

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Recht: Zweitwohnungsgesetz tritt in Kraft
- 3 Nachrichten: Implenia/Auszeichnungen
- 5 Wohnimmobilienmarkt Schweiz: Negativzinsen verlängern Bauboom
- 7 Nachrichten: Swiss Life, Corpus Sireo/Grosseinkauf in Deutschland
- 8 Trends: Smart Homes vor dem Durchbruch
- 9 Nachrichten: Ipartment GmbH/Markteintritt
- 11 Nachrichten: homegate.ch/ Neue Kooperationen
- 12 Nachrichten: ISS/Wincasa
- 13 Marktkommentar
- 13 Nachrichten: SPS AG/Auf Expansionskurs
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung: Ersatzneubau im Seefeldquartier/Zürich
- 17 Nachrichten: Horgen/Realstone
- 18 Impressum

EDITORIAL

Verhaltene Aussichten



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

In den USA ist sie vollzogen, die Zinswende – ein kleiner Schritt nur, aber wenigstens ein Schritt. Im Unterschied zur FED wird die Europäische Zentralbank die Geldschleusen offen halten; Volkswirte rechnen für die kommenden Monate mit einer noch expansiveren Geldpolitik. Eine Abkehr der SNB von den Negativzinsen ist vorerst nicht zu erwarten, somit auch keine veränderte Ausgangslage für die Immobilienmärkte. Die hohe Nachfrage nach Betongold wird auch 2016 anhalten, die Diskrepanz zwischen Preis- und Mietniveau noch grösser werden, auch im Segment der Mehrfamilienhäuser. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien drückt die Spitzen-Anfangsnettoerenditen für zentral gelegene, neuwertige Liegenschaften an die Zwei-Prozent-Grenze, berichtete jüngst PWC Real Estate. Ein hoher Preis für vermeintlich sichere Cash Flows. Bekanntlich sind im dritten Quartal die Wohnungsmieten erstmals seit langer Zeit schweizweit gesunken, was eine Trendumkehr markierte. Marktbeobachter gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung 2016 fortsetzt, denn Tiefzinsumfeld und Anlagenotstand begünstigen eine weitere Neubautätigkeit. Fraglich ist indes, ob die Zuwanderung, durch die bisher das Angebot absorbiert werden konnte, im gewohnten Masse anhält. Die Ökonomen der Credit Suisse sehen den Mietwohnungsmarkt in einer langsamen, aber stetigen Entwicklung in Richtung Überangebot. Immobilieninvestments mit akzeptablem Rendite-Risiko-Profil zu finden, dürfte im kommenden Jahr noch schwieriger werden.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



pom+
building solutions

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

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Zweitwohnungsgesetz tritt in Kraft



Das Zweitwohnungsgesetz lässt Fragen offen. Eine Klärung wird erst die Behörden- und Gerichtspraxis bringen.

SEIT DER ANNAHME DER VOLKS-INITIATIVE «SCHLUSS MIT DEM UFERLOSEN BAU VON ZWEITWOHNUNGEN!» AM 11. MÄRZ 2012 GILT MIT ART. 75B BV EIN NEUER VERFASSUNGSARTIKEL. DAS NEUE GESETZ UND DIE ENTSPRECHENDE VERORDNUNG TRETEN AUF DEN 1. JANUAR 2016 IN KRAFT.

BW/PD. Es war kein einfacher Gesetzgebungsprozess. Die Umsetzung der neuen Verfassungsbestimmung zum Bau von Zweitwohnungen gab

Anlass zu langen Diskussionen in der Öffentlichkeit und im Parlament – denn schliesslich beschäftigt das Thema Zweitwohnungen neben den Wohnungsbesitzern in Ferienregionen ganze Wirtschaftszweige, so etwa die Tourismus- und Hotelindustrie und nicht zuletzt auch die Bauwirtschaft. Bekanntlich mussten verschiedene Kompromisse getroffen werden, bis es schliesslich zum Erlass des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 sowie zur Verordnung über Zweitwohnungen (ZWV) vom 4. Dezember 2015

kam. Auf den 1. Januar 2016 treten das neue Gesetz und die entsprechende Verordnung nun in Kraft – damit wird die Übergangsverordnung abgelöst, welche seit dem 1. Januar 2013 gilt.

AUSNAHMEN VON DER REGEL

Das Gesetz definiert lediglich die Erstwohnung – als solche gilt eine Wohnung, in der mindestens eine Person ihren Wohnsitz hat. Jede Wohnung, die weder eine Erstwohnung noch eine den Erstwohnungen

gleichgestellte Wohnung ist (gemeint sind u.a. Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt werden, z.B. Dienst- und Personalwohnungen, sowie Wohnungen für Asylsuchende), gilt als Zweitwohnung.

Die Einschränkungen in Bezug auf Zweitwohnungen gelten für Gemeinden, in welchen der Anteil von Zweitwohnungen bei über 20 Prozent liegt – gemäss dem ARE Bundesamt für Raumentwicklung ist dieser Anteil zur Zeit (1.12.2015) in 413 Gemeinden überschritten. Nach dem neuen Gesetz dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden.

Von diesem Grundsatz gibt es allerdings Ausnahmen, wie dem jüngsten «Newsletter Immobilienrecht» der Anwaltskanzlei CMS von Erlach Pontet zu entnehmen ist. «Geschützte, ortsbild- oder landschaftsprägende Bauten inner- oder ausserhalb der Bauzone können unter gewissen Voraussetzungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden – wie beispielsweise historische Bauten im Dorfkern, Maiensässe oder Rustici», stellen die Autoren fest. Eine weitere Ausnahme gilt demnach für touristisch bewirtschaftete Wohnungen, also Wohnungen, die dauerhaft und nachweislich zur kurzzeitigen Nutzung von Gästen zu markt- und ortsüblichen Konditionen angeboten werden. Gemäss dem «Newsletter Immobilienrecht» müssen sich solche Wohnungen entweder als Einliegerwohnung in einem vom Eigentümer selbst als Hauptsitz genutzten Gebäude befinden oder im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes bewirtschaftet werden. Letzteres liege dann vor, wenn

den Gästen eine gewisse «hotelmässige» Infrastruktur – z.B. Reception, Verpflegungsraum, Hallenbad – sowie Dienstleistungen wie z.B. Reinigung und Wäscheservice zur Verfügung gestellt werden. Weiter dürfe die Wohnung nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten sein; darüberhinaus würden gewisse zeitliche Beschränkungen betreffend die Eigennutzung (z.B. maximal 3 Wochen Eigennutzung in der Hauptsaison) verlangt.

QUERFINANZIERUNG VON HOTELS

Die Schaffung von Zweitwohnungen sei ferner zulässig, wenn der Ertrag aus dem Verkauf oder der Vermietung in einen Hotelbetrieb investiert wird. «Es wird vorausgesetzt, dass der Hotelbetrieb ohne diesen Zusatzertrag nicht wirtschaftlich (weiter-)geführt werden kann», heisst es im «Newsletter Immobilienrecht». Verlangt werde eine funktionale und bauliche Einheit zwischen den Wohnungen und dem Hotel: «Erlaubt ist es also z.B. die Penthouse-Suite eines Hotels in eine Ferienwohnung umzuwandeln; unzulässig wäre demgegenüber der Bau von neuen Ferienwohnungen auf einem am Dorfrand gelegenen Grundstück des Hoteleigentümers.» Die Schaffung von solchen Zweitwohnungen sei flächenmässig begrenzt (<20% der Hauptnutzflächen der Zimmer und Wohnungen bei deren Verkauf bzw. maximal 33% bei einer Vermietung).

Weiter hebt der Newsletter Immobilienrecht hervor, dass unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 50 Prozent der Hauptnutzfläche >>>

NACHRICHTEN

IMPLENIA: DREI MAL AUSGEZEICHNET

Implenia hat in Deutschland gleich drei renommierte Preise gewonnen: den deutschen Nachhaltigkeitspreis 2015, den deutschen Rohstoffeffizienzpreis 2015 und den Stuva-Preis 2015. Den Nachhaltigkeitspreis erhielt der Schweizer Baukonzern für das Bauforschungsprojekt «C3 – Carbon Concrete Composite». Die vom Bundesministerium für Bildung und Forschung initiierte Auszeichnung steht für eine ressourcenschonende Bauweise mit dem Ziel, 50 Prozent Material einzusparen und in den nächsten zehn Jahren rund 20 Prozent des Stahlbetons durch Carbon-Beton zu ersetzen. An dem Grossprojekt sind mehr als 130 Partner aus Forschung, Wirtschaft und Verbänden beteiligt, wobei der Fokus von Implenia in der Verbesserung des neuen Verbundwerkstoffs, der Entwicklung von Konstruktionsgrundsätzen und der Identifikation von Anwendungspotenzialen liegt. «C3» erhielt zusätzlich den Rohstoffeffizienzpreis, den das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie für herausragende Beispiele für die intelligente Materialverwendung vergibt. Ferner wurde das Bauprojekt Wehrhan-Linie-Düsseldorf, an dem Implenia als Generalunternehmung massgeblich beteiligt war, von der Studiengesellschaft für unterirdische Verkehrsanlagen e.V. (Stuva) mit dem Stuva-Preis 2015 für herausragende Leistungen und Innovationen im Untertagebau geehrt. Gemäss Stuva war das Projekt zum Ausbau des ÖNV – eine neue, 3,4 km lange U-Bahn-Linie in Düsseldorf –, eine «hochkomplexe innerstädtische Stadtbahnbaumassnahme, die trotz schwierigster Rahmenbedingungen ohne grössere Unfälle umgesetzt wurde».

>>> eines Hotels zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen. Die Bestimmung gelte für Hotels, die am 11. März 2012 schon bestanden haben und seit mindestens 25 Jahren bewirtschaftet werden – wobei vorausgesetzt werde, dass das Hotel nicht mehr wirtschaftlich weitergenutzt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden könne. Zudem dürfe der schlechte Geschäftsgang nicht auf ein Verschulden des Eigentümers bzw. Betreibers zurückzuführen sein. «Angesichts der relativ hohen Hürden und der praktischen Frage, wie die restlichen 50 Prozent der Hauptnutzfläche und die Nebennutzflächen des nicht rentierenden Hotels sinnvoll genutzt werden können, scheint es fraglich, ob diese Bestimmung in der Praxis überhaupt je zur Anwendung kommen wird», stellen die Autoren des Newsletters Immobilienrecht fest. Eine attraktivere Variante für nicht rentable Hotels wäre aus ihrer Sicht unter Umständen eine Umnutzung im Rahmen der Sonder-

bestimmung für ortsbildprägende oder geschützte Bauten. Aus Sicht der Autoren des «Newsletter Immobilienrecht» der Kanzlei CMS von Erlach Poncet ist das Zweitwohnungsrecht grundsätzlich zu begrüssen: «Es steckt die künftigen Rahmenbedingungen für den Zweitwohnungsbau ab und beendet somit in einigen Punkten die bisher beklagte Rechtsunsicherheit.» Zulässig seien auch die Erneuerung, der Umbau und sogar der Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen im Rahmen der vorbestanden Hauptnutzfläche.

ZAHRLICHE DETAILFRAGEN OFFEN

Insbesondere für die Eigentümer von altrechtlichen Wohnungen, die schon vor dem 11. März 2012 bestanden, seien die relativ grosszügigen Bestimmungen zur Umnutzung «eine gute Nachricht». Der Kauf von neuen oder bestehenden Wohnungen in Feriengebieten erfordere allerdings eine genaue Prüfung von allfälligen kantonalen oder kommunalen

Nutzungseinschränkungen. Zahlreiche Detailfragen insbesondere im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben seien allerdings weiterhin offen, stellen die Autoren fest und verweisen u.a. auf Begriffe wie «hotelmässig» oder «hotelähnlich» im Gesetzes- und Verordnungstext. Eine Klärung werde hier erst die Behörden- und Gerichtspraxis bringen. Fraglich sei ferner das Schicksal von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, die sich nicht rentieren. Gehe der Betreiber Konkurs und lasse sich kein anderer Betreiber finden, bleibe wohl nur die Umnutzung in Erstwohnungen oder allenfalls in ein konventionelles Hotel. Interessant werde auch das Zusammenspiel zwischen dem Zweitwohnungsgesetz und der Lex Koller in Bezug auf Aparthotels sein. Fazit der Autoren: «Es ist zu erwarten, dass der gegenwärtige Strukturwandel im Tourismus in den Schweizer Alpen die Stärken und Schwächen des Zweitwohnungsgesetzes rasch zu Tage fördern wird.» •

ANZEIGE

FÜR ALLE, DIE NEUE ENERGIE FREISETZEN WOLLEN.

Herausragende Energieeffizienz,
100% klimafreundliche Energieversorgung –
im ersten 2'000-Watt-Areal der Schweiz.

Ihr Kontakt philippe.mueller@kmp.ch

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

GRENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES



WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Negativzinsen verlängern Bauboom



In den Bau von Mehrfamilienhäusern fließt weiterhin viel Geld.

DER ZURZEIT DURCH DIE NEGATIVZINSEN VERURSACHTE ANLAGENOTSTAND HINTERLÄSST AUF DEM MARKT FÜR RENDITEIMMOBILIEN DEUTLICHE SPUREN. WIE DIE RESEARCHER DER CREDIT SUISSE FESTSTELLEN, SETZEN DIE NEGATIVZINSEN IM WOHNHEIMTUMSMARKT JEDOCH KEINE NEUEN WACHSTUMSIMPULSE.

BW/PD. Hohe Preise und ein beschränktes Wachstumspotenzial bei den Mieten: In den letzten Jahren ist der Druck auf die Immobilienrenditen in der Schweiz bekanntlich stetig gestiegen. Dennoch werden Im-

mobilien hierzulande (wie in vielen anderen Ländern) immer attraktiver – denn Anlagen mit vergleichbarer Risikoprofil werfen noch weniger Ertrag ab. «Die Differenz zwischen der mittleren Ausschüttungsrendite der Schweizer Immobilienfonds und der zehnjährigen Benchmark-Anleihe erreichte dank Negativzinsen neue Höchststände und betrug im dritten Quartal 2015 zeitweise über 300 Basispunkte», konstatieren die Autoren von «Swiss Issues Konjunktur» («Ein Jahr Negativzinsen»), der jüngsten Ausgabe des «Monitor Schweiz» von Credit Suisse Investment Strategy & Research.

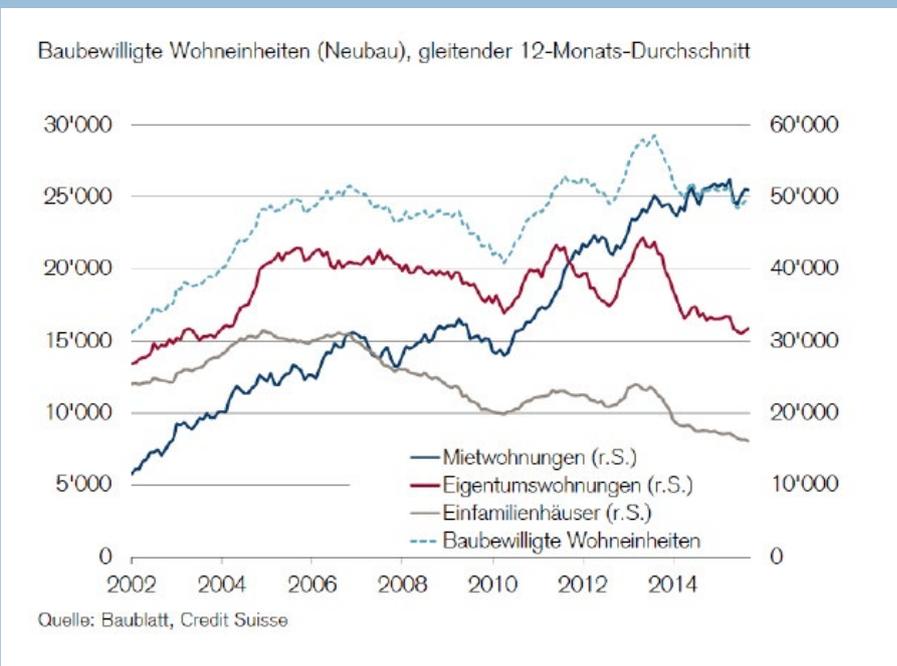
REGULIERUNGSMASSNAHMEN ZEIGEN WIRKUNG

Die Renditeprämie von Immobilienfonds sei seit der Zinswende 2008 mehr oder weniger stetig gestiegen, gleichzeitig habe der Mietwohnungsbau stark zugelegt, führen die CS-Researcher weiter aus. Nach einem ersten Höhepunkt im Jahr 2013 hätten dann sowohl die Bautätigkeit als auch die Renditeprämie leichte Abschwächungstendenzen gezeigt, bevor 2014 der jüngste Schub bei den Renditeprämien und der Bautätigkeit einsetzte. «Da die Negativzinsen >>>

>>> Bestand haben dürften, gehen wir davon aus, dass die Bautätigkeit die Nettonachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt auch 2016 übertrifft und die Leerstände weiter ansteigen», so die Prognose der CS-Researcher.

Anders präsentiere sich die Situation bei selbstgenutztem Wohneigentum. Zwar seien die Hypothekarzinsen im Trend seit Anfang Jahr etwas gestiegen – infolge der höheren Absicherungskosten der Banken nach der Einführung der Negativzinsen –, doch bleibe das Hypothekarzinsniveau im historischen Kontext noch immer sehr attraktiv; zudem sei der Wunsch nach den eigenen vier Wänden in grossen Teilen der Schweizer Bevölkerung weiterhin vorhanden. Doch diesen Wunsch könnten sich inzwischen immer weniger Haushalte erfüllen, stellen die CS-Experten fest: «Das mittlerweile erreichte Preisniveau und die gestiegenen Finanzierungsanforderungen aufgrund der (Selbst-) Regulierungsmassnahmen der letzten Jahre erschweren den Haushalten den Erwerb von Wohneigentum. Diese beiden Effekte wirken dem Effekt der tiefen Hypothekarzinsen entgegen.»

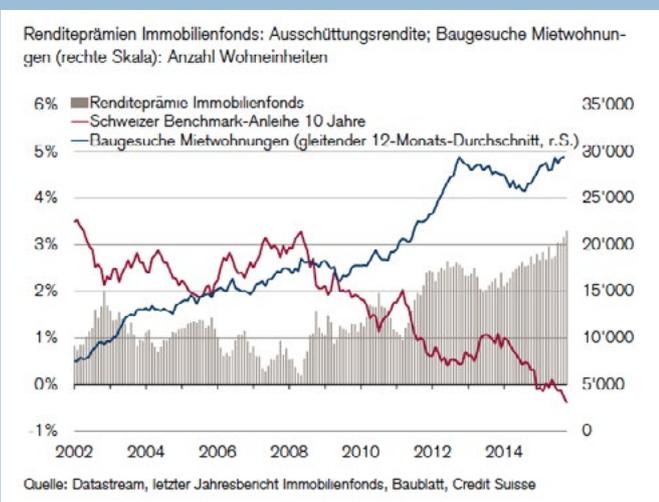
BOOMENDER MIETWOHNUNGSBAU



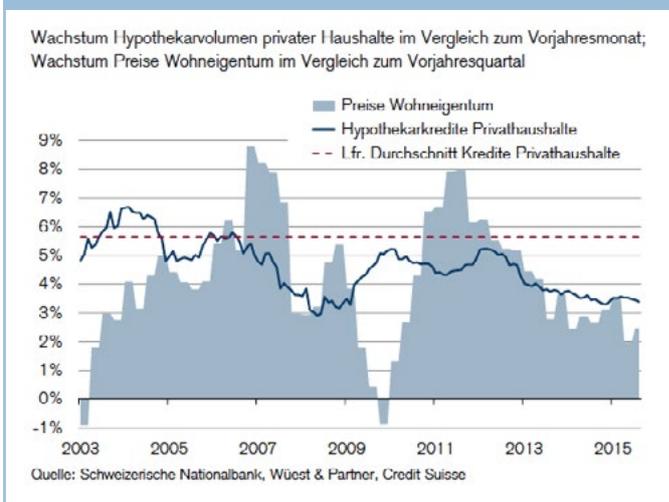
Dies zeige sich nicht zuletzt im rückläufigen Wachstum des Hypothekarvolumens der privaten Haushalte. Dieses wachse aktuell noch mit 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zum Vergleich: 2012 belief sich das Wachstum noch auf 5,2 Prozent. Zudem zeige sich die Marktberuhigung in der Preisentwicklung von Wohneigentum, stellen die CS-Researcher

fest: «Die Wachstumsraten sind seit 2011 spürbar gesunken und aktuell liegen sie bei 2,5 Prozent.» Seit bald fünf Jahren befindet sich der Wohnungsbau in der Schweiz auf einem Höhenflug. Per September belief sich der gleitende Zwölf-Monats-Durchschnitt gemäss Angaben der Credit Suisse auf 49.400 baubewilligte Wohneinheiten, was im

HOHE RENDITEPRÄMIEN STÄRKEN WOHNUNGSBAU



PREISWACHSTUM BEI WOHNHEIGENTUM LÄSST NACH



Vorjahresvergleich einem Minus von nur 3,5 Prozent entspreche. Dass die Neubauprojektierung auf so hohem Niveau verharre, sei vor allem dem Mietwohnungssegment zuzuschreiben, stellen die CS-Reseracher fest: «Auf der Suche nach Renditen fliesen hohe Geldbeträge in den Mietwohnungsbau.» Beim Wohneigentum hingegen hätten sich die Ausweitung wie auch die Planung infolge der Regulierungsmassnahmen deutlich abgeschwächt: Mittlerweile mache Wohneigentum nur noch 48 Prozent aller Baubewilligungen aus. Derweil seien die Leerstände 2015 erneut spürbar gestiegen. Zwar sei die

Leerstandsziffer mit insgesamt 1,19 Prozent noch nicht besorgniserregend, aber es machten sich vermehrt lokale sowie segmentspezifische Ungleichgewichte bemerkbar, so die CS-Experten. Der Grossteil des Anstiegs der Leerstände sei auf das Mietwohnungssegment zurückzuführen, wo ein Bauboom mit einer nachlassenden Nachfragedynamik zusammenfalle.

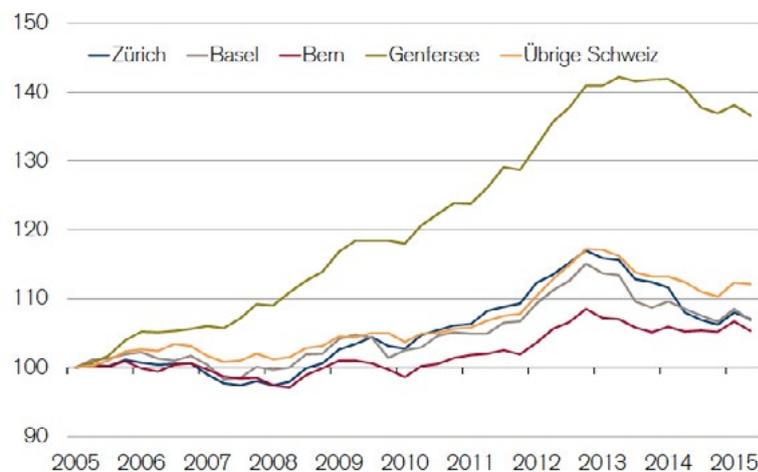
Auch im Wohneigentumssegment seien die Leerstände gestiegen: Da das Angebot allerdings auf die sinkende Nachfrage reagierte, habe sich der Anstieg der Leerstände in diesem Segment bereits etwas abgeschwächt. •

Büromieten weiter im Sinkflug

Die flauere Nachfrage nach Büroflächen bei gleichzeitig hoher Flächenproduktion macht sich seit Ende 2012 in einer rückläufigen Mietpreisentwicklung bemerkbar. Gemäss der aktuellen Ausgabe «Monitor Schweiz» von Credit Suisse sind die Büromieten in Zürich, wo die Flächenausweitung besonders stark war, seit dem Höchststand im 4. Quartal 2012 um insgesamt 8,5 Prozent gesunken. Auch in Basel hätten die Mieten seit Ende 2012 um stolze 7,2 Prozent nachgegeben. In Bern (-2,9%), in der Genferseeregion (-3,1%) und in der übrigen Schweiz (-4,4%) bewege sich der Preisrückgang auf leicht tieferem Niveau. «Angesichts der bestehenden Überangebotssituation dürfte sich die Konsolidierung der Büromieten fortsetzen», so die Prognose der CS-Reseracher.

FORTSCHRITENDE MIETPREISKONSOLIDIERUNG BEI BÜROFLÄCHEN

Hedonischer Mietpreisindex: 1. Quartal 2005 = 100



Quelle: Wüest & Partner

NACHRICHTEN

SWISS LIFE AM/CORPUS SIREO: GROSSEINKAUF IN DEUTSCHLAND

Kurz vor Jahresende ist eine der grössten deutschen Immobilientransaktionen des Jahres unter Dach und Fach: Swiss Life Asset Managers hat über seine deutsche Immobilientochter Corpus Sireo für 370 Mio. Euro das Gewerbeportfolio «Stella» von Deka Immobilien erworben. Das Portfolio umfasst 26 Büroimmobilien, die sich schwerpunktmässig in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München sowie in Potenzialstädten wie Dresden, Bonn oder Hannover befinden. 15 Objekte stammen aus dem Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa, elf aus einem Immobilien-Spezialfonds. Rund 255 Mio. Euro des Verkaufspreises entfallen auf den Deka-ImmobilienEuropa.

Die Gebäude verfügen über rund 221.000 qm Gesamtmietfläche, davon sind 178.000 qm Büromietfläche. Der Leerstand liegt den Angaben zufolge bei rund elf Prozent. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich bei den Objekten um «Multi-Tenant-Gebäude». Der Besitzübergang soll im Laufe des ersten Quartals 2016 erfolgen. Die Objekte werden zu einem Teil in bestehende Fondsstrukturen von Swiss Life Asset Managers eingebracht. Ein weiterer Teil des Portfolios, das aus managementintensiven Immobilien besteht, soll internationalen Investoren für eine Beteiligung zugänglich gemacht werden. Nach ihrer Repositionierung sollen diese Immobilien weiterveräussert werden. Für das Management der Immobilien wird Corpus Sireo verantwortlich zeichnen. Die Käuferseite wurde rechtlich von Pöllath + Partner beraten, die Deka von BNP Paribas Real Estate und JebensMenschung.

TRENDS

Smart Homes vor dem Durchbruch



Smart Homes kommen mehr und mehr in Mode.

DIE DIGITALISIERUNG WIRD EIN WESENTLICHER FAKTOR DER BAUKONJUNKTUR. STUDIEN IM IN- UND AUSLAND SAGEN DEM MARKT FÜR INTELLIGENTE HAUSSTEUERUNG BIS 2030 EIN RASANTES WACHSTUM VORAUS.

BW/MR. Der Markt für intelligente Haussteuerung (Smart Home) steht vor einem rasanten Wachstum. Aktuell befindet sich zwar in nahezu jedem Haushalt eine Vielzahl elektronischer und technischer Geräte, doch arbeiten diese bislang in aller Regel noch autark. In einem «intelligenten Haus» ist dies anders: Ein

Smart Home vernetzt zum Beispiel Heizung, Jalousien, Licht, Sicherheitskameras und andere Geräte miteinander. Steuern lassen sie sich über ein Smartphone, ein Tablet oder eine Fernbedienung. Ziel des intelligenten Hauses ist es somit, Haustechnik, Unterhaltungs- und Haushaltsgeräten zu vernetzen. Das Ergebnis: Mehr Wohn- und Lebensqualität, Sicherheit sowie höhere Energieeffizienz.

GDI-STUDIE «SMART HOME 2030»

Doch intelligente Kühlschränke und automatisierte Lichtsteuerung sind dabei erst der Anfang. «Die wahre

Revolution geht weit über heutige Smart-Home-Devices hinaus. Sie findet im Hintergrund statt und bewirkt einen Strukturwandel», erklärte Dr. David Bosshart, CEO Gottlieb Duttweiler Institute (GDI) im November anlässlich der Vorstellung der neuen Studie «Smart Home 2030», die im Auftrag der Bank Raiffeisen Schweiz vom GDI erstellt wurde. Ziel war, zu ermitteln, wie die Digitalisierung das Bauen und Wohnen verändern wird und welche Folgen sich daraus für Konsumenten und Anbieter der Bau- und Immobilienwirtschaft ergeben. Für die Studie befragten Karin Frick, Leiterin Research beim GDI, und ihr

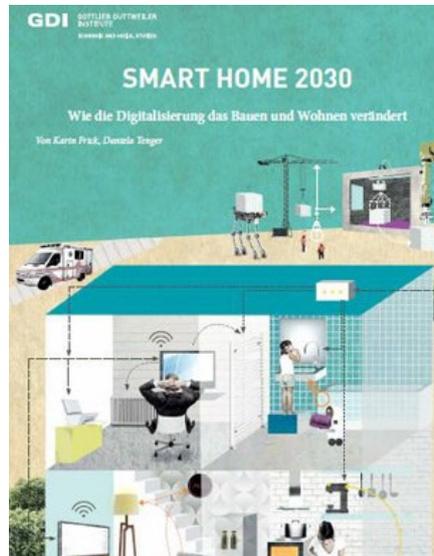
Team 400 Architekten und Bauingenieure, Elektroplaner und Elektroinstallateure, Immobilienhändler und Gebäudetechniker. Im ersten Teil der Studie wurde untersucht, inwiefern das Thema Smart Home bereits im Schweizer Bau- und Immobilienmarkt angekommen ist. Die Resultate zeigen, dass

- für gewisse Anbieter Smart Home heute schon wichtig ist, andere sich dagegen weder heute noch künftig davon betroffen sehen.
- die Elektrobranche und die Gebäudetechniker gegenüber Smart-Home-Applikationen aufgeschlossener sind als Architekten, Bauingenieure und Immobilienhändler.
- alle Anbieter relativ orientierungslos bei der Frage sind, wie die Digitalisierung ihre Branche verändern wird.
- viele Anbieter digitale Tools für zu teuer, störungsanfällig, zu wenig kompatibel und zu wenig zuverlässig in Punkto Datensicherheit sind.
- die meisten Befragten Szenarien, nach denen Roboter oder 3-D-Drucker dereinst das Bauen übernehmen könnten, für unrealistisch halten.

«Dennoch: Der Wandel wird kommen», ist man beim GDI überzeugt. «Noch mag vom aufgezeichneten Wandel wenig zu spüren sein, doch bald wird er alle Anbieter betreffen», sagt Frick.

GRUNDLEGENDE VERÄNDERUNG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Aus Sicht der GDI-Researcher verändert Digitalisierung die Spielregeln der Branchen, sie eröffne aber auch



GDI Studie Smart Home 2030

neue Möglichkeiten. «Statt seine passiven Opfer zu werden, haben lokale Anbieter die Möglichkeit, mitzugestalten», betont Frick. Dafür brauche es indes Grundwissen über die relevanten Entwicklungen und deren Folgen für die Nutzer und Anbieter. Somit stand im zweiten Teil der Studie die Entwicklung in den nächsten 15 Jahren im Fokus. Für das Jahr 2030 nennen die Researcher sechs Thesen:

1. Hardware bestimmt die Software – statt Beton bestimmt 2030 die Software das Bauen.
2. Tradition trifft auf Convenience – das digitale Wohnen wird gemüthlicher
3. Mehr Transparenz bedeutet mehr Sicherheit – und neue Abhängigkeiten
4. Wohnen wird nachhaltiger und preiswerter
5. Rundum-Komfort wird wichtiger als die Immobilie
6. Vernetzung ist der Schlüssel zum Erfolg >>>

NACHRICHTEN

IPARTMENT GMBH AUF EXPANSIONSKURS

Die Ipartment GmbH, Zug will ihr Angebot an «Serviced Apartments» auf die Schweiz ausweiten. Bis 2025 will das Unternehmen rund 300 Serviced Apartments in den Ballungszentren betreiben und damit vor allem die wachsende Nachfrage von Geschäftskunden bedienen, die ein zweites Zuhause auf Zeit suchen. 2017 realisiert das Unternehmen das erste Boardinghaus mit voll ausgestatteten Serviced Apartments in Zürich; mittelfristig soll das Konzept an allen Schweizer Topstandorten vertreten sein - von Genf und Lausanne in der Romandie über Bern, Luzern, Zug, Zürich und Basel bis hin nach St. Gallen und Winterthur im Osten der Schweiz. Aktuell sucht das Unternehmen nach geeigneten Liegenschaften, die gemäss Vorstand Christopher Valkovsky sowohl Grundstücke in zentralen Lagen als auch wohnliche Objekte mit mindestens 50 Einheiten sein können. Für Investoren biete sich eine Beteiligungsmöglichkeit über die AG Immobilienvermögen in der Schweiz. Die Ipartment GmbH ging 2009 in Köln an den Start und betreibt in Deutschland inzwischen mehr als 200 Serviced Apartments in Essen, Frankfurt und Köln; weitere 40 werden in Hamburg eröffnet. Das Flagship-Haus Frankfurt wurde bereits zweimal zum besten Apartment-Haus Deutschlands gekürt.

Wer diese neuen Möglichkeiten nutzen wolle, müsse jetzt damit beginnen, sich auf den sich abzeichnenden Wandel einzustellen, meint Frick.

Gemäss Roland Altwegg, Bereichsleiter Produkte und Kooperationen bei Raiffeisen Schweiz, betrifft der Trend Smart Home nicht nur private Hausbesitzer, sondern auch eine grosse Zahl an Firmenkunden und deren Gebäude. Mit der Digitalisierung werde sich darüber hinaus die Wertschöpfungskette in den verschiedensten Branchen grundlegend verändern, so Altwegg. Aus seiner Sicht werden in den kommenden Jahren vier von zehn etablierten Unternehmen durch die zunehmende Digitalisierung und deren neue Geschäftsideen in ihrer Existenz bedroht sein.

Laut Dr. Patrik Gisel, CEO Raiffei-



«Die wahre Revolution geht weit über heutige Smart-Home-Devices hinaus.»

David Bossbart,
Gottlieb Duttweiler
Institute

sen Schweiz, zeigt die Studie «Smart Home 2030», worauf sich der Immobiliensektor gefasst machen und wie dieser die «digitale Disruption» erfolgreich bewältigen könne. «Ich bin auch überzeugt, dass sich das Wohnen im Jahr 2030 nicht grundlegend anders anfühlen wird.» Die Digitalisierung werde aber viele Prozesse im Hintergrund vereinfachen, so Gisel.

Miteinander vernetzte Geräte würden beispielsweise dafür sorgen, dass nicht unnötig Energie verbraucht werde. «KMU in der Bau- und in der Immobilienbranche werden sich hingegen auf neue Kundenbedürfnisse einstellen müssen».

«SPÄTESTENS BIS 2030
EIN REIFER MARKT»

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine Studie zur Digitalisierung der Immobilienwirtschaft – ebenfalls bis zum Jahr 2030 – der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC in Deutschland. Zwar ist die Marktdurchdringung von Smart home bisher auch im nördlichen Nachbarland noch überschaubar – gemäss den von PwC befragten

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

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:





«Der Wandel wird bald alle Anbieter betreffen.»

Karin Frick,
Gottlieb
Duttweiler
Institute

Unternehmen liegt Smart Home in Deutschland derzeit lediglich bei durchschnittlich drei Prozent. «Bislang ist der Markt für Smart Home nicht mehr als eine Nische. Dies liegt zum Beispiel an den noch fehlenden Übertragungsstandards und Schnittstellen sowie an den derzeit nur begrenzt attraktiven Anwendungsgebieten», sagt Ralph Niederdrenk, Partner bei PwC und Mitautor der im Frühjahr veröffentlichten Studie «Smart Homes vor dem Durchbruch». Doch in zwei bis fünf Jahren werde das Wachstum richtig Fahrt aufnehmen: «Spätestens im Jahr 2030 wird Smart Home dann in einem reifen Markt angeboten.»

Bis 2017 sagen die PwC-Researcher ein Wachstum auf zehn Prozent und bis 2030 auf ungefähr 30 Prozent voraus, wobei die Prognosen für Smart Home in die zuversichtlichen Einschätzungen der Marktentwicklung für den Wohnungsbau eingebettet sind. Der Wohnungsbau gilt der Umfrage zufolge weiter als wichtigstes Wachstumssegment im Baugeschäft in Deutschland; als wesentliche Wachstumsfaktoren werden Gebäudetechnik und insbesondere das Thema Smart Home wahrgenommen. Gemäss der PwC-Studie sehen in diesem Segment nicht nur Unternehmen aus den Reihen der Initiatoren grosse Wachstumschancen, sondern auch Anbieter aus anderen Sektoren. Selbst Bauunternehmen (z. B. Hoch- und Tiefbau), die keinerlei direkte

Verbindung zu Smart Home haben, erwarten hier ein hohes Wachstum. Die höchste Relevanz hat Smart Home im Neubausegment; aber auch im Bereich Renovierung und Sanierung wird deutliches Wachstum erwartet. Die Studienteilnehmer rechnen im Segment Neubau mit einer jährlichen durchschnittlichen Wachstumsrate von 5,3 Prozent in den Jahren 2014 bis 2017. Der Bereich Renovierung/Sanierung weist in diesem Zeitraum mit 4,1 Prozent Wachstum zwar ein niedrigeres Niveau aus, wächst aber noch immer sehr deutlich. Das stärkere Wachstum beim Neubau wird durch mehr Anwendungsmöglichkeiten sowie geringere Kosten und weniger Aufwand beim Einbau begründet – schliesslich lässt sich Smart Home im Segment Neubau von Anfang an in die Planung einbeziehen, während bei bestehenden Bauten die vorhandene Infrastruktur berücksichtigt werden muss.

«DIE PREISE WERDEN SINKEN MÜSSEN»

Derzeit versuchen viele Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen, sich Marktanteile bei Smart Home zu sichern. Dabei räumen die befragten Unternehmen den Gebäudetechnikherstellern die grössten Chancen ein, das Thema langfristig erfolgreich zu besetzen. Doch bereits auf Platz zwei und drei der Umfrage tauchen Unterhaltungselektronikhersteller und Internetspezialisten wie Apple oder Google auf, die ursprünglich nichts mit Gebäudetechnik zu tun hatten.

Allerdings ergeben sich mit der Digitalisierung auch einige Herausforderungen, wie die PwC-Researcher hervorheben. «Um das grosse Potenzial von Smart Home zu heben, sollte die Branche dringend Standards definieren. Solange dies nicht geschehen

NACHRICHTEN

HOME GATE.CH: NEUE KOOPERATIONEN

Homegate.ch meldet zwei neue Kooperationen. Mit der Basler Zeitung hat das Unternehmen den regional verankerten Immobilienmarktplatz immo.baz.ch überarbeitet. Seit Dezember steht damit ein Immobilienportal mit responsive Design zur Verfügung, welches den übersichtlichen Zugriff von mobilen Endgeräten erlaubt; User gelangen schnell zu Angeboten unter «Mieten» oder «Kaufen». Die BAZ bereitet regionale Themen und News aus der lokalen Immobilienbranche journalistisch auf, so dass ein auf Basel zugeschnittenes Immobilienportal entsteht. Für Anbieter von Wohn- und Kaufobjekten laufen der Insertionsprozess und die Verrechnung im Hintergrund über homegate.ch. Das aufgegebene Inserat erscheint auf immo.baz.ch und homegate.ch.

Eine weitere Kooperation wurde mit Raiffeisen geschlossen. So hat die Raiffeisen-Gruppe Anfang Dezember in Zusammenarbeit mit homegate.ch «RaiffeisenCasa.ch» lanciert. Auf dem neuen Immobilien-Marktplatz können Besitzer privater Immobilien gratis Verkaufsinserate platzieren. Sämtliche auf homegate.ch publizierten Inserate erscheinen automatisch auf «RaiffeisenCasa.ch». Beim aktuellen Auftritt des neuen Immobilien-Marktplatzes von Raiffeisen handelt es sich um eine Basisversion mit Grundfunktionalitäten wie Suche inklusive kostenloses Such-Abo, Insertion oder Favoritenliste. Kunden von Raiffeisen profitieren zudem von Vergünstigungen für die Publikation bei homegate.ch. In einem weiteren Ausbauschnitt, geplant im 2. Quartal 2016, soll «RaiffeisenCasa.ch» mit bankspezifischen Funktionalitäten erweitert werden.

NACHRICHTEN**ISS:
NEUE NIEDERLASSUNG
IN ZUG**

ISS Schweiz ist seit Dezember 2015 mit einer Niederlassung in Zug vertreten. Der Entschluss gründet gemäss ISS auf der wirtschaftlichen Stärke des Kantons, respektive der Ballung von nationalen wie internationalen Unternehmen in der Region. Leiterin der Niederlassung ist Sandra Zweidler, gelernte Hotelfachfrau und dipl. Betriebsökonomin FH. Seit 2010 arbeitete Zweidler als Projektmanagerin für ein Family Office in Zug und schloss während dieser Zeit ihren Master in Immobilienmanagement am IFZ ab. Die Niederlassung im Quartier Feldpark Zug ist der fünfte Standort der ISS Schweiz in der Zentralschweiz. Insgesamt ist das Unternehmen schweizweit mit 36 Niederlassungen vertreten.

**WINCASA:
NEUE FILIALE IN ZUG**

Der Immobiliendienstleister Wincasa AG hat Ende November eine neue Filiale in Zug eröffnet und damit sein Netz auf inzwischen 24 Standorte ausgebaut. Das betreute Immobilien-Portfolio von Wincasa in der Zentralschweiz sei in den letzten Monaten stetig gewachsen, teilt Wincasa mit. «Dass wir eine Filiale in Zug eröffnen ist nur folgerichtig. Wir kennen die Verhältnisse hier bestens», sagt Daniel Moser, der Leiter der neuen Filiale im Zuger Feldpark, wo derzeit ein neues Stadtquartier entsteht. Mosers Team umfasst elf Mitarbeitende, welche die Region Zug, Schwyz und Zürich Süd bis March und Höfe bearbeiten

ist, werden viele Endanwender den Kauf noch hinauszögern.» Ausserdem müsse die Branche kurzfristig den konkreten Nutzen besser hervorheben und attraktive Anwendungsfelder aufzeigen, da Endkunden Innovationen in der Regel nur begrenzt Aufmerksamkeit schenken. «Um die Marktdurchdringung deutlich zu steigern, werden nicht zuletzt die

Preise für Smart Home sinken müssen», sagt Ralph Niederdrenk. «Aktuell können Smart-Home-Systemlösungen für ein Einfamilienhaus je nach Umfang 5.000 bis 10.000 Euro und mehr kosten. Als Faustregel sprechen Experten von circa 1.000 Euro pro Zimmer, dass sich die Branche noch einigen Herausforderungen stellen.» •

Digitalisierung wird neue Mammutaufgabe

BW/PD. Der Einfluss und Nutzen digitaler Tools, Prozesse und Systeme zählten auf der diesjährigen Expo Real in München zu den wichtigsten Themen. In einer Blitzumfrage von Drees & Sommer während der Expo Visions äusserten sich Investoren, Bankiers, Politiker, Projektentwickler, Rechtsanwälte und Immobilienexperten sowie Experten aus der Telekommunikations- und Automobilbranche zu den Auswirkungen und Vorteilen der Digitalisierung, zu bereits eingesetzten digitalen Tools, Systemen und Modellen sowie zu ihrer künftigen «Digital-Strategie». Die Ergebnisse der Umfrage stellte Drees & Sommer jüngst vor. Wie die Auswertung ergab, wird die Digitalisierung die Immobilienbranche auch in Deutschland umkrempeln: Ihr Einfluss wird von fast allen Befragten als stark (68 %) bis sehr stark (23 %) eingestuft. Für die mit der Digitalisierung zu erwartenden Veränderungen ist die deutsche Immobilienwirtschaft allerdings noch nicht aufgestellt: Die Hälfte der Befragten gab an, dass die Branche aufholen muss, um den Anschluss an den Rest Europas nicht zu verpassen. Dabei besteht weitgehend Konsens darüber, dass die Branche von der Anwendung digitaler Tools, Systeme und Prozesse profitieren könnte – durch Zeitersparnis (58%), höhere Wirtschaftlichkeit, Qualitätssteigerung (63%), Risikoreduktion (45%) und eine verbesserte Transparenz (70%). Bei der Wahl der Mass-

nahmen und der künftigen Strategie ergibt sich ein weniger buntes Bild. So gilt BIM als wesentlicher Bestandteil der Digitalisierung der Immobilien- und Baubranche; doch verdeutlichen die Zahlen, dass die Branche noch in den digitalen Kinderschuhen steckt. Die Liste an Beispiel-Projekten, die mit digitalen Mitteln abgewickelt wurden, ist eher kurz. Über die Hälfte (56%) der Befragten wickelt derzeit bis zu 50 Prozent der Projekte mit digitalen Hilfsmitteln ab. 24 Prozent der Teilnehmer vertrauen bei 51 bis über 75 Prozent aller Projekte auf digitale Tools und Methoden. Der Rest setzt bei keinem seiner derzeitigen Projekte digitale Tools ein.

Fazit: Auch in Deutschland ist die traditionell auf Grundstücke und Gebäude fixierte Immobilienwirtschaft dabei, sich zu einer informationsintensiven, digital geprägten Branche zu wandeln. Wie genau die digitale Transformation für jeden Einzelnen aussehen wird, ist vielerorts noch unklar. Der Rat der Drees & Sommer-Experten: «Die Branche braucht Strategien und Innovationen, um nicht den Anschluss an Europa zu verlieren. Schon heute sind Informationen und Daten Grundlage vieler Prozesse und Entscheidungen. Nun ist es an der Zeit mit den richtigen Tools und Systemen gewinnbringendes Informationsmanagement zu betreiben, also Daten nicht nur zu sammeln, sondern zu verknüpfen, zu strukturieren und nutzbar zu machen.»

MARKTKOMMENTAR

Ansehnliche Performance

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN BLEIBEN BELIEBT: AUFS JAHR GESEHEN ZEIGEN REAL WIE SWIIT INDEX EINE ERFREULICHE ENTWICKLUNG.

NH/TM. Während der letzten Handelswoche konnten sich die kotierten Schweizer Immobilienaktien wieder von der vorangehenden Abwärtsphase erholen. Im Dezember liegt der Index aber weiterhin knapp im Minus, per 11. Dezember 2015 war es noch eine negative Wertentwicklung von 4,8 Prozent. Diese Kurserholung wird hauptsächlich von den beiden Indexschwergewichten Swiss Prime Site und PSP Swiss Property getragen. Die beiden Titel legen in der laufenden Woche um rund vier Prozent zu. SPS sorge mit Pressemeldungen über Akquisen für positive Stimmung bei den Analysten und Investoren. Auf's Jahr gesehen, notiert der REAL Index um über sieben Prozent höher. Im Vergleich zum Vorjahr fiel die Indexperformance zu diesem Zeitpunkt nur leicht höher aus mit +7,7 Prozent YTD. Aber während der letzten Handelswoche im Jahr 2014 korrigierten die Immobilienaktien nochmals um rund 1,8 Prozent.

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds können sich aktuell von der Anfangs Dezember erlitten Schwäche erholen. Einerseits hat die Nachfrage nach frischen Mitteln durch Kapitalerhöhungen und Neukotierungen nachgelassen. Andererseits haben mehrere Immobilienfonds Dividenden ausgeschüttet, die grösstenteils am Markt reinvestiert wurden und somit für eine technisch erhöhte Nachfrage gesorgt haben. Somit liegt der SWIIT Index im Dezember mit



*Nicolas Hatt und Thomas Marti,
Swiss Finance & Property*

knapp zwei Prozent im Plus. Im Jahr 2015 notiert der Immobilienfonds-Index um 3,9 Prozent höher. Auch die reguläre Indexanpassung am 21. Dezember 2015 sollte zu keinen grossen Kursbewegungen mehr führen; es wird nur kleinere Anpassungen geben. Der Kapitalbedarf von Immobilienfonds war auch in diesem Jahr gross. Allein die Kapitalerhöhungen oder Lancierungen bei kotierten und nichtkotierten Produkten absorbieren über 3,1 Milliarden CHF. Von diesen Mitteln flossen rund zwei Drittel in nichtkotierte Fonds. Zudem wurden auch drei neue Fonds im Index kotierter Schweizer Immobilienfonds, mit einem Marktwert von über 800 Millionen CHF, aufgenommen. Die gesamte Marktkapitalisierung der indexierten Fonds beträgt aktuell 35,7 Milliarden CHF, das entspricht einer Zunahme von 2,7 Milliarden CHF gegenüber dem Vorjahr. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1'716.65	1.12	4.76
REAL	1938.25	-0.56	7.04
SWIIT	334.37	1.76	3.90
SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.8200	0.2490	-0.5770
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.4100	0.1980	-0.4680
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	0.1600	0.1630	-0.3500
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.4675	0.1290	-0.3250

NACHRICHTEN

SPS: AUF EXPANSIONSKURS

Die SPS Swiss Prime Site AG expandiert weiter. Die Immobiliengesellschaft übernimmt die Boas Senior Care und erwirbt zudem das ehemalige NZZ-Druckzentrum in Schlieren von der NZZ-Mediengruppe. Boas Senior Care, der führende Betreiber von Alters- und Pflegeheimen in der Romandie, wird mit dem bestehenden Management als regionale Tochtergesellschaft der ebenfalls zur SPS zählenden Tertianum-Gruppe weitergeführt, die damit nun in der ganzen Schweiz vertreten ist. Der Vertrag zur Übernahme von 100 Prozent der Aktien der Senior Care Aktivitäten der Boas-Yakhin Holding SA, Crissier, wurde am 15. Dezember unterzeichnet; der Vollzug der Transaktion erfolgt im ersten Quartal 2016. In diesem Zusammenhang übernimmt die Swiss Prime Anlagestiftung acht Liegenschaften. Die Tertianum-Gruppe wird nach der Transaktion insgesamt 2.492 Pflegebetten und rund 1.600 Appartements betreuen. Das Druckzentrum der NZZ an der Zürcherstrasse 39 in Schlieren will die SPS zu einem Bildungszentrum umnutzen. Angekündigt sind neben Infrastruktur für Aus- und Weiterbildungen sowie Forschung und Entwicklung auch Coworking-Spaces und Räume für das Gemeinwesen, Sport und Kultur. Im Februar 2015 hat die NZZ-Mediengruppe die Schliessung des Druckzentrums Schlieren bekanntgegeben und damit auf die erheblichen Überkapazitäten im Schweizer Zeitungsdruckmarkt reagiert. Die NZZ-Mediengruppe wird zukünftig als Mieterin bestehende Dienstleistungsräume in der Liegenschaft nutzen.

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										16. DEZEMBER 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	60500	1.00	119,700.00	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	1400	10.00	1,550.00	10		
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	302.00	290	33.00	325.00	5		
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,255.00	1,550.00	1551	10.00	1,850.00	5		
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	278.00	320.00	305	60.00	320.00	40		
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	134.50	152.00	147	200.00	149.00	654		
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	3,600.00	5		
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	41.00	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		
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	41.00	55.00	57	50.00	100.00	10		
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,000.00	3,350.00	3000	3.00	3,575.00	2		
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	15000	1.00	0.00	0		
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	125.00	142.00	135.5	98.00	141.80	50		
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	5,975.00	7,000.00	6000	2.00	6,600.00	5		



B E K B | B C B E

ANZEIGE

POSTER EXPRESS

- Rollup-Displays
- Plakatständer
- Plakaträhmen
- Aufhängesysteme
- Schaukästen
- Poster bis 150 x 100 cm
- Panoramas bis 300 x 100 cm



Top Formate, Top Druck- und Papierqualität, Top Service www.posterexpress.ch

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											17. DEZEMBER 2015
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	TOTAL UMSATZ %NOV	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	112.65	137.00	2.30%	21.62%	6.44%	1.53%	128.50	148.00	815,998,989	
844,303	CS 1A IMMO PK	1130.00	1490.00	3.49%	31.86%	13.38%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,213,541,200	
10,077,844	CS REF GREEN	104.70	123.50	2.81%	17.96%	7.09%	1.52%	117.80	133.00	741,000,000	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.80	92.50	2.76%	-5.42%	-3.06%	3.93%	88.50	102.70	832,500,000	
276,935	CS REF INTERSWISS	175.00	210.00	4.00%	20.00%	6.35%	2.35%	198.30	234.10	1,742,302,800	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.75	129.50	2.52%	29.82%	-3.07%	2.26%	121.70	150.30	2,492,875,000	
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	117.65	138.50	3.11%	17.72%	0.35%	3.94%	133.00	157.90	1,180,684,800	
1,291,370	CS REF SIAT	133.50	184.00	2.94%	37.83%	6.64%	2.41%	175.00	203.90	2,622,865,720	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	106.00	119.00	2.72%	12.26%	8.24%	2.31%	112.10	128.60	795,219,761	
1,458,671	FIR	119.60	173.50	2.25%	45.07%	7.19%	1.34%	162.10	185.00	1,116,374,299	
977,876	IMMOFONDS	290.00	430.00	3.16%	48.28%	6.23%	1.45%	410.25	459.75	1,384,133,450	
278,226	LA FONCIERE	648.50	1020.00	2.06%	57.29%	7.37%	1.11%	925.50	1118.00	1,264,942,800	
277,010	IMMO HELVETIC	157.85	213.00	3.12%	34.94%	8.41%	1.15%	202.00	243.10	852,000,000	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.90	136.50	2.60%	15.78%	0.00%	2.25%	132.40	157.50	492,350,996	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.35	129.00	2.44%	8.09%	11.01%	0.00%	124.70	138.50	240,505,020	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	122.40	147.50	3.48%	20.51%	3.81%	2.13%	138.70	153.10	712,232,808	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.80	132.00	2.92%	13.99%	-1.74%	2.31%	128.10	155.80	606,494,592	
10,061,233	RESIDENTIA	106.15	113.50	2.99%	6.92%	2.19%	0.00%	111.10	121.80	116,430,570	
278,545	SOLVALOR "61"	174.70	232.50	2.24%	33.09%	2.12%	2.89%	218.50	263.75	1,047,937,718	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	106.70	134.00	2.25%	25.59%	9.66%	0.77%	122.10	150.00	338,282,464	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	950.00	1219.00	2.79%	28.32%	8.58%	1.90%	1138.00	1330.00	1,170,240,000	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	93.30	123.50	2.72%	32.37%	3.17%	2.08%	117.60	134.90	1,302,250,196	
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.30	125.80	2.55%	27.98%	24.59%	19.07%	103.50	128.40	450,750,835	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	122.35	164.00	2.78%	34.04%	7.36%	1.47%	154.00	177.00	794,843,384	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	49.75	66.50	3.01%	33.67%	-0.15%	2.10%	64.50	75.90	2,214,662,002	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.54	16.75	2.40%	33.57%	1.48%	1.15%	15.80	17.75	555,927,190	
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.46	13.40	1.80%	28.11%	24.07%	20.91%	13.00	14.40	385,870,139	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.26	85.00	2.94%	26.38%	2.26%	1.69%	79.50	98.95	1,090,246,465	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.60	105.50	3.15%	30.89%	5.07%	1.74%	99.70	117.40	6,878,263,666	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.00	69.50	3.91%	15.83%	3.52%	3.09%	65.40	79.05	1,445,680,064	
				Ø	Ø	SWITT	Ø			TOTAL	
				2.81%	26.14%	3.90%	2.21%			39,897,406,926	

IMMOBILIENAKTIEN											17. DEZEMBER 2015
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	MTL. UMSATZ %NOV	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
883,756	ALLREAL HOLDING	122.10	130.50	4.34%	6.88%	-0.80%	2.10%	125.70	150.20	1,352,349,791	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.80	33.50	3.98%	-6.42%	10.48%	0.88%	31.30	34.45	147,727,463	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.85	149.00	3.08%	-1.88%	11.33%	0.03%	134.00	152.00	255,790,684	
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.13	13.50	3.02%	2.82%	7.34%	0.40%	12.60	13.85	191,600,654	
1,731,394	INTERSHOP N	270.00	400.00	5.18%	48.15%	17.98%	0.97%	395.00	430.00	528,000,000	
1,110,887	MOBIMO	195.15	220.00	4.46%	12.73%	15.21%	4.27%	190.00	224.80	1,367,997,400	
21,218,624	NOVAVEST	35.06	34.25	0.00%	-2.31%	3.79%	0.46%	32.00	35.20	96,921,369	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.50	85.30	3.92%	2.16%	3.21%	3.87%	78.25	96.25	3,443,027,370	
803,838	SWISS PRIME SITE	68.75	76.40	5.01%	11.13%	11.10%	4.08%	67.60	83.60	5,321,377,198	
261,948	WARTECK INVEST	1427.00	1765.00	3.94%	23.69%	5.96%	2.05%	1725.00	2075.00	300,544,200	
1,480,521	ZUG ESTATES	1349.00	1430.00	1.31%	6.00%	16.44%	0.53%	1215.00	1472.00	337,983,360	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.48%	7.92%	7.04%	3.39%			13,343,319,488	

PROJEKTENTWICKLUNG

Ersatzneubau im Seefeldquartier



Ersatzneubau an der Mühlebachstrasse / Delfinstrasse in Zürich (Visualisierung)

FÜR DIE LIEGENSCHAFT AN DER MÜHLEBACHGASSE/ECKE DELFINSTRASSE ZEICHNET SICH DAS ENDE DES LEBENSZYKLUSSES AB. IM FRÜHJAHR SOLLEN DIE ARBEITEN FÜR EINEN ERSATZNEUBAU BEGINNEN. BAUHERR IST DIE UBS AST IS.

BW/PD. Neubaupläne im Zürcher Seefeldquartier hegt die Anlagegruppe UBS AST Immobilien Schweiz (UBS AST IS). Die Liegenschaft an der Mühlebachgasse 47/Delfinstrasse, ein in den 1940er Jahren errichtetes Gebäude mit 17 Wohnungen, soll einem Ersatzneubau weichen.

BAUBEGINN IM FRÜHJAHR

Das Gebäude, das in Bezug auf den Ausbaustandard, den energetischen Anforderungen und die Raumaufteilung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht, hatte die Anlagegruppe im Rahmen einer

ANZEIGE

DIGITALER DURCHBRUCH

BIM verändert die Immobilienwelt

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

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

IMMOBILIEN BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Sachanlage bereits im Jahr in 2012 akquiriert. Aufgrund der sehr guten Lage und auch einer möglichen höheren Ausnutzung habe man sich für einen Ersatzneubau statt für eine Sanierung des bestehenden Gebäudes entschieden – nicht zuletzt mit Blick auf die wirtschaftlichen und nachhaltigen Aspekte, teilt die Gesellschaft mit. Ab dem kommenden Frühjahr sollen die Arbeiten beginnen, vorausgesetzt, die Baubewilligung liegt bis dahin vor. Entstehen soll ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen sowie zwei in der Dachschräge liegenden Attikageschossen mit insgesamt 17 Wohnungen sowie einem Atelier. Das Wohnungsangebot umfasst Zweieinhalb- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen in einer Grösse von 60 bis 145 Quadratmetern, wobei der Innenausbau auf die Lage und das anvisierte Zielpublikum abgestimmt werden soll.

DEUTLICH GERINGERER CO2-AUSSTOSS

Die Ausführung ist im Minergie®-Standard geplant, was u.a. den Einbau einer Erdsonden-Wärmepumpe beinhaltet. Die Wärmeverteilung wird über eine Bodenheizung erfolgen; bei den Armaturen werden wassersparende Modelle gewählt. Für die Beleuchtung sind LED-Beleuchtungskörper vorgesehen; bei den Elektrogeräten kommen energieeffiziente Modelle zum Einsatz. Den Angaben zufolge wird die Effizienz der Gebäudehülle von «G» (schlechteste Bewertung) auf «A» (beste Bewertung) verbessert und der CO2-Ausstoss des Gebäudes um den Faktor 10 verringert. Die Liegenschaft verfügt bisher über

keine eigene Einstellhalle. Jedoch konnte UBS AST-KIS vor kurzem die Nachbarliegenschaft zukaufen. Durch diesen Arrondierungskauf kann die bestehende Einstellhallenzufahrt optimal genutzt werden: Die Liegenschaft Mühlebachgasse 47/ Delfinstrasse erhält so eigene Tiefgaragenplätze. Das Investitionsvolumen für den Ersatzneubau beziffert sich auf rund 9,5 Millionen Franken. Zur Anlagegruppe UBS AST Immobilienschweiz zählten zuletzt (30.9.15) 132 Liegenschaften, das Gesamtfondsvermögen beläuft sich auf rund 1,8 Milliarden Franken. Der Inventarwert wurde Ende Oktober mit 1.507,90 Millionen Franken ausgewiesen, die Performance (YTD) mit 6,1 Prozent. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 20/2015 / 10. Jahrgang / 211. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

HORGEN: REALSTONE BAUT NEUES QUARTIER

Die Realstone SA hat für ihren Fonds Realstone Swiss Property Anfang Dezember ein rund 62.000 qm grosses Areal in Horgen Oberdorf erworben. Verkäufer ist die Credit Suisse AG, die für das Gelände oberhalb des Bahnhofs Horgen bereits einen Gestaltungsplan durch das Zürcher Büro Spühler Partner hatte erstellen lassen. Die Bewilligung liegt seit Ende 2013 vor. Gemäss Realstone-Präsident Estaban Garcia, wird dieser Gestaltungsplan nun umgesetzt. Geplant ist der Bau eines neuen Quartiers mit Mietwohnungen zu «erschwinglichen Preisen», sowie Flächen für Kleingewerbe und grosse Dienstleistungsunternehmen. «Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zürichsee, zum Horgener Dorfzentrum und zum Naherholungsgebiet, die grossartige Aussicht, die Anbindung an den Wirtschaftsstandort Zürich-Zug sowie der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz garantieren eine einmalig hohe Lebensqualität», meint Garcia. Gemeindepräsident Theo Leuthold steht dem Projekt positiv gegenüber: «Eine sinnvolle gemischte Nutzung, also der Erhalt von Arbeitsplätzen, sowie das Schaffen von Wohnraum für die heimische Bevölkerung, sind für die Gemeinde Horgen zukunftsweisend.»



Das Areal Oberdorf in Horgen

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,
abo.immobilienbusiness@galledia.ch oder T 058 344 96 96.

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin