

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Detailhandelsimmobilien:
Deutliche Umsatzeinbussen
- 3 Nachrichten:
Zürich/Hardturm-Areal
- 7 C&W: «Bottom-up»-
Marktbericht
- 11 Institutionelle Anleger:
Wertanker im Portfolio
- 13 Nachrichten:
Liestal (BL)/Ziegelhof-Projekt
- 15 Büroflächen Europa:
Strukturbruch in Sicht
- 19 Marktkommentar
- 20 Immobiliennebenwerte
- 21 Immobilienfonds/-Aktien
- 22 Projektentwicklung:
PostParc/Bern
- 22 Nachrichten:
Tour des Cèdres/Lausanne
- 23 Impressum

EDITORIAL

Auf dem Weg zum «Fourth Place»



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Rahmenbedingungen für gewinnbringende Investitionen in Liegenschaften sind derzeit nicht günstig. Bei den Büroimmobilienmärkten in der Schweiz drücken wachsende Leerstandsquoten die Mieten; auch bei den Retailflächen herrscht mit Ausnahme von Toplocations zunehmend ein Mietermarkt. Doch nicht nur diese Umstände sind geeignet, eine Änderung der Anlage- und/oder Investmentstrategie zu erwägen. Schon zeichnen sich Zukunftstrends ab, die neue Konzepte erfordern. So ist die Ökonomisierung und Vernetzung aller Lebensbereiche inzwischen Realität – doch der Geschäftsflächenmarkt hat sich diesbezüglich in den letzten Jahren nur zaghafte verändert. Weil das Arbeiten in Zukunft noch mobiler, vernetzter und fragmentierter sein wird, gewinnen «Fourth place»-Immobilien, die Wohnen, Arbeiten und Begegnung in sich vereinen, an Bedeutung. Die Vermischung der Lebensbereiche dürfte unaufhaltsam sein, das Postulat der flexiblen Nutzung im Neubau damit unumgänglich werden, stellt etwa Wüest & Partner im jüngsten Immo-Monitoring fest; Catella Research sieht den Büroflächenmarkt europaweit vor einem Strukturwandel. Somit scheinen neue Nutzflächentypen gefragt. Die gute Nachricht: Für Eigentümer von Geschäftsimmobilien ergeben sich aus dem Trend bemerkenswerte Umnutzungspotenziale – etwa die Vereinigung von Arbeiten, Wohnen und Begegnung im bisher monofunktionalen Bürohaus. Vorausgesetzt, eine abnehmende Trennung von Funktionen in künftigen Bau- und Zonenverordnungen ermöglicht eine solche Neupositionierung.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



NETWORKING.

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

Anmeldung und Informationen:
www.immobiliengespraech.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

DETAILHANDELSIMMOBILIEN SCHWEIZ

Schweizer Einkaufszentren verlieren Umsatz



Anforderungen an Shoppingcenter steigen: Gefragt ist u.a. Aufenthaltsqualität

SCHWEIZER DETAILHÄNDLER HABEN ES DERZEIT NICHT LEICHT; VOR ALLEM SHOPPINGCENTER LEIDEN. NACH EINEM LEICHTEN UMSATZPLUS IN 2014 ERWARTEN DIE EINKAUFSZENTREN IN DER SCHWEIZ HEUER DEUTLICHE UMSATZEINBUSSEN, WIE DEM «SHOPPINGCENTER MARKTREPORT SCHWEIZ» VON STOFFELZÜRICH ZU ENTNEHMEN IST.

BW/PD. Frankenstärke, die Digitalisierung des Handels und ein schwächelndes Wirtschaftswachstum – der

Schweizer Detailhandel hat schon einfachere und lukrativere Zeiten gesehen. Den Umsatzrückgang im Schweizer Detailhandel bekommen auch die hiesigen Shoppingcenter zu spüren und im Vergleich zum Gesamtmarkt fällt er sogar überdurchschnittlich aus. Dies ist eines der Ergebnisse des «Shoppingcenter Marktreport 2016», der am 5. November bei der diesjährigen und inzwischen fünften Edition des Retail Forum Switzerland im Radisson Blu am Flughafen Zürich vorgestellt wurde. Im Rahmen dieser Studie wurden

256 Experten aus der Shoppingcenter- und Detailhandelsbranche zur Entwicklung der nächsten zwei bis drei Jahre befragt.

MASSIVE UMSATZRÜCKGÄNGE

Demnach stehen die Schweizer Shoppingcenter vor sehr grossen Herausforderungen. So werden die Einkaufszentren in der Schweiz nach einem leichten Umsatzplus im vergangenen Jahr, in dem immerhin noch ein Zuwachs Plus von 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr ver-

zeichnet wurde, heuer voraussichtlich zwischen drei und fünf Prozent an Umsatz einbüßen – je nach Klima und Verlauf des Weihnachtsgeschäfts. Die Einkaufszentren, von denen es in der Schweiz aktuell 189 mit jeweils mehr als 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche gibt, decken laut der Studie einen Anteil von 17 Prozent des Schweizer Detailhandelsmarktes ab. Das erwähnte geringfügige Umsatzwachstum im Jahr 2014 wurde indes begleitet von einer überproportionalen Ausweitung der Verkaufsfläche. Das gleiche Muster zeigte sich bereits im Vorjahr. Damit haben die Einkaufszentren an Umsatz pro Quadratmeter eingebüsst. Kommt hinzu, dass die Einkaufszentren laut der Studie in den ersten beiden Quartalen und wohl auch im 3. Quartal dieses Jahres an Umsatz verloren haben. Dies liege am Onlinehandel, den Auslandseinkäufen der Schweizer und dem Preisverfall, erklärt Marcel Stoffel, Inhaber der Firma stoffelzurich und Herausgeber des «Shoppingcenter Marktreport»: «Einige der Betroffenen müssen ein- bis zweistellige Umsatzrückgänge hinnehmen, bei anderen geht es um die nackte Existenz.» Insgesamt seien es «sehr schwierige Zeiten» für den Einzelhandel und die Shoppingcenter.

In den nächsten Jahren wird sich die Situation bezüglich Umsatzrückgang, Flächenreduktion und Filialschliessungen innerhalb der Shoppingcenter nochmals massiv verschärfen, prognostizieren die von stoffelzurich befragten Experten. 60 Prozent gehen davon aus, dass die Umsätze im stationären Handel in den nächsten Jahren weiter sinken werden – das sind 69 Prozent mehr als im Vorjahr. 90 Prozent aller Studienteilnehmer sind sich einig, dass im Gegenzug der Online-Handel weiterhin wachsen wird.

FILIALSCHLIESSUNGEN WERDEN ZUNEHMEN

Schlechte Nachrichten auch für die Eigentümer von Retailimmobilien: Angesichts der eher düsteren Aussichten erstaunt nicht, dass 70 Prozent aller befragten Personen davon ausgehen, dass die Nachfrage nach mehr Verkaufsfläche sinken wird. Erwarteten im Jahr 2013 erst 45 Prozent eine sinkende Nachfrage, prognostiziert inzwischen rund die Hälfte aller Experten für die kommenden zwei bis drei Jahre sogar Filialschliessungen, das sind 70 Prozent mehr als noch im letzten Jahr. Den grössten Handlungs- >>>

NACHRICHTEN

HARDTURM-AREAL ZÜRICH: INVESTOREN-RÜCKZUG

Anfang November zogen sich Halter und CS REIM vom Investorenwettbewerb für das Zürcher Hardturm-Areal zurück, am 13. November folgte nun Swiss Prime Site. Die Risikoeinschätzung wichtiger Aspekte wie Planungssicherheit, Städtebau, Betriebskostenzuschüsse für Fussballclubs, Bietergarantie und die Verpflichtung zur Abtretung erstellter Wohnungen zeige, «dass die geforderten Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Projektrealisierung nicht zielführend sind», so die SPS.

Gemäss Ausschreibung der Stadt Zürich soll ein privates Unternehmen auf dem 55.000 qm grossen, im Baurecht überlassenen Areal Hardturm für FCZ und GCZ ein Stadion mit 18.000 Plätzen und gemeinnützige Wohnungen bauen. Ferner kann es dort ein Investorenprojekt mit Hochhäusern errichten. Weitere Vorgaben der Fussballclubs sehen die jährlich Zahlung von je 1,5 Mio. CHF an die Clubs durch den Investor vor – solange, bis das Stadion erstellt ist. Medienberichten zufolge wollen sich die Hardturm AG mit Burkard Meyer Architekten und der BAM Group, Losinger Marazzi mit der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich sowie die Steiner AG mit der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals und drei Architekturbüros um das Projekt bewerben, ebenso die Berninvest, die mit Immo Invest, einem Partner aus der Hotelbranche und der Baugenossenschaft Zur Linden ein Projekt von Maier Hess Architekten und zwei weiteren Büros umsetzen will. Ob HRS Real Estate am Wettbewerb teilnehmen will, war zuletzt unklar. Das Siegerprojekt wird im Juni 2016 bekanntgegeben.

Düstere Zeiten für Detailhändler

Kurzfristig rechnen die Ökonomen der BAK Basel damit, dass die Umsätze des Schweizer Detailhandels, die sich 2014 gesamthaft auf 97,6 Milliarden Franken beliefen, in diesem Jahr um 2,1 Prozent sinken – es wäre der stärkste Rückgang seit 35 Jahren. Als wichtigster Auslöser hierfür gilt der Einkaufstourismus im grenznahen Ausland, der seit der Aufhebung des Franken-Euro-Mindestkurses Mitte Januar nochmals neuen Schub erhalten hat. Die Universität St. Gallen schätzt den Kaufkraftabfluss über die Grenze auf neun Milliarden Franken. Besonders beliebt bei Einkäufen im Ausland seien Lebensmittel und Drogerieartikel. Zusätzlich wird der stationäre Detailhandel, dessen Verkäufe stagnieren oder nachgeben, vom expandierenden Online- und Versandhandel unter Druck gesetzt. Die Segmente, in denen der E-Commerce am kräftigsten wächst sind Kleider, Schmuck und Elektronik.

>>> bedarf sehen die Studienteilnehmer in der Revitalisierung und der Sanierung der Center – was mit Blick auf das Alter der Einkaufszentren wenig wundert: Denn im Schnitt sind die Schweizer Malls, wie das Marktforschungsinstitut GfK ermittelte, über 28 Jahre, einige sind sogar schon über 40 alt. Derzeit gibt es in der Schweiz 189 Einkaufszentren mit mehr als 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Das mit Abstand erfolgreichste Center ist das Glatzentrum in Wallisellen bei Zürich: Sein Umsatz beziffert sich auf 619 Millionen Franken. Das Stücki in Basel, das bis vor kurzem von der ECE betrieben wurde und aktuell von Wincasa gemanagt wird, erreicht dagegen nur 134 Millionen Franken. Generell ist die Flächenproduktivität der Schwei-

zer Center gemäss stoffelzurich weiter rückläufig: Im vergangenen Jahr sank sie um 1,1 Prozent auf 6.326 CHF/qm.

Die Verfasser des Shopping Center Markreport, der in diesem Jahr in der dritten Edition erscheint, ziehen daraus den Schluss: «Der stationäre Handel und die Shoppingcenter sind massiv unter (Umsatz-) Druck – sie müssen sich neu erfinden und brauchen deshalb neue Impulse und Ideen.» Als zentrale Erfolgsfaktoren werden in diesem Zusammenhang guter Service und Dienstleistungen genannt, gefolgt von Standortqualitäten wie etwa der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln sowie einem ansprechenden Sortiment. Als etwas weniger wichtig schätzen

die Befragten die Preise und das Einkaufserlebnis ein.

KUNDEN WOLLEN MEHR ALS SHOPPEN

Einig sind sich die Experten indes darin, dass ein funktionierendes Einkaufszentrum dem Konsumenten «mehr bieten muss als nur Shoppen»; in Shoppingcentern werde der Fokus auf Freizeit und Unterhaltung immer wichtiger, heisst es im Marktreport. Die Malls würden zu Orten, wo Menschen nicht mehr nur einkaufen möchten. Dazu diene etwa ein integriertes Kino, ein Fitnessstudio und vermehrte Gastronomie-Angebote – weil damit die Kunden länger im Shoppingcenter verweilen, sich zwischendurch stärken und rasten

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

Veranstalter
HEV Kanton St.Gallen
Olma Messen
St.Gallen

können. Blicke zu ergänzen: ...und dann vielleicht mehr einkaufen. Zudem liesse sich aus Sicht der befragten Experten auf diese Weise auch die sinkende Nachfrage nach mehr Verkaufsfläche elegant kompensieren: Ein Teil der bestehenden Fläche könnte einer neuen Nutzung – etwa durch Restaurants, Cafés usw. – zugeführt werden.

Wie Jan Tanner, Präsident der IG Swiss Council of Shopping Center, auf dem Retail Forum prognostizierte, wird der Anteil der Gastronomie an der Gesamtfläche der Einkaufszentren weiter zunehmen, er schätzt auf bis zu 20 Prozent. Aktuell machen gastronomische Angebote in manchen Centern erst vier Prozent aus. Konsequenzen aus der Beobachtung, dass Einkaufszentren dann er-



Neue Kundenmagneten in Einkaufszentren: Gastronomieangebote wie Food Courts

folgreich sind, wenn sie sich zu Orten entwickeln, «wo Menschen nicht nur einkaufen, sondern auch ihre Freizeit verbringen, unterhalten werden und etwas erleben möchten», hat u.a. das

Shoppi Tivoli in Spreitenbach gezogen. In dem mit 78.000 Quadratmeter grössten Schweizer Einkaufszentrum wird in Kürze ein Fitness- und Wellnessangebot eröffnet. •

ANZEIGE

Ein abschlussstarkes Jahr 2015 für SPG Intercity Zurich AG.

Eine Auswahl erfolgreich abgeschlossener Mandate.

SPG COMMERCIAL
INTERCITY PROPERTY
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



Anmietung: ca. 4500 m² für BSI SA, Zürich Kreis 2



Anmietung: ca. 4100 m² für Alexion Pharma, ZH Kreis 3



Verkauf: Liegenschaftskomplex in Stäfa



Verkauf: «Villa Windegg» in Zürich Kreis 8



Vermietung: 1000 m² an int. Konzern. Freie Strasse, Basel



Vermittlung: Rituals Cosmetics. Shoppi Tivoli



Vermietung für Allianz: ca. 1300 m², Zürich Altstetten



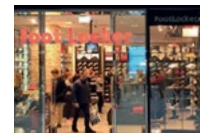
Vermietung im Richti-Areal: ca. 1300 m²



Verkauf: Wohnportfolio «Basilia» in Basel



Verkauf: zwei Altstadtliegenschaften in Bern



Vermittlung: Foot Locker. Bahnhof Bern



Vermittlung: Holy Cow! Langstrasse, Zürich



Kirsten Rust

Head Tenant and Landlord Representation
+41 44 388 58 35
kirsten.rust@spgintercity.ch



Beatrice Gollong MRICS

Head Investment and Consulting
Stv. CEO SPG Intercity Zurich AG
+41 44 388 58 52
beatrice.gollong@spgintercity.ch



Gabriela Brandenburg

Head Retail Services
+41 44 388 58 74
gabriela.brandenberg@spgintercity.ch



Robert Hauri FRICS

CEO SPG Intercity Zurich AG
+41 44 388 58 66
robert.hauri@spgintercity.ch

SPG Intercity – Vermarktung und Beratung mit Begeisterung.

www.spgintercity.ch

SPG Intercity is a joint venture of the Société Privée de Gérance (Geneva) and the Intercity Group (Zurich), two independent real estate service companies with offices in major Swiss cities.



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



GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Renditen könnten sich bald von den Tiefstwerten lösen»



An Toplagen sind die Mieten für Gewerbeflächen (noch) stabil

FASST DIE KONJUNKTUR 2016 NICHT TRITT, WERDEN BÜROLE-ERSTÄNDE UND SICH EINTRÜBEN-DE KONSUMFREUDE NICHT MEHR NUR PUNKTUELL AUF DIE PREISE VON BÜRO- UND LADENFLÄCHEN DURCHSCHLAGEN. NOCH VERHARREN DIE MIETEN FÜR ERST-KLASSIGE LAGEN AUF HOHEM NIVEAU UND DIE RENDITEN AUF TIEFSTSTÄNDEN, WIE DEM MARKTBERICHT FÜR GESCHÄFTS-FLÄCHEN VON CUSHMAN & WAKEFIELD UND DEM SCHWEIZER ALLIANCE-PARTNER SPG INTERCITY FÜR DAS 3. QUARTAL 2015 ZU ENTNEHMEN IST.

BW/PD. Die Ursachen sind bekannt: Jahrelang drehten sich in der Schweiz die Baukräne immer rascher; mehr und mehr Büroflächen kamen und kommen immer noch an den Markt – obwohl sich seit geraumer Zeit abzeichnet, dass die Nachfrage seitens neuer Mieter nicht ausreicht, um all diese Flächen zu füllen und ihren Eignern erkleckliche Cashflows zu sichern. Die Auswirkungen des Baubooms halten sich bisher anscheinend noch in Grenzen – zumindest an einigen Standorten. Unternehmen sehen sich weiterhin nach neuen und modernen Büroflächen in den gut erreichbaren Subzentren oder auch in

der Peripherie um. Zu den Hauptnachfrage-Gruppen zählen, wie aus dem aktuellen Marktbericht für Geschäftsflächen von Cushman & Wakefield (C&W) und dem Schweizer Alliance-Partner SPG Intercity hervorgeht, neben dem Finanzsektor auch die IT- und Bildungsbranche sowie Beratungsunternehmen und der Rohstoffhandelssektor. Zwar ist eine Angebotszunahme zu beobachten, doch wurden gemäss C&W im dritten Quartal dieses Jahres etwa in Zürich für Büroflächen mit 750 Franken pro Quadratmeter und Jahr die gleichen Mietpreise bezahlt wie im Vorquartal und >>>

>>> Vorjahr; für Genf und Basel wurden 800 respektive 350 CHF/qm/Jahr ausgehandelt. Allerdings würden die Büromieten in Zürich indirekt durch die Gewährung von Incentives – beispielsweise mietfreie Zeiten und/oder Ausbauzuschüsse «subventioniert», räumen die Experten des internationalen Immobilienberatungsunternehmens ein. Auch halte das Bestreben der Mieter zur Flächen- und Mietzinsoptimierung an und veranlasse Vermieter, die Konditionen weiter zu verbessern, bevor Mietpreisreduktionen unumgänglich würden, heisst es in der Studie.

Derweil sei die Investorennachfrage nach erstklassigen Objekten angesichts des anhaltenden Mangels an Anlagealternativen trotz der angespannten Lage weiterhin gross. Die Renditen liegen bei 3,70, 4,25 und 4,40 Prozent für Zürich, Genf und Basel, was ebenfalls dem Wert des Vorquartals und Vorjahres sowie dem zehnjährigen Tiefstwert entspricht.

LADENMIETEN SINKEN

Auch am Detailhandelsimmobilienmarkt machen sich die aktuellen Schwierigkeiten der Retail-Branche bemerkbar – infolge des für Schweizer Händler unvorteilhaften hohen Franken-Kurses, des Shopping-Tourismus, der gedämpften konjunkturellen Aussichten und nicht zuletzt durch die Konkurrenz durch den Onlinehandel. So scheint der Trend der beständig steigenden Mieten an erstklassigen Stadtlagen und in den bevorzugten Shoppingcentern vorerst gebrochen zu sein. Zwar ist die Nachfrage nach Ladenflächen an Core-Lagen noch immer sehr hoch, insbesondere seitens Topmarken- und Luxusgüter-Anbietern, die auch bereit sind, signifikante Aufschläge zu bezahlen, um sich an den begehrten High-Streets beste Lagen zu sichern. Gemäss C&W liegen

MARKET INDICATORS OFFICE

Market Outlook

Prime Rents: Prime rents to remain stable, although support by incentive packages is expected. ▶

Prime Yields: Prime yields are likely to hold firm, although secondary assets will see interest wane further. ▶

Supply: Supply is expected to continue to rise as space relocations remain a primary market trend. ▼

Demand: Demand for town centre sites is likely to lift as quality assets in these areas remains limited. ▼

Prime Office rents – September 2015

LOCATION	SFR	€	US\$	GROWTH %	
	SQ.M YR	SQ.M YR	SQ.FT YR	1YR	5YR CAGR
Zurich	750	688	71.3	0.0	-1.3
Geneva	800	733	76.1	0.0	1.3
Basle	350	321	33.3	0.0	0.0

Prime Office yields – September 2015

LOCATION (FIGURES ARE NET, %)	CURRENT	LAST	LAST	10 YEAR	
	Q	Q	Y	HIGH	LOW
Zurich	3.70	3.70	3.80	4.75	3.70
Geneva	4.25	4.25	4.25	4.90	4.25
Basle	4.40	4.40	4.60	5.45	4.40

With respect to the yield data provided, in light of the lack of recent comparable market evidence in many areas of Europe and the changing nature of the market and the costs implicit in any transaction, such as financing, these are very much a guide only to indicate the approximate trend and direction of prime initial yield levels and should not be used as a comparable for any particular property or transaction without regard to the specifics of the property.

Recent performance

die Spitzenmieten für Ladenflächen in Zürich noch immer bei 9.000 Franken pro Quadratmeter und Jahr und in Genf bei 4.000 Franken; doch in Basel registrieren die Researcher inzwischen auch an erstklassigen Lagen sinkende Mietzinse für Ladenflächen. Die Mie-

te an diesen Lagen beziffert C&W aktuell auf 2.700 CHF/qm/Jahr – mit weiter rückläufiger Tendenz. Während die Mieten für Ladenflächen an besten Lagen der Haupteinkaufsstrassen stabil sind, sind sie in manchem Top-Shoppingcenter in Genf und Lausanne

C&W

«Bottom up»-Marktbericht

Der Immobiliendienstleister Cushman & Wakefield fühlt bei seinen eigenen Büros und seinen Allianzpartnern in Europa quartalsweise den Puls der Marktentwicklung für kommerziell genutzte Liegenschaften. Dieser «Bottom up»-Marktbericht gibt die Stimmung der Investoren und Immobilienfachleute am Markt wieder, wie ihn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – in der Schweiz sind dies die Experten von SPG Intercity Zurich und SPG Intercity Geneva – in den «Alliance Partner Offices» von Cushman & Wakefield in der täglichen Arbeit, im Kontakt mit Kunden und nach Massgabe der Neuabschlüsse wahrnehmen.

zuletzt unter Druck gekommen. Ähnliches gilt für Ladengeschäfte in peripheren Lagen: Hier bieten die Vermieter inzwischen längere mietfreie Zeiten an, um die aktuellen nominalen Mieten halten zu können.

VERHALTENDE AUSSICHTEN

«Noch verharren die Mieten für erstklassige Lagen auf hohem Niveau und deren Renditen auf Tiefstständen – die unvorteilhafte Franken-Stärke und die konjunkturelle Schwäche der Wachstumsmärkte konnten durch den anziehenden Konsum bis zum Ende des 3. Quartals 2015 nur teilweise aufgefangen werden», kommentiert Robert Hauri, CEO von SPG Intercity Zurich AG, die Entwicklung. Doch fasse die Konjunktur 2016 nicht Tritt, würden die Büroleerstände und die sich eintrübende Konsumfreude nicht mehr nur punktuell auf die Preise von Büro- und Ladenflächen durchschlagen. Die Aussichten sind in der Tat nicht gerade rosig: Für das Gesamtjahr 2015 prognostizieren Konjunkturforscher ein moderates BIP-Wachstum von 0,8

MARKET INDICATORS RETAIL

Market Outlook

Prime Rents:	Mainly stable. Some downward pressure in the shopping centre and out of town segments.	▲
Prime Yields:	Stable for high streets. Possible softening for shopping centres and out of town assets.	▼
Supply:	No change. Limited development pipeline and poor availability on core high streets.	▶
Demand:	Largely focused on the best stock, with some second tier locations continuing to struggle.	▶

Prime Retail Rents – September 2015

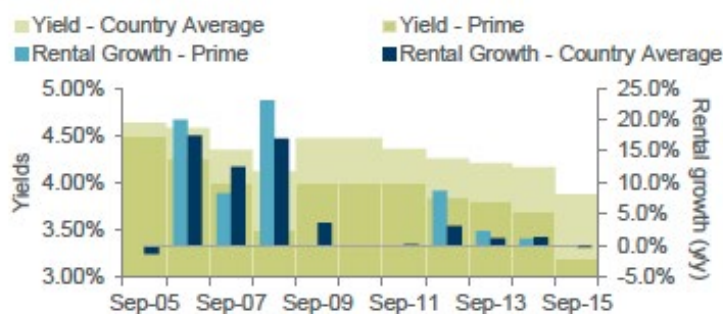
HIGH STREET SHOPS	SFR	€	US\$	GROWTH %	
	SQ.M	SQ.M	SQ.FT	1YR	5YR
	YR	YR	YR	CAGR	
Zurich (Bahnhofstrasse)	9,000	8,252	856	0.0	2.4
Geneva (Rue du Rhône)	4,000	3,667	380	0.0	0.0
Basle (Freie Strasse)	2,700	2,475	257	-6.9	-0.7

Prime Retail Yields – September 2015

HIGH STREET SHOPS (FIGURES ARE NET, %)	CURRENT	LAST	LAST	10 YEAR	
	Q	Q	Y	HIGH	LOW
Zurich (Bahnhofstrasse)	3.20	3.20	3.70	4.50	3.20
Geneva (Rue du Rhône)	4.25	4.25	4.25	4.60	4.25
Basle (Freie Strasse)	4.35	4.35	4.30	5.05	4.30
SHOPPING CENTRES (FIGURES ARE NET, %)	CURRENT	LAST	LAST	10 YEAR	
	Q	Q	Y	HIGH	LOW
Country prime	4.05	4.05	4.10	4.80	4.05

With respect to the yield data provided, in light of the lack of recent comparable market evidence in many areas of Europe and the changing nature of the market and the costs implicit in any transaction, such as financing, these are very much a guide only to indicate the approximate trend and direction of prime initial yield levels and should not be used as a comparable for any particular property or transaction without regard to the specifics of the property.

Recent performance



Prozent und erst 2016 eine leichte Erholung; gegen Ende dieses Jahres dürfte der erwartete Anstieg der Arbeitslosenrate die Konsumfreude erneut schmälern. «Für den weiteren Verlauf werden die Umsetzung der Einwanderungsinitiative und damit das Ver-

hältnis zur EU sowie der Frankenkurs massgebend sein», meint Hauri. Investoren seien angesichts der unsicheren und fragilen wirtschaftlichen Entwicklung sehr selektiv: Die Renditen könnten sich bald von ihren Tiefstwerten lösen. •

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



IMMOBILIENINVESTMENTS/INSTITUTIONELLE ANLEGER

Wertanker im Portfolio



Immobilieninvestments im Ausland kommen bei PKs in Mode. Im Bild: Das Forum Zehlendorf in Berlin, ein Zukauf der AFIAA

LIEGENSCHAFTEN HABEN DIE PENSIONS KASSEN VOR HERBEN VERLUSTEN IN DIESEM JAHR BEWAHRT. DENNOCH WARNEN EXPERTEN DAVOR, JETZT ÜBEREILT IN WEITERE IMMOBILIEN ZU INVESTIEREN.

RH. Die 200.000 Versicherten der Vita können beruhigt in das neue Jahr blicken. Die teilautonome Sammelstiftung der Zurich Versicherung verzinst 2016 die Guthaben im Obligatorium mit 2,25 Prozent und

damit 100 Basispunkte höher als es das Bundesgesetz für die berufliche Altersvorsorge (BVG) verlangt. Ein Genuss, in den im kommenden Jahr längst nicht alle 3,7 Millionen Versicherten der 1.802 Pensionskassen im Land gelangen werden. Denn die Aufgabe des Mindestwechsellurses zum Euro der Schweizer Nationalbank (SNB) und die volatilen Aktienmärkte haben den Altersvorsorgeeinrichtungen im bisherigen Jahresverlauf die Ertragsbilanzen kräftig verhägelt. Ende September

bescheinigte der Pensionskassen-Index der UBS den Einrichtungen für die ersten neun Monate dieses Jahres einen durchschnittlichen Verlust von 1,4 Prozent. «Im ersten Herbstmonat ist die kumulierte Jahresrendite noch tiefer in die roten Zahlen gesunken als beim schon miserablen Vormonat», kommentieren die Analysten der Grossbank in ihrem Report. Zu beinahe identischen Daten kommt eine Auswertung der Credit Suisse, deren Experten in ihrem jüngsten Pensionskassen-Index für die >>>

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

>>> ersten drei Quartale des Jahres einen durchschnittlichen Verlust von 1,47 Prozent bei den Vorsorgeeinrichtungen ermittelten. «Die Renditen sinken bei steigendem Risiko», warnen die CS-Analysten.

SINKENDE DECKUNGSRADE ERWARTET

Dass das Minus in den Ertragsrechnungen nicht noch höher ausfiel, haben die zusammen mehr als 716 Milliarden Franken schweren Pensionskassen insbesondere einer Assetklasse zu verdanken: Immobilien. «Liegenschaften haben sich als Stabilitätsanker in den Portfolios der Pensionskassen erwiesen», sagt Robert Weinert, Leiter Immo Monitoring bei Wüest & Partner. Nach UBS-Berechnungen bescherten die Immobilienanlagen den Versorgungseinrichtungen von Januar bis Ende September im Schnitt einen positiven Ertrag von 2,93 Prozent. Hingegen verloren die Kassen im selben Zeitraum mit in- und ausländischen Aktien unter dem Strich 2,01 respektive 8,41 Prozent. Das Engagement in Fremdwährungsobligationen kostete die Kassen aufgrund der Frankenaufwertung weitere 4,34 Prozent Rendite. Schweizer Obligationen warfen dagegen noch einen positiven Ertrag von 2,01 Prozent ab.

Die letztere Assetklasse profitierte heuer allerdings von einem Sonder-effekt. Als die SNB im Frühjahr den Mindestwechsellkurs zum Euro aufgab, verschärfte sie zugleich die Negativzinsen, um eine zu starke Aufwertung des Franken zu verhindern. Das trieb noch einmal die Kurse bereits emittierter Anleihen in die Höhe und sorgte so für das Renditeplus bei heimischen Obligationen. 2016 dürfte sich dies nicht wiederholen: Eher könnten Schweizer Anleihen wegen ihrer stark gesunkenen Verzinsung

Kursverluste erfahren – falls institutionelle Investoren Gewinne mitnehmen sollten, um in andere Anlagen umzuschichten. «Falls in den nächsten Jahren die gegenwärtige Phase der extrem tiefen, zum Teil negativen Zinsen anhält, ist mit einer deutlichen Verschlechterung der Deckungsgrade bei den Pensionskassen zu rechnen», warnt Manfred Hüsler, Direktor der OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge, vor weiteren Verlusten in den Depots der Vorsorgeeinrichtungen.

UNGÜNSTIGER EINSTIEGSZEITPUNKT

Dass die Vita gegen den allgemeinen Trend schon jetzt für das kommende Jahr eine Mindestverzinsung von 100 Basispunkten über dem vom Bundesrat beschlossenen Obligatorium garantieren kann, liegt u.a. dass die Vorsorgeeinrichtung mit ihren Liegenschaftsinvestments eine Rendite von 10,31 Prozent – und damit mehr als Dreifache des branchenweiten Durchschnitts erzielt. Hatten die PKs Ende 2014 im Schnitt 8,2 Prozent des von ihnen verwalteten Vermögens in Immobilien investiert, waren es bei der Vita mit knapp 1,1 Milliarden Franken 10,77 Prozent, wie der jüngste Bericht zur finanziellen Lage der Vorsorgeeinrichtungen der OBERAUFSICHTSKOMMISSION zeigt. Entfielen im Branchenschnitt zwei Prozent der Vermögensanlagen auf ausländische Liegenschaften, waren es bei der Sammelstiftung waren es 3,58 Prozent.

Trotz der beeindruckenden Immobilien-Performance warnt Andreas Loepfe, Geschäftsführer des Centers for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich, Pensionskassen davor, jetzt von anderen Anlageklassen in Liegenschaften umzuschichten: >>>

NACHRICHTEN

LIESTAL NEUE PLANUNG FÜR DEN ZIEGELHOF

Nachdem sich Coop als potentieller Ankermieter für das geplante grosse Einkaufszentrum Ziegelhof in Liestal zurückgezogen hat, gibt Abraham Budak sein Projekt auf dem brachliegenden Ziegelhof-Areal auf. Die Pensionskasse CoOpera hat von Budak die Aktien seiner Bovida Invest und das Kaufrecht am Ziegelhofareal erworben und dieses der Besitzerin ZIAG abgekauft. Regionalen Medienberichten zufolge will CoOpera, der in Liestal schon das Hanro-Areal gehört, den bestehenden, rechtsgültigen Quartierplan, der den Abriss des Baubestands vorsieht, nicht umsetzen. Man wolle möglichst viel Substanz erhalten und in den nächsten fünf bis sieben Jahren 20 Mio. CHF in bauliche Veränderungen investieren. Die CoOpera plant eine Mischnutzung aus Kultur, Gewerbe und Wohnen. Für die Parkplatzlösung suche man das Gespräch mit der Stadt, heisst es. Für die Projektentwicklung inklusive Zwischennutzung zeichnet Barbara Buser mit der «Denkstatt» verantwortlich, die auch mit der Entwicklung des Hanro-Areals betraut ist. «Denkstatt» plant nach einem Infoanlass Anfang Dezember im Frühjahr eine Zukunftskonferenz mit allen an einer Umnutzung Interessierten, Nachbarn und Behörden, um die Eckdaten für ein Nutzungskonzept zu finden und den QP zu überarbeiten. Laut regionalen Medienberichten, «begrüsst und unterstützt» der Liestaler Stadtrat die neue Entwicklung – nicht zuletzt, weil der neue Eigentümer in der Vergangenheit diverse ähnliche Areale einer interessanten Zwischennutzung hätte zuführen können.

>>> «Heute die Performance der Vergangenheit einkaufen zu wollen, ist eigentlich kompletter Unsinn.» Denn die Immobilienpreise sind in diesem Jahr erneut stärker als die Mieten gestiegen und spiegelbildlich die aus den Mieterträgen erzielbaren Renditen gesunken. «Die Erfolgsstrategie der Vergangenheit hat gut Chance, dass Misserfolgsrezept der Zukunft zu sein», sagt Loepfe. Für neue Investments in Liegenschaften kämen zurzeit «vielleicht noch ausländische Immobilien in

ausgesuchten Standorten in Frage». Tatsächlich haben die Pensionskassen in den vergangenen Jahren begonnen, ihr Engagement in Immobilienmärkten jenseits der Landesgrenzen auszubauen. 2004 lag der Anteil ausländischer Immobilien in ihren Portfolios nach Angaben des Bundesamtes für Statistik im Mittel bei nur 0,6 Prozent, aktuell liegt die Durchschnittsquote bei zwei Prozent. Gemäss Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest & Partner, bieten Investments in ausländische

Immobilienmärkte allerdings keine Garantie für überdurchschnittliche Erträge – zumal auch jenseits der Schweizer Grenzen die Preise für Immobilien stark gestiegen seien. Zudem entstünden bei Auslandsinvestments zusätzliche Kosten – etwa für Beratung und Management sowie für das Hedging von Währungsrisiken. •

Der ungekürzte Beitrag erscheint in der Dezember-/Januar-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.

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

6020 Emmenbrücke, 1002 Lausanne, 1219 Le Lignon-Genève, 3074 Muri bei Bern, 5432 Neuenhof, 4704 Niederbipp, 8330 Pfäffikon ZH, 4133 Pratteln, 8952 Schlieren, 9015 St. Gallen, 6300 Zug

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

Strukturbruch in Sicht

PARADIGMENWECHSEL AN DEN BÜROIMMOBILIENMÄRKTEN: GEMÄSS CATELLA RESEARCH WERDEN DIE LEERSTANDSRATEN STEIGEN UND NEUE KONZEPTE AN ATTRAKTIVITÄT GEWINNEN.

BW/PD. Die 14 europäischen Bürohochburgen kannten in den letzten 15 Jahren nur eine Richtung: nach oben. Bestände und Nachfrage stiegen ebenso an wie die Zahl der Bürobeschäftigten. Genauso sei aber auch die Leerstandsquote kontinuierlich gestiegen – und zwar im gesamten Bestand, schreibt das Research-Team von Catella in seinem jüngsten «Market Tracker». Hinter dieser Entwicklung stehe ein Strukturbruch, meint Thomas Beyerle, Leiter Research bei Catella. «Selbst in dynamischen Aufschwungsphasen wie etwa in den Jahren 2000 bis 2001, 2005 bis 2007 sowie 2012 bis 2014 konnten leerstehende Büroflächen in der quantitativen Analyse kaum mehr umgewidmet und einer Drittverwendung zugeführt werden. Im Klartext heisst das: Die Immobilien kommen wirtschaftlich und technisch immer schneller am Ende ihres Lebenszyklus an.»

STRUKTURELLER LEERSTAND WIRD ZUNEHMEN

Unabhängig von der Nachfrage gestalten sich die langfristige Vermietung solcher Flächen für die Eigentümer zunehmend schwierig – auch wenn die Nachfrage, wie aktuell an vielen europäischen Märkten, grundsätzlich gegeben sei: Angesichts der relativ schwachen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren falle es vielen Unternehmen heute



Die Leerstandsquote in Europas Büromarkthochburgen ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gestiegen.

schwer, an ihren Standorten moderne Flächen zu finden – schlicht deshalb, weil das aktuelle Bestandsangebot nicht mehr den gewandelten Anforderungen der Unternehmen entspreche. In der nüchternen quantitativen Analyse heisst das für Beyerle: «Der Wettbewerb um die besten Plätze in der Stadt ist vollends entbrannt. Wir befinden uns in einer Phase der knallharten Standortentscheidung, gekennzeichnet durch das neue Dogma ‚Nur hier und nirgendwo anders!‘.» Der Blick auf einige teils spektakuläre Neubauten in den europäischen Metropolen zeige zwar, dass die Nachfrage in diesem Neubausegment in der CBD zum Teil kaum gedeckt werden kann – doch Bestandsobjekte ausserhalb dieser «neuen Geographie» würden davon bisher nicht

profitieren, so Beyerle: «Kompromisse, vor allem bei den Lageparametern, werden kaum eingegangen.» Aufgrund des aktuellen Mietpreisanstieges, dem Mangel an Neubauflächen sowie der zunehmenden Digitalisierungserfordernis würden Unternehmen die verfügbare Arbeitsfläche pro Beschäftigten in den europäischen Bürohochburgen weiter reduzieren. Beyerle geht davon aus, dass sich der strukturelle Leerstand in Büro-Hochburgen künftig weiter erhöhen wird.

DAS KLASSISCHE BÜRO HAT AUSGEDIENT

Dieser Prozess nicht zuletzt sei auch Folge eines grundlegenden Strukturwandels, meint Beyerle: >>>

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. · Thomas Zinnöcker, Vonovia SE (D)
· Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen
· Martin Neff, Raiffeisen Schweiz

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:



>>> «Unsere Gesellschaft wandelt sich von einer Dienstleistungsgesellschaft hin zu einer Wissens- und Informationsgesellschaft. Es entstehen neue Kommunikationsformen, aus denen sich in den Unternehmen temporär neue Prozesse und Organisationsstrukturen entwickeln. Büros lösen ihre funktionalen Trennungen auf und werden zu offenen Landschaften mit unterschiedlichen Zonen und temporär befristetem Charakter.» Mixed-use-Bürokonzepte oder Arbeitslandschaften würden künftig an Bedeutung gewinnen. Die Planung stelle dies vor komplexe Herausforderungen: «Es geht nicht mehr nur um das klassische Büro, sondern um Zonen für Kommunikation, Interaktion, Kooperation, Konzentration, Rückzug und Entspannung oder Kontemplation.»

Die neuen Bürokonzepte würden zunehmend genutzt, um Mitarbeiter zu gewinnen, zu halten und die Unternehmenskultur insgesamt zu fördern. «Wir beschreiten einen Weg, quer durch Europa, auf dem Berufliches

LEERSTANDSRATE UND BÜROFLÄCHENNUTZUNG IN EUROPÄISCHEN METROPOLN

Standorte	Leerstandsrate in %			Büroflächennutzung* in 1000 m ² (netto)		
	2000	2014	Δ ppt	2000	2014	Δ %
Stockholm	6,2	10,0	+3,8	9.087	10.121	+11,4
Kopenhagen	2,4	10,3	+7,9	7.686	8.032	+4,5
Helsinki	3,0	11,0	+8,0	6.723	7.561	+12,5
Berlin	9,8	7,4	-2,4	11.911	13.798	+15,8
Frankfurt	2,0	12,6	+10,6	8.045	9.038	+12,3
Düsseldorf	3,8	10,7	+6,9	5.929	6.727	+13,5
München	0,4	5,9	+5,5	11.305	12.853	+13,7
Hamburg	3,1	7,4	+4,3	9.152	10.658	+16,5
Madrid	1,4	12,2	+10,8	5.377	7.339	+36,5
Barcelona	2,2	15,5	+13,3	2.893	3.502	+21,1
Paris (Central)	0,8	9,6	+8,8	15.126	15.642	+3,4
Lyon	2,9	6,0	+3,1	3.665	4.498	+22,7
London						
(Central)	2,6	6,5	+3,9	12.055	12.891	+6,9
Luxemburg	0,8	5,5	+4,7	1.658	2.646	+59,6
Durchschnitt	3,0	9,3	+6,3	7.901	8.950	+17,9

*Büroflächennutzung = Bürobestand – Leerstand

Quelle: Catella Research

und Privates zunehmend verschmelzen. Darauf müssen Flächenanbieter flexibel reagieren können», so Beyerle. Aktuell suchten junge Unternehmen vor allem temporäre Mietverhältnisse in vermeintlich spartanisch anmutenden Baukörpern, dafür aber in zentralen Stadtlagen. Die Miet-

zahlungsanforderung sei im harten Standortfaktorenkatalog zwar weiter unter den ersten fünf Positionen zu finden; sie falle aber kontinuierlich ab. Als weiteres Zeichen für den aktuellen Strukturwandel sehen die Catella-Researcher die seit 2009 europaweit rückläufigen >>>

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

GRENCITY ZÜRICH SÜD

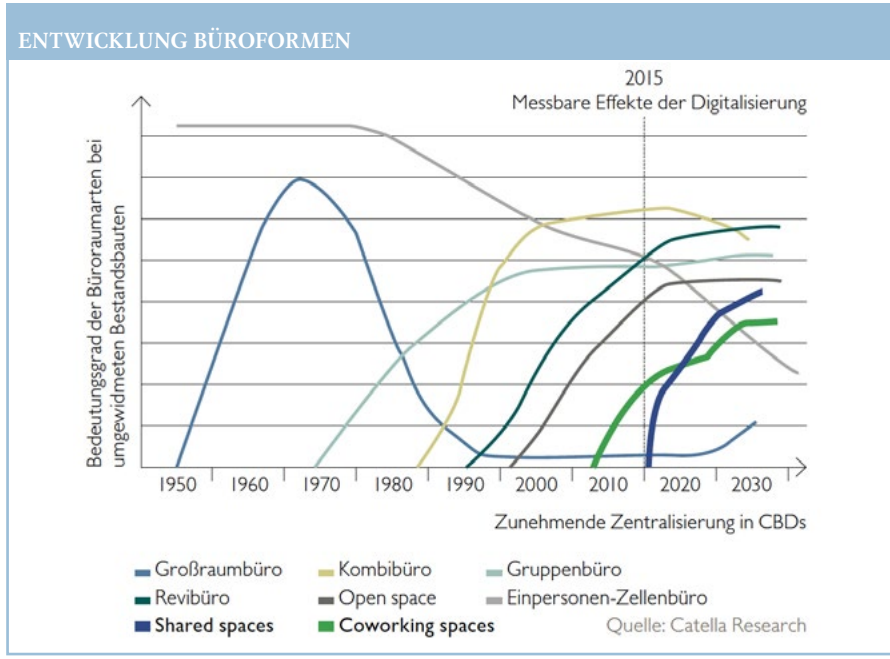
OFFICES



>>> Flächenneuanmietungen im Bereich Finanzdienstleistungen, die bis dato von FinTechs bzw. Start-ups nicht kompensiert würden.

«ENGER ARBEITEN» ALS ZUKUNFTSTREND

«Begleitet von Mietpreisanstieg und Digitalisierungserfordernis werden Unternehmen künftig weniger Quadratmeter an Bürofläche nachfragen, primär um Kosten einzusparen. Die Arbeitsfläche/Beschäftigter wird in den europäischen Bürohochburgen tendenziell sinken», prognostiziert Beyerle. Wie Catella Research ermittelte, ist die Bürobeschäftigtenzahl in allen untersuchten Märkten in Europa seit dem Jahr 200 im Schnitt um 19,3 Prozent gestiegen; der damit verbundene Bedarf an Büroflächen werde durch die proportionale Zunahme des Bürobestands gedeckt. Der durchschnittliche Rückgang an der Pro-Kopf-Bürofläche in Europa in den vergangenen 15 Jahren beziffern die Researcher auf minus 1,0 Prozent. Allerdings verbirgt sich hinter diesem Wert eine grosse Heterogenität: So rückten die Bürobeschäftigten in Helsinki (-12,2%), gefolgt von Lon-



don (-8,8%) und Stockholm (-7,4%) enger zusammen. In Frankfurt, Madrid, Barcelona und Lyon dagegen stieg die Pro-Kopf-Fläche. Anzunehmende Begründung hierfür sei, dass ein im Vergleich zur Nachfrage grösseres Angebot an attraktiven Büroflächen bestehe, meint Beyerle: «Firmen können sich mehr Bürofläche leisten.» Die Reduktion der Nutzung von Büroflächen ist Beyerle zufolge «Er-

gebnis eines knallharten Kostendrucks»: «Weniger Quadratmeter pro Beschäftigtem gilt als Zukunftstrend, bei der nüchternen Analyse der Zahlen.» Dabei sei die oftmals zitierte Flächeneffizienz allerdings mehr als nur Verdichten: «Diese Entwicklung wird auch durch Innovationen – die genannten ‚neuen Konzepte‘ – und Verhaltensänderungen („Mensch“) forciert und strukturprägend wirken.» •

BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROBESTAND IN EUROPÄISCHEN METROPOLN

Standorte	Bürobeschäftigte in 1000			Bürobestand ¹⁾ in 1000 m ²			Bürofläche pro Bürobeschäftigte ²⁾ in m ²			Bürobeschäftigte ²⁾ pro m ²		
	2000	2014	Δ %	2000	2014	Δ %	2000	2014	Δ %	2000	2014	Δ %
Stockholm	424	510	+20,3	9.686	11.245	+16,1	21,4	19,8	-7,4	0,0467	0,0504	+8,0
Kopenhagen	289	320	+10,7	7.875	8.955	+13,7	26,6	25,1	-5,6	0,0376	0,0398	+6,0
Helsinki	202	259	+28,2	6.931	8.496	+22,6	33,3	29,2	-12,3	0,0300	0,0343	+14,0
Berlin	570	703	+23,3	13.211	14.893	+12,7	20,9	19,6	-6,1	0,0479	0,0509	+6,5
Frankfurt	301	334	+11,0	8.210	10.338	+25,9	26,7	27,1	+1,2	0,0374	0,0370	-1,2
Düsseldorf	215	243	+13,0	6.164	7.532	+22,2	27,6	27,7	+0,4	0,0363	0,0361	-0,4
München	435	503	+15,6	11.355	13.653	+20,2	26,0	25,6	-1,7	0,0385	0,0391	+1,7
Hamburg	438	525	+19,9	9.442	11.508	+21,9	20,9	20,3	-2,8	0,0479	0,0493	+2,9
Madrid	704	791	+12,4	5.454	8.359	+53,3	7,6	9,3	+21,5	0,1309	0,1078	-17,7
Barcelona	472	553	+17,2	2.957	4.144	+40,1	6,1	6,3	+3,3	0,1632	0,1579	-3,2
Paris (Central)	782	822	+5,1	15.255	17.301	+13,4	19,3	19,0	-1,6	0,0517	0,0526	+1,6
Lyon	245	280	+14,3	3.773	4.785	+26,8	15,0	16,1	+7,4	0,0668	0,0622	-6,9
London (Central)	662	776	+17,2	12.382	13.780	+11,3	18,2	16,6	-8,8	0,0549	0,0602	+9,6
Luxemburg	128	207	+61,7	1.670	2.800	+67,7	13,0	12,8	-1,3	0,0772	0,0782	+1,3
Durchschnitt	419	488	+19,3	8.169	9.842	+26,3	20,2	19,6	-1,0	0,0619	0,0611	+1,6

¹⁾ Bürobestand (insgesamt) = inkl. Leerstand
²⁾ Im Verhältnis zur Büronutzung = Bürobestand - Leerstand
 Quelle: Catella Research, PMA

MARKTKOMMENTAR

Indirekte Immobilienanlagen schlagen sich wacker

DIE KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENWERTE ERWEISEN SICH ALS BELASTBARE ANLAGEN: REAL WIE SWIIT INDEX ZEIGEN NACH EINIGEM AUF UND AB IM BISHERIGEN JAHRESVERLAUF UNTER DEM STRICH EINE ANSEHNLICHES PLUS.

TM. Kurz vor Monatsende hat die seit Ende September zu beobachtende Aufwärtsbewegung ihren Schwung verloren, erste Kurskorrekturen setzten ein. Für den November notiert der Index der kotierten Immobilienaktien um 2,02 Prozent tiefer; für das laufende Jahr bleibt somit noch ein Plus von 4,71 Prozent.

SPS UND PSP PRÄSENTIEREN QUARTALSAHLEN

Die beiden Schwergewichte im REAL Index, Swiss Prime Site und PSP Swiss Property, haben zum Wochenabschluss die Ergebnisse für das dritte Quartal 2015 veröffentlicht. SPS konnte während den ersten neun Monaten des Jahres die Erträge und Gewinne deutlich steigern; die Gesellschaft profitierte dabei vor allem von dem in der Firmengeschichte erstmaligen Verkauf von Stockwerkeigentum am Maaghof in Zürich. Aber auch die Mieterträge wurden auf 335,6 Millionen Franken gesteigert; davon entfallen rund 37,0 Millionen Franken auf die Vermietung der Altersresidenzen bei Tertianum. Dank der erfreulichen Entwicklung bekräftigt die Gesellschaft auch im dritten Quartal das Jahresziel: Die

Thomas Marti,
Swiss Finance
& Property



Konzernleitung rechnet mit deutlich höheren Gewinnzahlen als im Vorjahr, bei einer Leerstandsquote von rund sieben Prozent.

PSP konnte im gleichen Zeitraum den Liegenschaftsertrag knapp halten, doch verbucht die Gesellschaft aufgrund eines tieferen Verkaufsergebnisses einen Gewinnrückgang. Gegenüber dem Vorjahr erzielt die PSP im dritten Quartal einen um 5,2 Millionen Franken tieferen Ertrag aus dem Liegenschaftsverkauf. Für das Gesamtjahr geht die Gesellschaft weiterhin von einem leichten Rückgang des Ergebnisses aus. Die Gründe dafür liegen bei den tieferen Gewinnen beim Verkauf von Eigentumswohnungen und Steuereffekten. Die Leerstandsquote soll per Jahresende bei neun Prozent liegen. Die Börse hat die Quartalszahlen der beiden Gesellschaften positiv aufgenommen. Die Titel notierten am Tag der Veröffentlichung im Plus.

SWIIT INDEX IM AUFWÄRTSTREND

Nach einer kurzen Kurskorrektur in der letzten Oktoberwoche, kann

der SWIIT Index die Aufwärtsbewegung wieder aufnehmen. Somit notiert der Index der kotierten Immobilienfonds im November bei einem Plus von 1,21 Prozent. Auf das ganze Jahr gesehen gewinnt der SWIIT Index 4,11 Prozent. Für Bewegung am Markt sorgte die Neukotierung des Swisssanto Real Estate Fund Swiss Commercial. Während der ersten Handelstage legte der Titel teilweise um über zehn Prozent an Wert zu. Dabei wurden auch sehr hohe Umsätze erzielt, für die vor allem passive Investoren verantwortlich waren, die sich aufgrund der sofortigen Aufnahme des neuen Titels im SWIIT Index mit dem Fonds eindecken mussten. Der Swisssanto Swiss Commercial hat aktuell eine Marktkapitalisierung von rund 459 Millionen CHF und gilt damit eher als ein Leichtgewicht im Index. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1'708.83	0.33	4.29
REAL	1896.05	-2.02	4.71
SWIIT	335.05	1.21	4.11

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-1.0350	-0.1300	-0.7920
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.5975	-0.0945	-0.6550
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	0.0750	-0.0330	-0.4350
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.4300	0.0010	-0.3620

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										13. NOVEMBER 2015
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	59,500.00	65,000.00	60000	1.00	119,800.00	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	325.00	5	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,255.00	1,550.00	1520	4.00	1,800.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	278.00	310.00	303	160.00	320.00	100	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	134.50	152.00	146	70.00	149.00	250	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	700.00	700.00	620	10.00	650.00	17	
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	38	100.00	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	0	0.00	6,600.00	10	



B E K B | B C B E

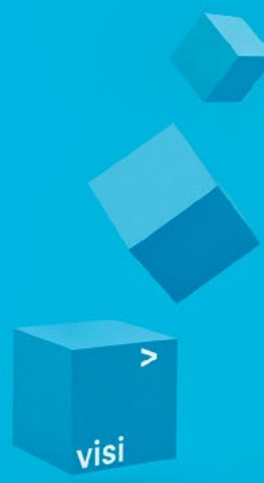
ANZEIGE

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. NOVEMBER 2015	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	TOTAL UMSATZ %OKT	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	112.35	133.00	2.36%	18.38%	3.43%	0.88%	128.50	148.00	792,174,201		
844,303	CS 1A IMMO PK	1164.00	1475.00	3.65%	26.72%	8.46%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,171,123,000		
10,077,844	CS REF GREEN	104.45	120.00	2.89%	14.89%	4.14%	2.13%	117.80	133.00	720,000,000		
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.60	91.00	2.80%	-6.76%	-4.59%	1.59%	90.60	102.70	819,000,000		
276,935	CS REF INTERSWISS	182.70	212.00	4.11%	16.04%	3.25%	1.27%	198.30	234.10	1,758,896,160		
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.45	133.00	2.45%	33.74%	-0.51%	1.83%	121.70	150.30	2,560,250,000		
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	117.30	136.00	3.16%	15.94%	-1.41%	1.19%	133.00	157.90	1,159,372,800		
1,291,370	CS REF SIAT	132.45	188.00	2.95%	41.94%	5.86%	1.31%	175.00	203.90	2,679,884,540		
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	105.70	116.50	2.77%	10.22%	6.02%	0.91%	112.10	128.60	692,011,981		
1,458,671	FIR	119.20	172.00	2.27%	44.30%	6.28%	0.86%	162.10	185.00	1,106,722,648		
977,876	IMMOFONDS	289.00	429.00	3.16%	48.44%	5.99%	2.06%	410.25	459.75	1,380,914,535		
278,226	LA FONCIERE	647.00	995.00	2.11%	53.79%	4.74%	0.79%	925.50	1118.00	1,233,939,300		
277,010	IMMO HELVETIC	157.30	223.50	2.96%	42.09%	13.47%	0.99%	202.00	243.10	894,000,000		
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.60	135.00	2.62%	14.80%	-1.07%	0.83%	132.40	157.50	486,940,545		
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.10	128.00	2.46%	7.47%	10.17%	0.00%	126.00	138.50	238,640,640		
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	121.95	142.00	3.61%	16.44%	0.07%	2.21%	138.70	153.10	685,674,974		
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.45	130.50	2.95%	13.04%	-2.82%	2.03%	128.10	155.80	599,602,608		
10,061,233	RESIDENTIA	105.90	113.20	2.99%	6.89%	1.93%	0.00%	111.10	121.80	116,122,824		
278,545	SOLVALOR "61"	174.25	224.00	2.32%	28.55%	-1.46%	1.13%	218.50	263.75	1,009,626,016		
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	106.45	130.00	2.32%	22.12%	6.46%	1.10%	122.10	150.00	328,184,480		
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	963.00	1220.00	2.77%	26.69%	5.72%	1.90%	1138.00	1330.00	1,171,200,000		
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	93.00	124.40	2.69%	33.76%	3.91%	3.41%	117.60	134.90	1,311,740,278		
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.00	128.00	2.50%	30.61%	26.71%	0.00%	103.50	128.40	458,633,600		
2,616,884	SWISSINVEST REIF	122.00	162.00	2.81%	32.79%	6.08%	1.33%	154.00	177.00	785,150,172		
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.35	68.60	3.00%	33.59%	0.00%	1.40%	64.50	75.90	2,284,598,697		
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.50	16.80	2.39%	34.40%	1.78%	1.39%	15.80	17.75	557,586,674		
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.65	86.00	2.90%	27.12%	3.37%	1.07%	79.50	98.95	1,103,072,894		
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.30	105.00	3.15%	30.76%	4.59%	1.33%	99.70	117.40	6,845,665,260		
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.80	69.70	3.89%	16.56%	3.80%	1.42%	65.40	79.05	1,449,840,294		
				Ø	Ø	SWITT	Ø			TOTAL		
				2.86%	25.36%	3.08%	1.28%			39,400,569,122		

IMMOBILIENAKTIEN											16. NOVEMBER 2015	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	MTL. UMSATZ %OKT	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
883,756	ALLREAL HOLDING	121.65	127.90	4.41%	5.14%	-2.70%	2.15%	125.70	150.20	1,325,406,424		
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.70	33.50	3.97%	-6.16%	10.48%	1.07%	31.30	34.45	147,727,463		
20,185,305	DUAL REAL ESTATE INV	35.60	37.00	3.70%	3.93%	52.58%	0.07%	24.25	40.00	86,950,000		
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.50	147.00	3.11%	-2.97%	9.85%	0.03%	134.00	152.00	252,357,252		
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.10	13.60	2.99%	3.82%	8.11%	0.42%	12.60	13.85	193,019,918		
1,731,394	INTERSHOP N	268.00	410.50	5.02%	53.17%	20.93%	1.94%	395.00	430.00	541,860,000		
1,110,887	MOBIMO	194.35	210.60	4.64%	8.36%	10.49%	4.57%	190.00	224.80	1,309,546,602		
21,218,624	NOVAVEST	35.06	34.50	0.00%	-1.60%	4.55%	0.11%	32.00	35.20	97,628,825		
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.30	83.70	3.98%	0.48%	1.34%	3.91%	78.25	96.25	3,378,445,379		
803,838	SWISS PRIME SITE	68.45	74.70	5.10%	9.13%	8.77%	4.74%	67.60	83.60	5,202,969,590		
261,948	WARTECK INVEST	1422.00	175.00	47.65%	-87.69%	-81.94%	13.49%	1725.00	2075.00	29,799,000		
1,480,521	ZUG ESTATES	1348.00	1430.00	1.30%	6.08%	16.44%	2.72%	1215.00	1472.00	337,983,360		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				7.81%	-0.64%	5.67%	3.83%			12,903,693,812		

NACHRICHTEN

**LAUSANNE
EIN HOCHHAUS-WALD FÜR
CHAVANNE-PRÈS-RENEIS**

Architekt Stefano Boeri hat den Wettbewerb für einen Wohnturm in der Agglomerationsgemeinde Chavanne-Près-Renens gewonnen: Der Tour des Cèdres entsteht ab 2017 im gleichnamigen, neuen Quartier. Mit 36 Etagen wird der Turm 117 Meter hoch; das künftig höchste Gebäude der Romandie soll mit 24.000 Pflanzen begrünt werden, darunter mehr als 80 Zedern - vergleichbar mit dem «Bosco Verticale», den Boeri 2014 in Mailand errichtet hat. Die Wasserversorgung sichert ein Selbstbewässerungssystem, das auf Regenwasser setzt. Professionelle Gärtner übernehmen die Pflege der Sauerstoffspender; die über Bäume sollen als effiziente CO₂-Filter fungieren, die den Feinstaub in der Stadt absorbieren, Sauerstoff produzieren und der urbanen Erwärmung entgegenwirken. Die Stromversorgung soll hauptsächlich über Solarstrom erfolgen.

2016 will Entwickler Bernard Nicod die Baueingabe für das 200 Millionen CHF teure Projekt einreichen. Das Hochhaus wird zu 80 Prozent für Wohnungen genutzt, vorrangig für den gehobenen Mittelstand. Geplant sind ferner Büro- und Dienstleistungsflächen, ein Fitness-Studio sowie ein Panorama-Restaurant mit Blick über den Genfersee auf dem Dach.



*Vertikaler Wald:
Der Tour de Cèdres*

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Erstes Geschäft im PostParc eröffnet



Der PostParc Bern ist bezugsbereit

DIE CONFISERIE EICHENBERGER HAT IN DER VERGANGENEN WOCHE IHRE FÜNFTE FILIALE ERÖFFNET – UND WAR DAMIT GLEICHZEITIG DAS ERSTE GESCHÄFT, DAS IM NEUEN POSTPARC IN BERN AN DEN START GING.

BW/PD. «Wo, wenn nicht hier? Wann, wenn nicht jetzt?» sagte sich Daniel Eichenberger, Inhaber und Geschäftsführer der Confiserie Ei-

chenberger AG, als er sich entschied, die Laden- und Gastrofläche an der Schanzenstrasse zu mieten. Die Lage ist in der Tat interessant: 40.000 Personen nutzen täglich den Westeingang des Bahnhofs Bern, hinzu kommen die Pendler der Postautostation, Studenten der Universität, Fussgänger, Velofahrer und Busreisende aus dem Länggassquartier. Zehntausende Pendler gehen hier täglich vorbei und sicher werden einige von

ihnen künftig einen Zwischenstopp einlegen, um im neuen Eichenberger-Geschäft, einer Mischung aus Confiserie, Bäckerei, Take-away und Selbstbedienungscafé mit 30 Sitzplätzen, ein Gipfeli zu kaufen oder einen Espresso gleich vor Ort zu trinken. Eichenberger, der am ersten Tag höchstpersönlich im Geschäft stand und die neugierigen Kunden bediente, ist der erste Mieter, der im PostParc, genauer gesagt: im Südkopf des PostParc Mitte, einzieht.

40.000 QUADRATMETER MIETFLÄCHE IN TOPLAGE

Insgesamt umfasst das Projekt PostPark drei rechtwinklig zueinander stehende Gebäude und alles in allem rund 40.000 Quadratmeter frei einteilbare Mietflächen. PostParc Mitte, der markante Reiterbau über den Geleisen, verbindet den unteren Stadtteil mit dem höher gelegenen Länggassquartier. Es ist 25 Meter breit und mit 181 Metern fast so lang wie die Spitalgasse. Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 14 und 25 Meter ab Schanzenbrücke mit fünf Stockwerken im Südteil und vier Stockwerken im Nordteil. PostParc West, das Gebäude westlich der Schanzenstrasse, ist rund 111 Meter lang, 21 Meter breit und mit acht Stockwerken 31 Meter hoch. Der vierstöckige Anbau

auf der Seite Merkgässli ist rund 70 Meter lang, 8 Meter breit und 20 Meter hoch. Der dritte Teil, das PostParc Hochhaus, besteht aus dem ehemaligen Posthochhaus, das saniert und in den Dimensionen leicht angepasst wird. Es wird 60 Meter lang, 17 Meter breit und 42 Meter hoch.

WEITERE ZÜGELTERMINE IN SICHT

Noch erscheint das Projekt der PostFinance AG als eine grosse Baustelle, doch nähern sich die Arbeiten ihrem Ende zu. Wie die Gesellschaft mitteilt, werden im Laufe des Novembers weitere Gastrobetriebe Eröffnung feiern, darunter in unmittelbarer Nähe von Eichenberger die japanische Fast-Food-Bar Namamen. Später kommen Filialen der deutschen Vapiano-Kette und ein McDonald's dazu; für den kommenden März ist hier die Eröffnung des zweiten Berner Pangäa-Restaurants angekündigt. Das Interesse an den Mietflächen im PostParc ist sehr gross; der Vermietungsstand beziffert sich bereits heute auf 95 Prozent. Lediglich drei Ladenlokale seien noch zu haben, heisst es beim Bauherrn – doch auch hier würden bereits Verhandlungen geführt. Das Gros der Mieter soll in der ersten Jahreshälfte 2016 eingezogen sein. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 18/2015 / 10. Jahrgang / 209. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Richard Haimann, Redaktion
Rehné Herzig, Verlagsleiter
Massimo Esposito, Mediaberatung
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

FOTOS: PD

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.immobiliengeschaeft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin