

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 2 Weihnachtsgeschenk für Immobilieninvestoren
- 3 Nachrichten: Zürich/«Flurpark»
- 4 Nachricht: UBS/ Neuer Globaler Bubble-Index
- 6 FinTechs in Bankenvierteln auf dem Vormarsch
- 7 Nachrichten: Regus/Expansionskurs
- 8 Nachrichten: FinLeap/ Blueglass-IG-Bank-Studie
- 9 HospitalityInside Investment Barometer: Hotelstimmung im Hoch
- 9 Nachricht: Morschach/Stoos-Lodge
- 10 Nachricht: Gstaad/Steigenberger
- 11 Hotelmärkte: Rekordverdächtiges Transaktionsvolumen
- 13 Marktcommentar
- 13 Nachricht: Patrimonium/PSREF
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung: Roche-Projekt/Basel
- 17 Nachrichten: Zürich/Implenia
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Keine Wende in Sicht



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Der Jahreswechsel rückt näher und wie immer um diese Zeit gibt es erste Rückblicke auf das vergangene und Prognosen für das kommende Jahr. 2015 war ein bewegtes Immobilienjahr, soviel ist sicher. Die Herausforderungen waren und sind vielfältig. Trotz steigender Leerstände am Büroflächenmarkt wächst das ohnehin schon grosse Angebot weiter; die Nachfrage hält sich derweil in Grenzen. Ähnliches gilt für Detailhandelsimmobilien: Die Frankenstärke, der Einkaufstourismus und die zunehmende Konkurrenz durch den Online-Handel drücken auf die Umsätze und in Folge auch auf die Mieten, von Highstreet-Lagen vielleicht abgesehen. Umso begehrt erscheinen da Mehrfamilienhäuser; doch selbst in diesem Segment der Renditeliegenschaften trüben erste Wolken den Anlagehorizont. Auf die Immobilienwerte scheinen die jüngsten Entwicklungen derweil nicht durchzuschlagen. Denn nicht Mietertragssteigerungen oder Signale einer wachsenden Nachfrage stützen derzeit die Bewertungen, sondern die tiefen Anleihenrenditen, die Immobilieninvestments attraktiv erscheinen lassen und die Preise weiter treiben. Der Grund dafür liegt im Tiefzinsumfeld – und an diesem wird sich, darin sind sich die meisten Ökonomen einig, kurz- bis mittelfristig wenig ändern. Eine Prognose dürfte somit eine recht hohe Eintrittswahrscheinlichkeit haben: Auch 2016 wird für Investoren, die nachhaltig rentable Immobilieninvestments in der Schweiz – oder auch im Ausland – suchen, wohl ein weiteres sehr anspruchsvolles Immobilienjahr.

Mit den besten Grüßen,  
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



pom+  
building solutions

## 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](http://www.immobiliengespraech.ch)

**IMMOBILIEN  
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

# Weihnachtsgeschenk für Immobilieninvestoren



*Dürften bis auf weiteres attraktiv bleiben: Immobilieninvestments in der Schweiz*

**DIE EUROPÄISCHE ZENTRALBANK SETZT DIE IHRE POLITIK DES BILLIGEN GELDES WEITER FORT UND DIE SNB DAMIT UNTER DRUCK: MÖGLICHERWEISE WIRD DER EINLAGEZINS ERNEUT ABGESENKT – WAS INVESTITIONEN IN SCHWEIZER IMMOBILEN NOCH ATTRAKTIVER ERSCHEINEN LÄSST.**

**PD/BW.** Für Immobilieneigentümer und Immobilieninvestoren neigt sich ein weiteres recht erfolgreiches Jahr dem Ende zu. «Doch bevor 2015 abgehakt werden kann, stehen noch be-

deutsame geldpolitische Entscheide an», schreibt Fredy Hasenmaile, Leiter Real Estate & Regional Research bei der Credit Suisse, in der jüngsten Ausgabe des Immobilienmonitor Schweiz. «Nach über zehn Jahren naht der Zeitpunkt einer ersten Zinserhöhung durch die amerikanische Zentralbank.»

## **ZINSWENDE IN DEN USA RÜCKT NÄHER**

In der Tat haben US-amerikanische Unternehmen im November deut-

lich mehr Arbeitsplätze geschaffen als erwartet: Die Zahl der neuen Stellen in den USA, die in einer Umfrage bei Arbeitgebern ermittelt werden, stieg nach Angaben des amerikanischen Arbeitsministeriums um 211.000 an. Die in einer getrennten Umfrage bei Privathaushalten ermittelte Arbeitslosenquote blieb mit 5,0 Prozent auf dem niedrigsten Stand seit Februar 2008. Gemäss Definition der US-amerikanischen Notenbank ist das Ziel der Vollbeschäftigung somit fast erreicht; Janet Yellen, Präsidentin der Federal Reserve Bank

liess verlauten, dass es Mitte des Monats zur ersten Zinserhöhung seit fast zehn Jahren kommen könnte – vorausgesetzt, die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält tendenziell an. Für die Researcher der Credit Suisse legen die jüngsten Kommentare der Fed eine Zinserhöhung um 0,25 Prozentpunkte noch im Dezember nahe.

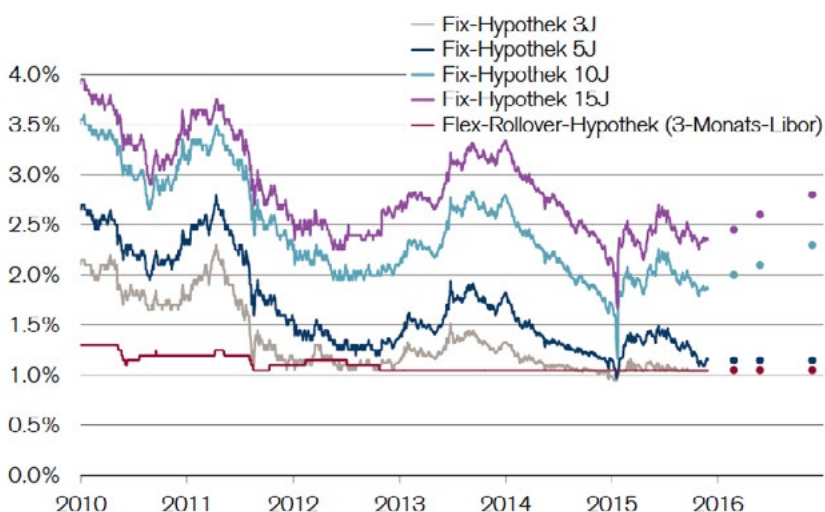
«Die Geschichte lehrt, dass der Rest der Welt nicht unberührt bleibt, wenn Amerika die Zinsen erhöht oder senkt», sagt Hasenmaile. «Trotzdem schätzen wir die Auswirkungen diesmal als überschaubar ein.» Denn erstens werde sich die US-Notenbank bemühen, den Markt von einem nur sehr langsam steigenden Zinspfad zu überzeugen. Zweitens verhindere die nur zögerliche Erholung der Weltwirtschaft das Entstehen von Inflation, womit ein flach ansteigender

künftiger Zinsverlauf glaubwürdig bleibt. Drittens lehne sich die Europäische Zentralbank (EZB) mit aller Macht gegen eine Erhöhung des globalen und vor allem des europäischen Zinsniveaus.

«Wir rechnen im Laufe des Jahres 2016 mit einer weiteren Anhebung der US-Leitzinsen um etwa 0,75 Prozentpunkte», sagt Hasenmaile. Direkte Effekte ausserhalb der USA seien indes hauptsächlich in Schwellenländern zu erwarten, die ihre Währung an den US-Dollar koppeln. In der Schweiz dürfte die Exportwirtschaft von einer weiteren Erstarkung des US-Dollars profitieren; für den Schweizer Immobilienmarkt seien allerdings die Entscheide der EZB – und die darauf folgenden Reaktionen der SNB – von weitaus grösserer Bedeutung als Zinserhöhungen in den USA. >>>

#### ENTWICKLUNG DER HYPOTEKARZINSEN

Entwicklung und Prognose Hypothekarzinsen, Zinsen bei Neuabschluss, in %



#### NACHRICHTEN

##### ZÜRICH RINGIER AXEL SPRINGER SCHWEIZ ZIEHT IN DEN «FLURPARK»

Die Swiss Prime Site AG hat für ihr eben fertig erneuertes Geschäftshaus «Flurpark» in Zürich Altstetten mit der Ringier Axel Springer Schweiz AG einen prominenten Hauptmieter für 10.000 qm Dienstleistungsfläche gefunden. Der neue Standort bietet mehr als 600 Mitarbeitern des Medienhauses ein attraktives Arbeitsumfeld.

Das ehemalige Banken-Rechenzentrum an der Flurstrasse 55 in Zürich ist seit 2005 im Eigentum von Swiss Prime Site. Als das Gebäude 2013 frei wurde, entschied sich die SPS, das Geschäftshaus aus den 70er Jahren einer umfassenden Erneuerung zu unterziehen.

Um dem neuen Standort die gebührende Aussenwirkung zu verschaffen, soll das Gebäude neu in «Medienpark» umbenannt werden. 2016 erfolgen die mieterspezifischen Innenausbauten, der Bezug wird im Frühjahr 2017 stattfinden. Bis dahin werden weitere ergänzende Ausbauten wie Personalrestaurant, Kindertagesstätte und Fitnessräume erstellt.



Der neue Sitz der Ringier Axel Springer Schweiz AG in Zürich Altstetten.

NACHRICHTEN

UBS: NEUER GLOBALER BUBBLE-INDEX

Seit 1998 haben sich die Immobilienpreise in vielen Städten der Welt mehr als verdoppelt, im Schnitt ist das Preisniveau höher als vor der Finanzkrise 2007/08. Laut dem neuen UBS Global Real Estate Bubble Index sind die Wohnimmobilienmärkte in den meisten untersuchten Städten überbewertet. Der Index misst das Risiko einer Immobilienblase anhand wiederkehrender Muster, ergänzt durch einen Vergleich des aktuellen Verhältnisses zwischen Kaufpreis und Einkommen bzw. Kaufpreis und Mietzins-Niveau. Eine nach dem Preis-Einkommens-Verhältnis geringe Erschwinglichkeit legt nahe, dass sich die Aussichten auf einen langfristigen Preisanstieg verringert haben; ein hohes Verhältnis von Kaufpreis zu Mietzins lässt auf eine Abhängigkeit von niedrigen Zinsen schliessen. Das Risiko einer Immobilienblase ist gemäss Index in London und Hongkong am grössten; als deutlich überbewertete Wohnimmobilienmärkte gelten demnach Sydney, Vancouver, San Francisco und Amsterdam; auch in Paris, Frankfurt, Genf und Zürich sind die Bewertungen überzogen. Ende 2011 wurde Genf noch mit «Blasenrisiko» eingestuft. Gemäss UBS-Research sind die Preise inzwischen leicht gesunken, die Einkommen und Mieten aber stabil geblieben. Da die Preise in anderen Landesteilen deutlich stärker gestiegen sind, hätten sich die Unterschiede bei den Preisniveaus etwas verringert. In Zürich sind die Preise seit dem Ende der Finanzkrise um 30 Prozent gestiegen. Trotz der Überbewertung ist eine Wohnung in Zürich oder Genf im internationalen Vergleich weiterhin erschwinglich.

>>> Denn die EZB will das Finanzsystem auch weiterhin mit billigem Geld fluten – um sicherzustellen, dass sich die Inflation im Währungsraum wieder der Marke von knapp zwei Prozent nähert. Bislang hielt sich der Wirtschaftsaufschwung im Euroraum in Grenzen und die Inflation blieb niedrig – trotz aller geldpolitischen Massnahmen. So kündigte EZB-Chef Mario Draghi nun jüngst eine Ausweitung des milliardenschweren Anleihekaufprogramms um sechs Monate – bis März 2017 – an. Den Leitzins hat die EZB jedoch auf dem Rekordtief von 0,05 Prozent belassen; zudem wurden die Negativzinsen für Banken um zehn Basispunkte auf 0,3 Prozent gesenkt.

Eine Entscheidung mit Folgen: Die Schweizerische Nationalbank (SNB) wird dadurch unter Zugzwang gesetzt, selber auch Massnahmen zu ergreifen, um die Zinsdifferenz zum Euroraum nicht schrumpfen zu las-

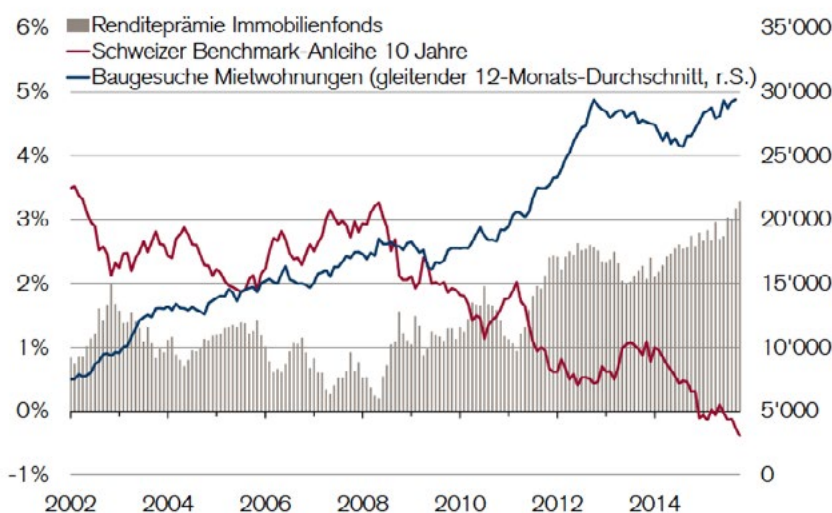
sen. Je geringer die Zinsdifferenz, umso stärker gerät der Schweizer Franken unter Aufwertungsdruck. Die Ökonomen der Credit Suisse gehen davon aus, dass die SNB bis am 10. Dezember mit einer Senkung ihres bereits negativen Einlagenzins nachziehen wird. «Das wäre dann ein vorgezogenes Weihnachtsgeschenk für die Immobilieninvestoren», sagt Hasenmaile. Die im Januar dieses Jahres eingeführten Negativzinsen haben die Renditedifferenzen von Immobilienanlagen zu alternativen Anlagen in Staatsanleihen erhöht und damit die Preise von Renditeliegenschaften entweder gestützt (Geschäftsliegenschaften) oder dann nochmals erhöht (Wohnliegenschaften). Noch tiefere Negativzinsen wirken in die gleiche Richtung.

VERZERRTES BILD

Am Schweizer Immobilienmarkt hätten tiefere Negativzinsen nach

RENDITEPRÄMIE UND MIETWOHNUNGSBAU

Renditedifferenz der Ausschüttungsrendite von Immobilienfonds und Staatsanleihen



Quelle: Datastream, letzter Jahresbericht Immobilienfonds, Baublatt, Credit Suisse

Einschätzung der CS-Researcher zweierlei Effekte: Zum einen erhöhten sich für Banken die Absicherungskosten für Hypotheken. Dagegen würden die Hypothekenzinsen aufgrund gegenläufiger Effekte von Absicherungskosten und Basiszinsen nur wenig verändert – weshalb sich die Nachfrage nach Wohneigentum nicht gross verändern dürfte. Ferner stiegen die Renditedifferenzen zwischen Immobilienanlagen und festverzinslichen Anleihen und folglich die Anreize für Investitionen in Ren-

deimmobilien weiter an: Durch den Zinsentscheid könnte insbesondere der Bau von Mietwohnungen noch mehr Aufwind bekommen – dies in einem bereits überliquiden Markt, bei dem die Nachfrage mit der Angebotsausweitung nicht Schritt halten kann und die Leerstände nicht nur in peripheren Lagen zunehmen. «Doch mit jedem Impuls, der die Preise auf ein noch höheres Niveau schraubt, wachsen die Herausforderungen», geben die CS-Ökonomen zu bedenken. Denn die Basis der

höheren Bewertungen bildeten nicht Mietertragssteigerungen oder Signale einer wachsenden Nachfrage, sondern lediglich die tiefen Anleihenrenditen. Ertragssteigerungen, welche die höheren Bewertungen stützen könnten, blieben dagegen in Anbetracht steigender Leerstände, einer Flut von regulatorischen Eingriffen und Abschwächungstendenzen bei der Nachfrage eng beschränkt. Fazit der CS-Researcher: «Im Wissen darum ist die Suche nach künftigen Wachstumstreibern im vollen Gange.» •

ANZEIGE

## SPG Intercity Zurich AG. Ein abschlussstarkes Jahr 2015.

Eine Auswahl erfolgreich abgeschlossener Mandate.

**SPG** COMMERCIAL  
**INTERCITY** PROPERTY  
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



**Anmietung:** ca. 4500 m<sup>2</sup>  
für BSI SA, Zürich Kreis 2



**Anmietung:** ca. 4100 m<sup>2</sup> für  
Alexion Pharma, ZH Kreis 3



**Verkauf:** Liegenschaftskomplex  
in Stäfa



**Verkauf:** «Villa Windegg»  
in Zürich Kreis 8



**Vermietung:** 1000 m<sup>2</sup> an int.  
Konzern. Freie Strasse, Basel



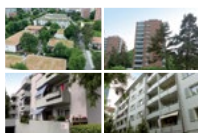
**Vermittlung:** Rituals  
Cosmetics. Shoppi Tivoli



**Vermietung** für Allianz: ca.  
1300 m<sup>2</sup>, Zürich Altstetten



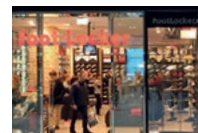
**Vermietung** im Richti-  
Areal: ca. 1300 m<sup>2</sup>



**Verkauf:** Wohnportfolio  
«Basilia» in Basel



**Verkauf:** zwei Altstadt-  
liegenschaften 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](http://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.



BÜROFLÄCHENMARKT/STUDIE

# Fintechs auf dem Vormarsch in den Bankenvierteln



*Die Finanzindustrie zählte bislang zu den Hauptnachfragergruppen für Büroflächen – ob dies so bleibt, scheint fraglich.*

**AN DEN EUROPÄISCHEN BÜROMÄRKTEN FRAGEN BANKEN UND VERSICHERUNGEN TRADITIONELL RUND 25 PROZENT DER BÜROFLÄCHEN P.A. NACH. IHRE GESCHÄFTSMODELLE WERDEN ZURZEIT DURCH SCHNELLE UND INNOVATIVE START-UP-UNTERNEHMEN HERAUSGEFORDERT, STELLT CATELLA RESEARCH FEST, – MIT ENTSPRECHENDEN FOLGEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE BÜROFLÄCHENNACHFRAGE.**

**BW/PD.** Pfliffige Ideen und IT-Technologie – das sind die beiden Grundpfeiler der FinTechs, IT-Startups-im Finanzdienstleistungssektor, die mit ihrer Finanztechnologie in Geschäftsbereiche vorstossen, die bisher Banken vorbehalten waren. IT und niedrige Markteintrittsbarrieren – beide Faktoren ebnen den Boden, auf dem das FinTech-Universum wächst und gedeiht. So steigt die Zahl der Fintechs seit einigen Jahren beständig an – gemäss einer Studie von EY

und der University of Cambridge aus diesem Jahr (Moving Mainstream – The European Alternative Finance Benchmarking Report) verzeichnete der europäische Markt für alternative Finanzdienstleistungen allein im letzten Jahr einen Zuwachs um 144 Prozent. Auch der aktuelle Market Tracker von Catella Research beschäftigt sich mit den als sehr dynamisch eingestuften Newcomern –insbesondere mit ihrer Wettbewerbssituation zu den klassischen Anbietern von

Finanzdienstleistungen. Ob deren Flächennachfrage ähnlich hoch ausfallen wird, wie die der traditionell operierenden Banken?

#### «ANGRIFF» IN SICHTWEITE DER BANKENTÜRME

«Dies scheint zweifelhaft, steht der Finanzsektor doch mitten in einem grundlegenden Umbruch», sagt Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research bei Catella. Ein zeitlicher Vergleich der Beschäftigtenzahl in diesem Sektor zeige, dass zwischen 2004 und 2014 an den grossen europäischen Standorten zwar neun Prozent mehr Personen beschäftigt waren, jedoch die Flächennachfrage um 17 Prozent zurückging. Dies deute darauf hin,

«dass die Nutzung von Flächen effizienter gestaltet wird», meint Beyerle. Inzwischen gibt es Catella zufolge weltweit mehr als 12.000 FinTechs. Sie finden sich vor allem in Grossbritannien, gefolgt von den nordischen Ländern Schweden und Finnland. «Grossbritannien ist ein grosser Markt mit einer hohen Tech-Affinität. Gerade der Finanzplatz London wirkt hier als Katalysator», sagt Beyerle. In den nordischen Ländern sei das Internationalisierungsstreben der Wachstumstreiber.

Auch in Deutschland steigt die Zahl der FinTech-Start-ups rapide: Gab es dort vor einem Jahr noch etwa 40 solcher Unternehmen, kletterte die Zahl gemäss Catella bis Anfang November 2015 auf rund 250; >>>

#### NACHRICHTEN

##### REGUS BUSINESS CENTER AUF EXPANSIONSKURS

Regus Business Center, weltweiter Anbieter für flexible Bürolösungen, plant eine globale Expansion von heute 1.500 auf 20.000 Standorte. In der Schweiz will das Unternehmen in den kommenden Jahren von heute 22 auf 150 Business Center wachsen. Zusätzlich zum traditionellen Business Center von 1.000 qm sind neue Formate wie «Express»-Standorte (300 qm) und Einzelliegenschaften (3.000 qm) geplant. Regus wird dabei strategisch von CBRE Schweiz unterstützt und beraten.

ANZEIGE

# Digit!mmo.16

DER KONGRESS ZUR DIGITALISIERUNG DER IMMOBILIENWELT

**«Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft findet statt. Sind Sie fit für diese neue Herausforderung?»**

Die Digitalisierung verursacht einen enormen Innovationsschub in der Immobilienwelt. Immobilienentscheider müssen wissen, welche Digitalisierungsstrategie sie verfolgen wollen. Deshalb ist es Zeit für einen ersten nationalen Immobilienkongress zu diesem Thema. Informieren Sie sich am 13. Januar 2016 im GDI Rüslikon aus erster Hand, damit Sie das Thema Digitalisierung im Griff haben! Für Immobilienprofis, die diesen Megatrend nicht verpassen, sondern ihn für ihren Erfolg nutzen wollen.



[www.digit-immo.ch](http://www.digit-immo.ch)

**13. Januar 2016  
GDI, Rüslikon  
Jetzt anmelden!**

Informieren Sie sich aus erster Hand, damit Sie das Thema Digitalisierung im Griff haben.

An der **Digit!mmo.16** begegnen Sie Digitalpionieren sowohl aus der Forschung als auch aus der Immobilienpraxis. Damit wird eine hohe Qualität der Veranstaltung und der Inhalte gewährleistet.

**Digit!mmo.16** wird lanciert von der Immobilienplattform Swiss Circle, dem Immobiliendienstleister Reso Group und der Fachzeitschrift IMMOBILIEN Business.

**Digit!mmo.16** wird unterstützt von:



## NACHRICHTEN

**FINLEAP: MARKTEINTRITT  
IN DER SCHWEIZ**

FinLeap, Berlin, will als erste deutsche FinTech Schmiede in die Schweiz expandieren. Seit dem Start von FinLeap Ende 2014 hat das Unternehmen bereits sechs FinTech-Firmen in diversen internationalen Märkten gegründet. Marc P. Bernegger, Web-Unternehmer und Fintech-Investor, wird FinLeap in der Schweiz repräsentieren und Aufbauarbeit leisten. «Schweizer Finanzinstitute galten über Jahrzehnte als Innovatoren im Banking, haben jedoch zuletzt nicht immer mit dem technischen Fortschritt mithalten können», sagt Bernegger, Senior Advisor & Country Head Switzerland für FinLeap. Manchen Schweizer Banken sei schon die Entwicklung zum Onlinebanking schwer gefallen; beim Schritt hin zu Mobile-Angeboten seien sie oftmals überfordert. FinLeap versteht sich nicht ausschliesslich als Konkurrent von Banken sondern auch als möglicher Kollaborationspartner.

**BLUEGLASS/IG BANK  
SCHWEIZ: STUDIE ZU FIN-  
TECHS IN DER SCHWEIZ**

Die Digital Marketing Agentur Blueglass und IG Bank Schweiz haben die Wachstumskurve neu gegründeter Fintech-Unternehmen in der Schweiz untersucht. Ergebnis: Seit Jahren zeigt sie steil nach oben. Seit 2010 hat sich die Anzahl der FinTechs verdreifacht. Seit 2010 hat sich die Zahl der FinTech-Unternehmen in der Schweiz auf 111 mehr als vervierfacht. Auch im internationalen Vergleich steht die Schweiz gut da: Gemäss der Studie ist jedes elfte Fintech-Unternehmen der Welt in der Schweiz angesiedelt.



«Everyone needs banking services, but no one needs bankers», meinte Bill Gates.  
Das rasante Wachstum der FinTech-Branche scheint die These zu stützen.

>>> ca. 40 Prozent der Unternehmen sitzen in Berlin. «Unsere Analyse zeigt, dass die deutliche Mehrzahl der Start-ups in Europa innerstädtische Lagen bevorzugt. Oft handelt es sich hierbei um sogenannte In-Bezirke, die eine hohe Unternehmensdichte und eine gute Erreichbarkeit sowie ein gut ausgebildetes Arbeitskräftereservoir aufweisen», berichtet Beyerle. Der «Angriff» der FinTechs auf die traditionellen Anbieter erfolge im traditionellen Bankenviertel, und damit quasi in Sichtweite der Bankentürme. In der Catella-Untersuchung lassen sich folgende immobilien-spezifische Effekte bzw. Entwicklungen der Start-ups ausmachen:

- Hohes Mietpreisniveau aufgrund der hohen Flächennachfrage

- Kurz laufende Mietverträge (1-3 Jahre)
- Verdichtung der Stadtzentren - vorwiegend in zentralen Lagen
- Flexible Arbeitsformen (Coworking/shared working space)
- Moderner Arbeitsplatz (mit/ohne Inventar)

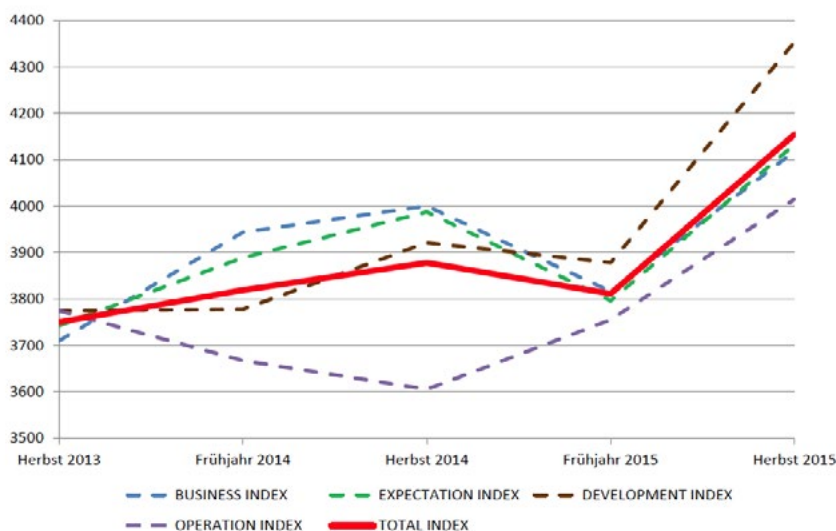
Catella Research erwartet, dass bis 2020 in Europa die Nachfrage nach Flächen im klassischen Bankenbereich um rund 30 Prozent zurückgehen wird, wovon voraussichtlich die Hälfte durch das neue Segment der FinTechs aufgefangen werden kann. «Die Flächendifferenz, so die absehbare Prognose, wird sich wahrscheinlich als Residentialfläche am Markt wiederfinden», fasst Beyerle die Entwicklung zusammen. •



## HOTELIMMOBILIEN

## Hotelstimmung im Allzeit-Hoch

INDEX-VERGLEICH 2013-2015



	Herbst 2013	Frühjahr 2014	Herbst 2014	Frühjahr 2015	Herbst 2015
BUSINESS INDEX	3710	3944	4000	3816	4118
EXPECTATION INDEX	3742	3889	3987	3796	4132
DEVELOPMENT INDEX	3774	3778	3921	3878	4353
OPERATION INDEX	3774	3667	3605	3755	4015
TOTAL INDEX	3750	3819	3878	3811	4154

QUELLE: HOSPITALITYINSIDE INVESTMENT BAROMETER HERBST 2015

**ZUM JAHRESENDE ZEIGT SICH HOTELIMMOBILIENBRANCHE SEHR ZUVERSICHTLICH. DIE HERBSTUMFRAGE FÜR DAS «HOSPITALITYINSIDE INVESTMENT BAROMETER» ZEIGT: DIE RISIKOBEREITSCHAFT VON HOTELINVESTOREN STEIGT.**

**BW.** Die Hotelimmobilien-Branche zeigte sich noch nie so euphorisch wie in diesem Herbst. Seit Einführung des «hospitalityInside Investment Barometers» im Herbst 2013 kennen die vier Indizes, aus denen hospitality Inside und Union Invest-

ment den Gesamt-Investment Index berechnen –der Business, Development, Expectation und Operation Index – dieses Mal nur eine Tendenz: nach oben. «Jeder Anflug von Pessimismus ist verfolgen», sagt Maria Pütz-Willems, Chefredakteurin des Brancheninformationsdienstes hospitalityInside, der das Barometer mit Unterstützung von Union Investment regelmässig erstellt.

Stärkster Treiber ist die Hotel-Entwicklung. Der Gesamt-Investment Index durchbricht im Oktober 2015 erstmals die 4.000er Marke und erreicht mit 4.154 Punkten den >>>

## NACHRICHTEN

**MORSCHACH/STOOS  
NEUES 300-BETTEN-HOTEL**

Direkt an der neuen Bergstation im Bergdorf Stoos, am Standort des bestehenden Hotels Klingensteinstock, plant die SAE Immobilien AG einen Hotelneubau. Nach vier Jahren Projektentwicklung erfolgte für das geplante 3-Sterne-Superior-Hotel «Stoos Lodge» nun die Baueingabe. Geplant sind 100 Zimmer, davon sechs Spa-Suiten, zwei Gastronomie-Konzepte und eine Bar mit Lounge, ferner ein Konferenz- und Veranstaltungsteil im nördlichen Anbau sowie ein Wellness- und Fitnessbereich im Dachgeschoss. Zum Konzept gehört u.a. auch ein grosses Kinderspielfeld. Bauherr René Koch, der neben den Stoosbahnen AG die Entwicklung auf dem Stoos massgebend vorantreibt, rechnet mit einer Investitionssumme von 18 Mio. CHF, meldete htr.ch.

Auf dem Stoos wird seit geraumer Zeit kräftig in eine nachhaltige Tourismusentwicklung investiert. So errichtete die Sportbahnen AG in den letzten 15 Jahren für über 30 Mio. CHF neue Transport- und Beschneigungsanlagen. Aktuell fließen weitere 52 Mio. CHF, in eine neue Standseilbahn von Schwyz zum Bergdorf Stoos (1.300 m.ü.M), die künftig in nur 3,5 Minuten vom Tal auf den Stoos fährt. Mit bis zu 110 Prozent Steigung wird sie laut Projektleitung die steilste Standseilbahn der Welt. Ein Grossteil der Kosten tragen der Bund und der Kanton Schwyz. Im vergangenen Jahr wurde das Boutique-Hotel Caschu Alp eröffnet; Mitte Dezember öffnet die neue Stooshütte der Oberallmeindkorporation Schwyz. Baubeginn für das «Stoos Lodge» soll im Frühjahr 2017 sein; 2018 soll das Hotel an den Start gehen.

NACHRICHTEN

**GSTAAD  
NEUER EIGENTÜMER  
FÜR STEIGENBERGER  
ALPENHOTEL**

Die Acron Helvetia II Immobilien AG hat das Steigenberger Alpenhotel und Spa in Gstaad-Saanen an die Huus Gstaad AG verkauft. Die Zustimmung zu der Transaktion haben die Aktionäre an der ao. Generalversammlung am 3. Dezember 2015 erteilt. Der Gesamterlös beträgt nach Angaben von Acron 26,29 Mio. CHF. Er liegt damit rund 1,5 Mio. CHF über dem per 30. Juni 2015 ermittelten Immobilienwert und rund 2 Mio. CHF über dem Einkaufspreis vom 31. März 2005. Die jährliche Ausschüttung während der zehnjährigen Haltedauer betrug im Schnitt 6,2 Prozent. Die Gesellschaft erwartet infolge des Verkaufs eine zusätzliche Ausschüttung von 80 bis 90 CHF/Namenaktie. Mit dem Verkauf der Liegenschaft wird die Acron Helvetia II Immobilien AG aufgelöst, liquidiert und anschliessend dekotiert. «Mit den Einnahmen aus dem Verkauf wird die Gesellschaft für die seit Beginn des Investments beteiligten Aktionäre insgesamt rund 150 CHF/Aktie oder 150 Prozent ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals ausgeschüttet haben», sagt Kai Bender, CEO der Acron. Das Vier-Sterne Steigenberger Alpenhotel and Spa in Gstaad-Saanen (132 Zimmer, sechs Konferenzräume) gehört in der Region Berner-Oberland zu den führenden Hotels. Der Mietvertrag mit Steigenberger endet 2016; die Huus Gstaad AG will das Hotel nach einem Umbau mit neuem Konzept Ende 2016 wieder eröffnen.

>>> bisherigen Höchststand. Im Vergleich zum Frühjahr 2015 ist dies ein Plus von 9,01 Prozent und im Vergleich zum Herbst 2014 ein Anstieg von 7,13 Prozent. Deutlich mehr Investoren als in der letzten Umfrage beurteilen jetzt auch die Aussichten für das eigene Geschäft positiv: 86,7 Prozent beurteilen die Aussichten für das eigene Geschäft als «gut» oder «sehr gut» – eine deutliche Wende zum Frühjahr 2015 mit einem Wert von 73,4 Prozent. Befragt nach den Erwartungen für die kommenden sechs Monate erwarten 89,7 Prozent ein «gutes» bis «sehr gutes» Geschäft.

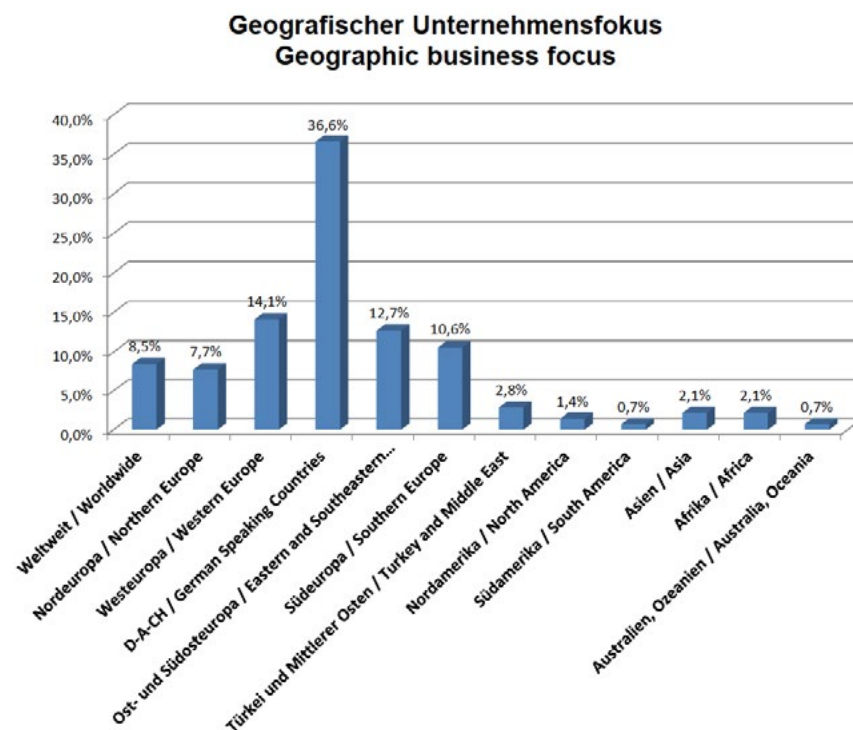
All das beflügelt die Hotel-Entwickler, was gemäss Maria Pütz-Willem zufolge erwarten lässt, dass der Hotelbau-Boom weiter anhalten wird.

48,5 Prozent – zwölf Prozent mehr als in der letzten Umfrage – bezeichnen die Stimmung im Hotel-Development als «sehr gut».

«Die Umfrage unterstreicht, was auf der Expo Real im Oktober bereits zu spüren war», sagt Maria Pütz-Willems. «Die Bereitschaft, mehr Risiken einzugehen, ist im Verlauf der letzten zwölf Monate signifikant gestiegen.»

«Der Trend dürfte zumindest kurzfristig weiter anhalten», prognostiziert Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hotel bei der Union Investment Real Estate GmbH. «Non-Core wird auch bei Hotelinvestments stärker in den Fokus rücken.» Löcher geht ferner davon aus, dass das Investoreninteresse an Hotelimmobilien mit Revitalisierungsbedarf weiter zulegen wird. •

TEILNEHMER-PROFIL HERBST 2015



Im Vergleich zum Frühjahr 2015 sind weniger Teilnehmer global tätig, dafür sind sie mehr engagiert in Ost- und Südost-Europa. Ansonsten ist die Verteilung gleich geblieben. 81,7% fokussieren Europa (77% im Frühjahr 2015).

QUELLE: HOSPITALITYINSIDE INVESTMENT BAROMETER HERBST 2015

## INTERNATIONALE HOTELINVESTMENTMÄRKTE

## Rekordverdächtiges Transaktionsvolumen

**FÜR DIE INTERNATIONALEN HOTELIMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE WIRD 2015 WOHL EIN REKORDJAHR. GEMÄSS EINER AKTUELLEN JLL-STUDIE HAT DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN AUF DEM GLOBALEM HOTELMARKT BEREITS DREI MONATE VOR JAHRESENDE DAS ERGEBNIS VON 2014 GETOPPT.**

**BW/PD.** Die Hotelinvestmentmärkte boomen – weltweit. Aktuell etwa zeichnet sich gerade eine Megafusion in der Hotel-Industrie ab. Marriott International will den Konkurrenten Starwood Hotels für gut zwölf Milliarden US-Dollar (USD) übernehmen. Die Verwaltungsräte beider Unternehmen hätten dem Vorhaben zugestimmt, teilten die Konzerne im November mit. Durch den Zusammenschluss entstünde der grösste Hotel-Konzern der Welt mit mehr als 5.500 Hotels und über einer Million Betten.

Doch nicht nur expandierende Hotelketten kurbeln das Transaktionsgeschehen an: Generell ist das Interesse an Hotelinvestments gross, wie JLL berichtet. Wie die Hotelparte des internationalen Immobiliendienstleisters ermittelte, bewegt sich das globale Hotel-Transaktionsvolumen nach neun Monaten bei rund 60 Milliarden USD, ein Plus von 37 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014. Damit wurde nicht nur das Ergebnis des gesamten Vorjahres (Q1-Q4: 59 Mrd. USD) übertroffen, sondern bereits ein Neunjahreshoch erzielt worden.

Das Interesse der Investoren an qualitativ hochwertigen Hotelinvestitionen sei in allen drei Regionen gross; allerdings halte in begehrten Märkten das entsprechende Hotelangebot der



*Der Hotelinvestmentmarkt boomt: Marriott kündigte jüngst an, die Starwood-Hotels übernehmen zu wollen.*

Nachfrage nicht immer stand. Das veranlasse Käufer, Investmentziele auch jenseits traditionell stark nachgefragter Märkte ins Blickfeld zu nehmen. In der Region Amerika summierte sich das Transaktionsvolumen nach den ersten neun Monaten 2015 auf über 31 Milliarden USD (+ 47 %). Die durchschnittliche Transaktionsgrösse hat gemäss JLL auf 78 Millionen USD (+ 50 %) zugelegt und machte rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens aus. Bemerkenswert sind, wie die JLL-Researcher betonen, im dritten Quartal vor allem die Aktivitäten von Private Equity-Unternehmen: Sie steigerten ihr Verkaufsvolumen um bis zu 75 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

**UK WEITERHIN IM RAMPENLICHT**

In der Region EMEA – Europa, Naher Osten, Afrika – verzeichnete JLL in den ersten drei Quartalen gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 ein um rund 30 Prozent auf über 20

Milliarden USD angestiegenes Transaktionsvolumen – wozu zu 60 Prozent Portfolio-Transaktionen beitrugen. Investment-Fonds und Private Equity-Unternehmen waren im bisherigen Jahresverlauf die aktivsten Käufer mit Akquisitionen im Wert von rund sechs Milliarden USD.

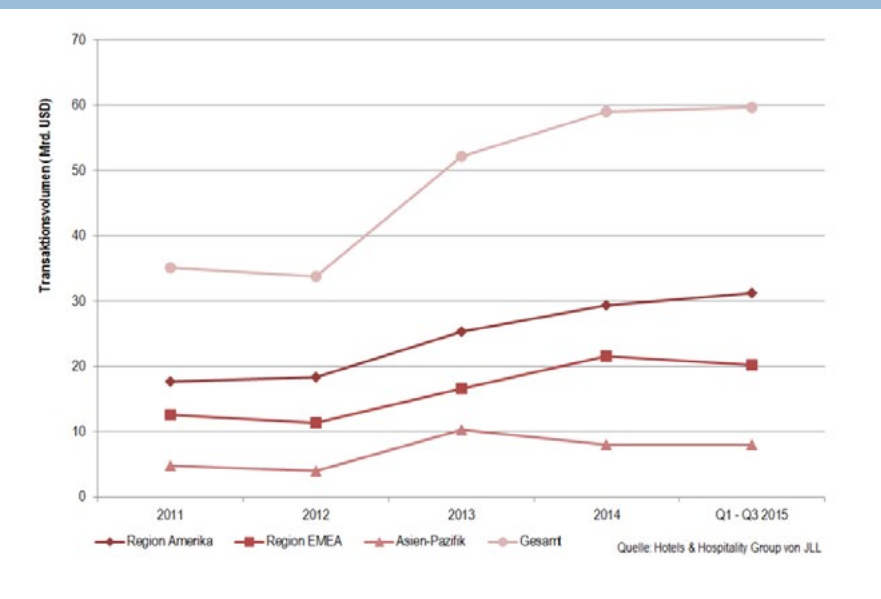
Das UK bleibt gemäss JLL in der EMEA-Region mit einem Transaktionsvolumen von über acht Milliarden USD (Q1 – Q3) und einem Anteil von rund 40 Prozent an der Spitze vor Deutschland (3,3 Mrd. USD), Spanien (1,9 Mrd. USD) und Frankreich mit 1,6 Milliarden USD (jeweils ohne Anteil an länderübergreifenden Portfoliotransaktionen). Auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt war das Transaktionsvolumen noch nie so hoch. Auch für das letzte Quartal stünden noch zahlreiche Transaktionen kurz vor dem Abschluss – somit könnte das Jahresergebnis deutlich jenseits des letztjährigen Rekordvolumens liegen, so die JLL-Researcher. >>>

>>> Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien in wichtigen Gateway-Cities erweitern potentielle Hotelinvestoren ihren Fokus. Entsprechend zeigen Italien und Spanien in 2015 mit einem Plus von über 90 bzw. über 50 Prozent gegenüber den ersten drei Quartalen 2014 ein hohes Wachstum des Transaktionsvolumens.

**AUSTRALIEN MIT REKORDJAHR**

Insgesamt rund acht Milliarden USD (+29 %) wurden in den ersten neun Monaten 2015 im asiatisch-pazifischen Raum in den Hotelmarkt investiert, angeführt von Hongkong, Japan und Australien mit jeweils rund zwei Milliarden USD. In «Down-under» stieg das Transaktionsvolumen um rund 45 Prozent. Das Land hat aufgrund der im Vergleich zu asiatischen Städten höheren Kapitalisierungsraten, der soliden Handels-Performance und der jüngsten Währungsabwertung das In-

GLOBALES HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN



teresse asiatischer Investoren auf sich gezogen. 2015 strömten über 560 Millionen USD an chinesischem Kapital und über 610 Millionen USD aus anderen asiatischen Ländern in den australischen Hotelmarkt. Addiert wurden

nahezu zwei Drittel des Transaktionsvolumens durch asiatische Investoren generiert. Ihre Aktivitäten tragen gemäss JLL dazu bei, dass der australische Hotelmarkt auf dem besten Weg zu einem Rekordjahr ist. •

ANZEIGE

**BÜROS IM NEUEN STADTQUARTIER.**

**EXZELLENT E LAGE, VISIONÄRES KONZEPT, BODENSTÄNDIGE PREISE**

In Greencity entfaltet sich die Vision einer nachhaltigen Urbanität. Und mit Ihren Büros in den Office-Gebäuden des Quartiers sind Sie im Zentrum des Geschehens: nur wenige Minuten in die City, mit perfekter Verkehrsanbindung, direkt an Zürichs Achse Süd.

Ihr Kontakt philippe.mueller@kmp.ch

3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: [WWW.GREENCITY-OFFICES.CH](http://WWW.GREENCITY-OFFICES.CH)

**GREENCITY** ZÜRICH SÜD

OFFICES



## MARKTKOMMENTAR

## Turbulente Zeiten

**DIE KOTIERTEN INDIREKTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN MACHEN BODEN GUT: REAL UND SWIIT-INDEX LEGTEN ZULETZT AN WERT ZU.**

Thomas Marti,  
Swiss Finance  
& Property



**TM.** In den vergangenen zwei Wochen haben die schweizerischen Immobilienaktien wieder etwas an Wert zugelegt. Der REAL Index notierte Ende November mit 0,72 Prozent im Plus; auf das Jahr gesehen resultiert eine Wertsteigerung von 6,74 Prozent. Im November profitierten vor allem die Mobimo-Aktien von einer Upside. Die Gesellschaft hat am 17. November per Ad-hoc Meldung über einen sogenannten Gewinnsprung informiert – da sich das Geschäftsjahr besser entwickelt habe als erwartet. Dazu trugen vor allem verschiedene Verkäufe von Wohnliegenschaften in Q1 und Q2 bei. Mobimo rechnet mit einem Jahresgewinn vor Neubewertungen von mehr als 75 Mio. CHF (Vorjahr: 59,3 Mio. CHF). Auch die Emission der neuen Züblin-Aktien sorgte für ein Aufsehen. Sogar die Fachpresse berichtete über die Preisbildung der Anrechte und Aktien am ersten Tag der Emission, da die übliche Preisfindung des Aktien- bzw. Anrechtspreises nicht stattfand. Von insgesamt 1.433.387.664 angebotenen Aktien wurden 92,36 Prozent bezogen. Nun versucht man, die restlichen Aktien im Ausland bei institutionellen Investoren zu platzieren. Nicht verkaufte Aktien werden durch die Lamesa S.A. von Victor Vekselberg übernommen.

Die kotierten Immobilienfonds haben turbulente Tage hinter sich. Am 26. November nahm ein neues Mitglied im SWIIT-Index den Handel

auf. Der UBS Direct Urban schloss den ersten Handelstag mit einem Umsatz von 80 Mio. CHF ab und notierte bei 14,40 CHF. Somit konnte der Fonds, gemessen am NAV des letzten Jahresabschlusses (30.06.2015) von 10,81 ein Agio von über 33 Prozent aufbauen. Die restlichen Immobilienfonds des Index standen während der vorausgegangenen Tage unter Abgabedruck. Zum einen musste der Markt wohl grössere Geldabflüsse eines indexnahen Investors absorbieren; andererseits trugen verschiedene Kapitalerhöhungen von kotierten oder nichtkotierten Immobilienfonds ihren Teil zum Abverkauf bei. Nach der Kotierung des neuen Fonds lag die Jahresperformance des SWIIT bei 0,57 Prozent. Doch wie erwartet hat sich nach dem beeindruckenden Ereignis der Abgabedruck aufgelöst. Die passiven Investoren haben ihre Portfolios neu ausgerichtet und es werden wieder Neugeldzuflüsse verbucht. Gut möglich, dass es nach der ganzen Hektik aufs Jahresende hin nun noch zu einer Aufwärtsbewegung kommt. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1'709.17	0.68	4.31
REAL	1932.80	-0.84	6.74
SWIIT	332.72	1.25	3.39
SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.9300	0.1050	-0.6865
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.5050	0.1025	-0.5625
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	0.1360	0.1390	-0.3740
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.4650	0.1260	-0.3270

## NACHRICHTEN

PATRIMONIUM  
PSREF WÄCHST WEITER

Zwischen dem 1. April und dem 30. September 2015 hat der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) sein Wachstum und die Portfoliooptimierung fortgesetzt. Das Portfolio bestand am 30. September 2015 aus 49 Wohnliegenschaften, sieben gemischt genutzten Liegenschaften, vier Geschäftsliegenschaften sowie einem Neubauprojekt im Gesamtwert von 637 Mio. CHF (31.03.2015: 618 Mio.). Der Nettoinventarwert stieg von 117,90 CHF (31.03.15 nach Ausschüttung) auf 120,91 CHF. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 29,62 Prozent.

Der PSREF erwarb zum 1. Oktober für rund 52 Mio. CHF einen Miteigentumsanteil (67 %) am Gewerbeareal «Spinnerei an der Lorze» in Baar. Die restlichen 33 Prozent werden von der Patrimonium Anlagestiftung gehalten. Das knapp 48.000 qm grosse Areal umfasst zwei als Büro, Gewerbe- und Verkaufsflächen genutzte Gebäudeteile. Um die Attraktivität des Areals zu erhöhen, soll ein neuer Quartierplan mit Wohnungen entwickelt werden.

Das Neubauprojekt in Echandens (VD) wurde Ende Juli fertiggestellt und ist voll vermietet. Das Neubauprojekt im Quartier Erlenmatt/Basel-Stadt wurde Ende Oktober abgeschlossen mit Bezugstermin ab Mitte November.

Im März 2016 sollen die Renovationen der Liegenschaften in Prilly (VD) und Aigle (VD) abgeschlossen werden; Anfang 2016 beginnen die Gesamtrenovationen der Objekte in Meyrin (GE) und Veyrier (GE). Für 2017 sind ferner Aufstockungen von Liegenschaften in den Kantonen Genf und Waadt geplant.

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										25. NOVEMBER 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	60500	1.00	119,800.00	1	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,150.00	3,600.00	3150	5.00	3,650.00	5	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,425.00	1,505.00	1450	7.00	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	320.00	303	160.00	320.00	40	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	134.50	152.00	147	200.00	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	1830	10.00	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	6300	2.00	6,800.00	5	



B E K B | B C B E

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](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										26. 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	1500.00	3.59%	28.87%	10.29%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,241,820,000
10,077,844	CS REF GREEN	104.45	118.50	2.93%	13.45%	2.87%	2.16%	117.80	133.00	711,000,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.60	90.50	2.82%	-7.27%	-5.10%	1.60%	88.50	102.70	814,500,000
276,935	CS REF INTERSWISS	182.70	210.00	4.16%	14.94%	2.28%	1.28%	198.30	234.10	1,742,302,800
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.45	125.30	2.60%	25.99%	-6.14%	1.94%	121.70	150.30	2,412,025,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	117.30	134.00	3.21%	14.24%	-2.81%	1.21%	133.00	157.90	1,142,323,200
1,291,370	CS REF SIAT	132.45	185.50	3.00%	40.05%	4.48%	1.33%	175.00	203.90	2,644,247,778
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	105.70	115.50	2.80%	9.27%	5.14%	0.91%	112.10	128.60	686,071,964
1,458,671	FIR	119.20	168.00	2.33%	40.94%	3.87%	0.88%	162.10	185.00	1,080,984,912
977,876	IMMOFONDS	289.00	420.00	3.23%	45.33%	3.83%	2.11%	410.25	459.75	1,351,944,300
278,226	LA FONCIERE	647.00	980.00	2.14%	51.47%	3.16%	0.80%	925.50	1118.00	1,215,337,200
277,010	IMMO HELVETIC	157.30	214.00	3.09%	36.05%	8.90%	1.03%	202.00	243.10	856,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.60	132.50	2.67%	12.67%	-2.86%	0.85%	132.40	157.50	477,923,128
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.10	125.00	2.52%	4.95%	7.65%	0.00%	124.70	138.50	233,047,500
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	121.95	138.50	3.70%	13.57%	-2.31%	2.26%	138.70	153.10	668,774,535
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.45	129.00	2.99%	11.74%	-3.91%	2.05%	128.10	155.80	592,710,624
10,061,233	RESIDENTIA	105.90	113.00	3.00%	6.70%	1.76%	0.00%	111.10	121.80	115,917,660
278,545	SOLVALOR "61"	174.25	224.00	2.33%	28.55%	-1.46%	1.13%	218.50	263.75	1,009,626,016
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	106.45	128.00	2.36%	20.24%	4.86%	1.11%	122.10	150.00	323,135,488
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	963.00	1205.00	2.81%	25.13%	4.42%	1.92%	1138.00	1330.00	1,156,800,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	93.00	121.00	2.77%	30.11%	1.14%	3.51%	117.60	134.90	1,275,888,856
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.00	125.00	2.56%	27.55%	23.82%	0.00%	103.50	128.40	447,884,375
2,616,884	SWISSINVEST REIF	122.00	158.00	2.89%	29.51%	3.54%	1.36%	154.00	177.00	765,763,748
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	49.75	65.00	3.08%	30.65%	-2.33%	1.47%	64.50	75.90	2,164,707,220
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.50	16.50	2.43%	32.00%	0.00%	1.42%	15.80	17.75	547,629,770
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.65	83.50	2.99%	23.43%	0.59%	1.11%	79.50	98.95	1,071,006,822
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.30	102.50	3.23%	27.65%	2.17%	1.36%	99.70	117.40	6,682,673,230
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.80	67.00	4.06%	12.04%	-0.01%	1.48%	65.40	79.05	1,393,677,184

IMMOBILIENAKTIEN										26. 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	127.00	4.45%	4.40%	-3.36%	2.17%	125.70	150.20	1,316,079,874
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	3.00%	3.82%	8.11%	0.42%	12.60	13.85	193,019,918
1,731,394	INTERSHOP N	268.00	407.00	5.08%	51.87%	19.94%	1.95%	395.00	430.00	537,240,000
1,110,887	MOBIMO	194.35	218.50	4.48%	12.43%	14.46%	4.41%	190.00	224.80	1,358,670,145
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	85.00	3.92%	2.04%	2.86%	3.85%	78.25	96.25	3,430,918,247
803,838	SWISS PRIME SITE	68.45	16.10	26.80%	-76.48%	-71.51%	22.01%	67.60	83.60	1,121,389,697
261,948	WARTECK INVEST	1422.00	1750.00	3.96%	23.07%	5.13%	1.35%	1725.00	2075.00	297,990,000
1,480,521	ZUG ESTATES	1348.00	1427.00	1.31%	5.86%	16.20%	2.73%	1215.00	1472.00	337,274,304
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				5.80%	1.55%	6.80%	5.38%			9,177,245,723

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

## Roche baut in Basel weiter



*Der Bau 1 bekommt einen neuen, noch höheren Zwillingsturm.*

**DER BAU 1 VON ROCHE BEKOMMT EINEN NEUEN, NOCH HÖHEREN ZWILLINGSTURM. NACHDEM BASEL-STADT BEREITS GRÜNES LICHT FÜR DAS PROJEKT GEGEBEN HAT, SOLL DER BEBAUUNGSPLAN NOCH VOR DEN SOMMERFERIEN 2016 VOM GROSSEN RAT BEHANDELT WERDEN.**

**BW/PD.** Die F. Hoffmann-La Roche AG hegt für ihren Stammsitz in Basel grosse Pläne. In den nächsten zehn Jahren will der Pharmakonzern das Roche-Areal nördlich der Grenzacherstrasse weiterentwickeln und dort für rund drei Milliarden Franken Neubauten errichten. Die Planung ist inzwischen weit fortgeschritten. Grundlage für die Neubau-

vorhaben ist ein Bebauungsplan, den der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt jüngst zuhanden des Grossen Rats verabschiedet hat. Zudem wird beantragt, die gegen die Pläne eingegangenen 89 Einsprachen abzuweisen. Der Bebauungsplan soll nach Angaben der Regierung noch vor den Sommerferien 2016 vom Grossen Rat behandelt werden.





*Das Roche-Areal  
am Rheinknie im  
Herbst 2015.*

Mit der Verdichtung des historisch gewachsenen Konzernareals will Roche möglichst viele seiner insgesamt 9.000 Arbeitsplätze in Basel an einem Standort konzentrieren.

In einer ersten Etappe plant der Konzern Ersatzbauten für das Verwaltungsgebäude an der Grenzacherstrasse/Ecke Peter Rot-Strasse (Bau 74). Neu entstehen soll ein Forschungs- und Entwicklungszentrum für circa 1.900 Mitarbeiter mit vier Einzelgebäuden unterschiedlicher Höhe – konkret: 18, 28, 72 und 132 Meter. Parallel dazu soll gegenüber des neuen Bürohochhauses Bau 1 ein weiteres Bürohochhaus für rund 1.700 Mitarbeiter entstehen. Mit 205 Metern Höhe wird der Bau 2 seinen Zwillingturm ab 2021 um 27 Meter überragen.

Kritisiert wurden an dem Vorhaben in erster Linie die Erschliessung des Konzernareals mit dem öffentlichen Verkehr sowie die lange Bauzeit und die damit verbundene Belastung der Nachbarschaft durch Baulärm, wie regionale Medien berichten. Der Regierungsrat beantragt, die Beschwerden abzuweisen und verweist dazu bezüglich der Verkehrserschliessung auf die Pläne des Kantons für eine Tram durch die Grenzacherstrasse, eine Schnellbuslinie vom Bahnhof

SBB zum Roche-Areal sowie eine S-Bahn-Haltestelle bei der Solitude. Hinsichtlich der Lärmbelastung durch die mehrjährige Dauerbaustelle habe Roche, den Anwohnern bereits Entgegenkommen signalisiert, heisst es weiter: So sollen Teile des Quartiers Schallschutzfenster auf Kosten des Pharmakonzerns erhalten; darüber hinaus sind finanzielle Entschädigungen vorgesehen. •

#### SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 19/2015 / 10. Jahrgang / 210. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung  
Rehne Herzig, Verlagsleiter  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Susana Perrottet, 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

### ZÜRICH: GROSSAUFTRAG FÜR IMPLERIA

Für die Überbauung auf dem Zürcher Labitzke-Areal hat die Mobimo als Totalunternehmer Impleria beauftragt. Der Auftragswert: rund 90 Mio. CHF. Auf dem rund 10.000 qm grossen Areal zwischen Albula- und Hohlstrasse entstehen nach Plänen von Gigon/Guyer acht Gebäude, darunter zwei Hochhäuser von 47 und 64 Metern. Insgesamt entstehen auf 40.000 qm Geschossfläche 277 Wohnungen (1,5 bis 4,5 Zimmer) sowie Flächen für Gewerbe und Läden. Sechs Plätze werden öffentlich zugänglich sein und können flexibel genutzt werden. Impleria setzt bei der Realisierung des Projekts auf Methoden von «Lean Construction» und «Building Information Modelling», um sämtliche Schnittstellenpartner von Projektbeginn an in den Bauprozess einzubinden. Zentrale Vorteile seien u.a. eine präzisere Kosten- und Bauzeitplanung sowie ein vereinfachtes Änderungsmanagement, heisst es bei Impleria. Seit Sommer 2015 liefen auf dem Areal der ehemaligen Farbenfabrik die Abbrucharbeiten und die Altlastensanierung. Baubeginn ist noch in diesem Jahr. Die 277 Wohnungen sollen Anfang 2018 bezugsbereit sein.



*Labitzke-Areal: Die geplante  
Bebauung an der Albulastrasse*

FOTOS: PD

Das Team von IMMOBILIEN Business  
wünscht Ihnen frohe Festtage und ein  
gutes neues Jahr.



10 mal jährlich in Ihrem Briefkasten.  
Jetzt abonnieren unter [www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch),  
[abo.immobilienbusiness@gallegdia.ch](mailto:abo.immobilienbusiness@gallegdia.ch) oder T 058 344 96 96.

**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin