensionskassen fokussierten. So führt der bestehende Fonds Immo56 eine Kapitalerhöhung im Umfang von 30 Millionen CHF durch und Procimmo lanciert mit dem Procimmo56 ein solches Produkt und sucht dafür bis zu 100 Millionen CHF. Für diese Produkte dürfte die Nachfrage hoch sein; selbst mit durchschnittlichen Immobilien sind sie für Pensionskassen enorm attraktiv. Denn wie die Kassen sind auch diese Anlagevehikel von den Steuern befreit, was etwa Investitionen in steuerintensiven Kantonen wie in der Westschweiz zu vertretbaren Renditen ermöglicht. Eine hohe Nachfrage dürfte wohl auch andere Anbieter anregen, solche Fonds für ihr Angebot zu prüfen. •

NACHRICHTEN

CROWDHOUSE.CH NEUE INVESTMENT- PLATTFORM

In diesen Tagen geht mit crowdhouse.ch eine neue Schweizer Online-Plattform für direkte Immobilien-Investitionen an den Start. Das Fintech-Startup wurde von Robert Plantak und Ardian Geljoshi gegründet.

Anlegern werden Anteile an vermieteten Mehrfamilienhäusern angeboten. Dabei liegt, wie Crowdhouse in einer Mitteilung schreibt, die Mindestinvestition bei 25.000 CHF, um Miteigentümer einer bestehenden und voll vermieteten Rendite-Liegenschaft zu werden. Sind alle Anteile einer Immobilie erworben und die Eigentümer im Grundbuch eingetragen, partizipiere jeder Miteigentümer anteilmässig an Mietzinsrendite und Wertentwicklung seiner Liegenschaft, heisst es.

Den Angaben zufolge wird der Liegenschafts Kauf zu 50 bis 60 Prozent mit einer Hypothek finanziert; gemäss Crowdhouse soll eine jährliche Rendite zwischen vier und sechs Prozent resultieren. Der Investitionszeitraum beträgt in der Regel fünf Jahre; danach soll die Liegenschaft zum bestmöglichen Preis verkauft und das investierte Kapital inklusive einer allfälligen Wertsteigerung an die Miteigentümer ausbezahlt werden.

Laut Crowdhouse werden die angebotenen Mehrfamilienhäuser «von Immobilienspezialisten im Vorfeld in Bezug auf Kaufpreis, Zustand, Mietzinsniveau und Lage» geprüft; der Wert der Liegenschaft werde durch einen renommierten Immobilienschätzer überprüft. Immobilien in überhitzten Regionen oder mit übersteuerten Mietzinsen wolle man nicht ins Portfolio nehmen.

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										27. OKTOBER 2015
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	59,500.00	65,000.00	56000	1.00	110,000.00	1	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,150.00	3,600.00	3100	5.00	3,450.00	35	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,425.00	1,505.00	1450	10.00	1,480.00	10	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	302.00	290	50.00	300.00	15	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,255.00	1,550.00	1520	4.00	1,750.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	278.00	310.00	303	160.00	325.00	15	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	134.50	152.00	145	100.00	148.00	375	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	700.00	700.00	620	10.00	675.00	20	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	8,300.00	8,400.00	7250	5.00	9,500.00	1	
400		257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO	1,800.00	1,900.00	1750	5.00	2,000.00	5	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,110.00	3,700.00	3000	1.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	250.00	250.00	165	10.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			500	20.00	1,050.00	20	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	41.00	41.50	39	50.00	42.00	50	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	2,500.00	2,750.00	1255	1.00	4,090.00	1	
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0	0.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,000.00	3,350.00	3000	3.00	3,600.00	3	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,550.00	3,000.00	2550	1.00	2,980.00	5	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,200.00	4,525.00	4200	5.00	4,780.00	5	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	6.25	8.20	6.25	2,692.00	0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	8,000.00	8,000.00	7200	6.00	0.00	0	
100		253801 N	TERSA AG	11,500.00	13,000.00	11500	2.00	13,000.00	1	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	18,000.00	14000	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	125.00	142.00	0	0.00	0.00	0	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	5,975.00	7,000.00	5900	5.00	0.00	0	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

VisiMove 3
the next generation!

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											16. OKTOBER 2015
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	TOTAL UMSATZ %SEPT	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	112.10	134.30	2.34%	19.80%	4.41%	1.55%	128.50	148.00	799,917,257	
844,303	CS 1A IMMO PK	1160.00	1490.00	3.60%	28.45%	9.56%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,213,541,200	
10,077,844	CS REF GREEN	104.15	119.80	2.89%	15.03%	3.97%	1.62%	117.80	133.00	718,800,000	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.40	94.00	2.71%	-3.49%	-1.53%	0.88%	90.60	102.70	846,000,000	
276,935	CS REF INTERSWISS	182.00	210.00	4.15%	15.38%	2.28%	1.04%	198.30	234.10	1,742,302,800	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.20	129.60	2.51%	30.65%	-2.99%	1.41%	121.70	150.30	2,494,800,000	
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	116.95	136.00	3.15%	16.29%	-1.41%	0.95%	133.00	157.90	1,159,372,800	
1,291,370	CS REF SIAT	132.00	184.80	3.00%	40.00%	4.09%	3.46%	175.00	203.90	2,341,572,895	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	105.40	116.00	2.78%	10.06%	5.58%	2.10%	112.10	128.60	689,041,972	
1,458,671	FIR	120.70	176.50	2.26%	46.23%	6.65%	1.63%	162.10	185.00	1,135,677,601	
977,876	IMMOFONDS	288.00	435.00	3.11%	51.04%	4.19%	1.52%	410.25	459.75	1,400,228,025	
278,226	LA FONCIERE	645.00	1011.00	2.07%	56.74%	6.42%	1.42%	925.50	1118.00	1,253,781,540	
277,010	IMMO HELVETIC	156.80	225.00	2.93%	43.49%	14.20%	1.39%	202.00	243.10	900,000,000	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.30	139.00	2.54%	18.50%	1.79%	1.55%	132.40	157.50	501,368,413	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	118.80	129.80	2.42%	9.26%	11.68%	0.00%	126.00	138.50	241,996,524	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	121.95	142.00	3.60%	16.44%	0.07%	2.57%	140.00	153.10	685,674,974	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.15	136.00	2.83%	18.11%	1.16%	3.38%	128.10	155.80	625,319,976	
10,061,233	RESIDENTIA	105.60	113.00	2.99%	7.01%	1.76%	0.00%	111.10	121.80	77,278,440	
278,545	SOLVALOR "61"	177.40	239.50	2.22%	35.01%	0.84%	1.19%	232.00	263.75	944,552,554	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	106.20	133.00	2.26%	25.24%	8.86%	1.11%	122.10	150.00	335,757,968	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	960.00	1212.00	2.79%	26.25%	5.03%	1.60%	1138.00	1330.00	1,163,520,000	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	92.75	122.00	2.74%	31.54%	1.95%	1.68%	117.60	134.90	1,286,433,392	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	119.15	163.00	2.87%	36.80%	3.82%	1.46%	154.00	177.00	789,996,778	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.20	67.50	3.05%	31.84%	-1.60%	1.21%	64.50	75.90	2,247,965,190	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.47	16.50	2.43%	32.32%	0.00%	1.06%	15.80	17.75	547,629,770	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	66.85	84.70	2.94%	26.70%	1.92%	2.06%	79.50	98.95	1,086,398,452	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.00	103.80	3.19%	29.75%	3.43%	1.15%	99.70	117.40	6,767,429,086	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.55	69.00	3.92%	15.87%	2.81%	1.00%	65.40	79.05	1,435,279,488	
				Ø	Ø	SWITT	Ø			TOTAL	
				2.87%	26.08%	2.84%	1.39%			38,431,637,094	

IMMOBILIENAKTIEN											29. OKTOBER 2015
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	MTL. UMSATZ %SEPT	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
883,756	ALLREAL HOLDING	121.15	130.00	4.33%	7.30%	-1.17%	2.89%	125.70	150.20	1,347,168,375	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.60	33.50	3.96%	-5.90%	10.48%	1.90%	31.30	34.45	147,727,463	
20,185,305	DUAL REAL ESTATE INV	35.50	36.50	3.74%	2.82%	50.52%	0.10%	24.25	40.00	85,775,000	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.10	146.00	3.13%	-3.38%	9.11%	0.04%	134.00	152.00	250,074,786	
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.07	13.60	2.99%	4.06%	8.11%	0.27%	12.60	13.85	154,415,937	
1,731,394	INTERSHOP N	266.70	418.00	4.92%	56.73%	23.03%	2.58%	395.00	408.75	551,760,000	
1,110,887	MOBIMO	193.55	213.00	4.58%	10.05%	11.70%	2.97%	190.00	224.80	1,324,470,210	
21,218,624	NOVAVEST	35.06	34.10	0.00%	-2.74%	3.33%	4.44%	32.00	35.20	47,263,214	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.90	86.00	3.86%	3.74%	4.02%	4.55%	78.25	96.25	3,471,281,991	
803,838	SWISS PRIME SITE	68.10	75.80	5.01%	11.31%	10.27%	5.04%	67.60	83.60	5,279,586,277	
261,948	WARTECK INVEST	1416.00	1815.00	3.81%	28.18%	8.72%	0.39%	1810.00	2075.00	231,793,650	
1,480,521	ZUG ESTATES	1347.00	1420.00	1.31%	5.42%	15.64%	2.62%	1215.00	1472.00	335,619,840	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.79%	9.05%	6.88%	4.02%			13,226,936,742	

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Ein neuer Campus für die EHL



Hotelfachschule Lausanne: Der neue Campus

GROSSE PLÄNE FÜR DIE ECOLE HÔTELIÈRE DE LAUSANNE (EHL): DIE RENOMMIERTE HOTELFACHHOCHSCHULE WILL EINEN NEUEN CAMPUS FÜR BIS ZU 3.200 STUDENTEN BAUEN. DAS INVESTITIONSVOLUMEN: RUND 260 MILLIONEN CHF.

BW. Die Hotelfachhochschule Lausanne, eine der weltweit renommiertesten Ausbildungsstätten ihres Fachs, macht sich fit für die Zukunft. Die Lehrkapazitäten sollen ausgebaut werden – denn der Hotelleriebranche wird für die kommenden Jahre ein

Wachstum von mindestens zwei Prozent prognostiziert. Vor diesem Hintergrund will die 1893 gegründete EHL 226 Millionen Franken in ihren künftigen Campus investieren, der künftig bis zu 3.200 anstatt wie bisher knapp 2.400 Studierenden Platz bieten soll.

Nach 19 Monaten ist die erste Ausbaustufe abgeschlossen – von der Planung bis zur Einweihung des neuen Lehrgebäudes. Ziel dieses Schritts war es, die Kapazitäten für Vorlesungssäle zu erhöhen und den Alltag auf dem Campus für die Studierenden an der Ecole hôtelière de

Lausanne (EHL) noch angenehmer zu gestalten, heisst es in einer Mitteilung der EHL. 32,3 Millionen Franken wurden in diese Phase investiert. Im Herbst 2016 soll der weitere Ausbau beginnen: der Abschluss der Bauarbeiten ist frühestens vier Jahre nach deren Start geplant. Insgesamt sollen weitere 226 Millionen Franken investiert werden.

Auf dem neuen Campus sollen neu 860 anstatt wie bisher 461 Betten für die Studierenden bereitstehen. Insgesamt erstreckt sich der neue Campus über eine Brutto-Baufläche von 60.600 Quadratmetern. Die neu

errichteten Gebäude, die die Anforderungen des Labels Minergie-P erfüllen, umfassen 34.500 Quadratmeter Fläche.

VON STUDIERENDEN FÜR STUDIERENDE ENTWICKELT

Eine Besonderheit des Projekts: Statt eines Star-Architekten wurden Studenten mit dem Projekt beauftragt – nach dem Motto: Von Studierenden für Studierende. Das Ziel: Der neue Campus soll die Bedürfnisse der künftigen Generationen abbilden. Aus einem längeren Auswahlprozess gingen vier Jungtalente hervor, die mit ihren Ideen für den Campus überzeugen konnten. Die Gewinnerentwürfe stammten von Jon Irigoyen, Universität von Navarra (Spanien), Sofia Passos dos Santos, Universität von Porto (Portugal), Reiko Wei, Rice School of Architecture (USA) sowie Pauline Jochenbein (HEPIA Schweiz). Die vier jungen Architekten wurden am Campus Development Forum im Juli 2013, wo sämtliche Wettbewerbsteilnehmenden versammelt waren, definitiv gekürt.

Jon Irigoyen und Sofia Passos dos Santos führen das Architekturprojekt und arbeiten aktuell, als Angestellte bei der EHL, in der «Base Vie». Diese wurde bewusst errichtet, um den Architekten, Ingenieuren und Soziologen, die in das Projekt involviert sind, eine Plattform zu bieten, wo sie ihre Ideen laufend austauschen und gemeinsam weiterentwickeln können.

EHL WILL ANSPRUCH AUF «SWISSNESS» EINLÖSEN

Die Lehrgebäude des neuen Campus und der effektive Campus sollen dabei harmonisch miteinander verbunden werden, damit der soziale Austausch unter den Studierenden gewährleistet ist, heisst es dazu in

einer Mitteilung der EHL. Zudem soll der Campus zu einer eigentlichen «Destination» werden – «ein Ort, an dem sich Hoteliers, eingebettet in den akademischen Kontext, mit innovativen Unterkunfts Konzepten auseinandersetzen».

Das Gebäude «La Ferme» – beliebter Treffpunkt der EHL-Studierenden – bleibt zugleich erhalten. Die enge emotionale Beziehung der Studierenden zu diesem Gebäude aus dem Baujahr 1735 soll auch die kommenden Generationen faszinieren. Zudem können die Studierenden von zahlreichen Dienstleistungen profitieren – darunter eine Doppel-Sporthalle, ein Restaurant mit 450 Plätzen, eine Bar, Schauküchen und eine Einrichtung für Winetastings. Aufbauend auf der Tradition von hotellerieuisse, der Gründerin der Schule, soll der Campus auch den visionären Anspruch auf «Swissness» einlösen, heisst es. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 17/2015 / 10. Jahrgang / 208. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Mathias Rinka, Redaktion
Rehne Herzig, Verlagsleiter
Massimo Esposito, Mediaberatung
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

GAMS SPATENSTICH FÜR WOHNANLAGE AM WETTIBACH

In Gams erfolgte jüngst der Spatenstich für die Wohnanlage Am Wettibach. Bauherr ist die Bona Wohnwelten AG. «Die spezielle geographische Lage sowie eine aussergewöhnliche Infrastruktur haben uns bewegt, hier ein neues Zuhause für viele Menschen in der Ostschweiz zu realisieren», sagt Toni Cristuzzi, Präsident der Bona Wohnwelten AG. Realisiert wird das Projekt in Bauherrenvertretung von der Zima Schweiz Projektentwicklung AG mit Sitz in St. Gallen. Das Projekt entsteht in unmittelbarer Nähe zum Gemeindezentrum; geplant sind vier Baukörper mit 43 Zweieinhalb bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Wohnanlage in Südostlage befindet sich mitten im Grünen, abseits der vielbefahrenen Haagerstrasse und doch sehr nah am Geschehen, in unmittelbarer Nachbarschaft gibt es gleich mehrere Shopping- und Dienstleistungszentren. Auch die Verkehrsanbindung ist gut: In der Nähe kreuzt sich der Anschluss an die Nord-Süd-Linie durchs Alpenrheintal mit der Querachse Arlberg-Toggenburg und öffentliche Transportmittel bieten sich im Halbstundentakt an.



Wohnen im Grünen
und in besonnter Lage

FOTOS: PD

61. Immobiliengespräch

Wohnraum für Flüchtlinge – Immobilienwirtschaftliche Antworten

Montag, 23. November 2015, um 17.30 Uhr im Restaurant Metropol, Zürich

Die Flüchtlingströme halten Europa in Atem. Kein Tag vergeht ohne Bilder und Filmbeiträge in Zeitungen und Fernsehen. Vor allem in Deutschland führt die Willkommenspolitik bereits in verschiedenen Städten zu Engpässen bei der Unterbringung. Es kommt teilweise bereits zu Enteignung ungenutzter Grundstücke gegen den Willen der Eigentümer.

Akteure der Immobilienwirtschaft befassen sich auch in der Schweiz immer häufiger mit diesem Thema.

- Können sich derartige Entwicklungen auch in der Schweiz abspielen?
- Ist die Schweizer Immobilienwirtschaft auf eine solche Situation vorbereitet?
- Gibt es Profiteure der Situation?

Moderator · Remi Buchschacher, Wirtschaftsjournalist mit Schwerpunkt Immobilien

Referenten u.a. · Ernst Hauri vom Bundesamt für Wohnungswesen
weitere folgen

62. Immobiliengespräch

«Energiewende und Gebäudepark: Potenziale und Strategien»

Montag, 30. November 2015, um 17.30 Uhr im Restaurant Metropol, Zürich

Die Energiewende ist unaufhaltsam am Laufen. Die verschiedensten Massnahmen, um neue Energieträger, sparsameres Verhalten, und energiesparende Konzepte zu fördern, beeinflussen die Immobilienbranche stark. Dabei stellt sich nicht nur die Frage, wie sich das auf die Neubauten, sondern insbesondere auch auf den grossen bestehenden Gebäudepark auswirkt und wie Bauherren, Investoren und Betreiber darauf reagieren sollen.

Experten aus Wissenschaft und Praxis beleuchten folgende Fragen:

- Wie kann Transparenz über den Energieverbrauch geschaffen werden?
- Welche energetischen Optimierungen sind in Betrieb und Modernisierung möglich und wie können diese finanziert werden?
- Wie wirken sich neue Mobilitätskonzepte auf Standorte und Immobilien aus?
- Welche Rolle können alternative, dezentrale Energieerzeuger spielen und wie rechnen sie sich?

Moderator · Markus Schmidiger, Hochschule Luzern

Referenten · Adrian Kottmann, BE Netz AG, Ebikon
· Dr. Jürgen Baumann, Siemens Schweiz AG, Zug

Apéro Sponsor:



Themen Sponsor:



Gold Sponsoren:



Gold Sponsoren:



Academic Partner:



Online-Partner:



Location Partner:

