

### INHALT

- 2 MIPIIM 2016:  
«Housing the world»  
im Fokus der Investoren
- 4 «Schweizer Immobilien-  
markt 2016»: Vertreibung  
aus dem Paradies  
(Credit Suisse-Studie)
- 7 Wohneigentumsmarkt:  
«Wachsender  
Generationengraben»
- 10 Flüchtlinge und  
Immobilienwirtschaft  
(Studie JLL Deutschland)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung:  
Luzern/Pilatus Arena
- 17 Nachrichten:  
Luzern/Universiade 2021
- 17 Impressum

### EDITORIAL

## Neue Rekorde



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

In Kürze öffnet in Cannes die MIPIIM ihre Tore – und schon im Vorfeld der 27. Edition dieser weltweit wichtigsten Immobilien- und Investmentmesse ist von neuen Höchstzahlen die Rede. Neue Rekorde etwa erwartet Messeveranstalter Reed bei den Besucher- und Ausstellerzahlen der MIPIIM – ein Zeichen für den Stellenwert, den Immobilien in den Anlageplänen internationaler Investoren weiterhin geniessen. Die Transaktionsmärkte laufen auf Hochtouren, weltweit, und so prognostizieren Marktbeobachter auch hier neue Rekorde. Schon im vergangenen Jahr flossen mehr als 250 Milliarden Euro allein in die europäischen Investmentmärkte – was den Rekordwert von 2007 übertrifft. Derweil sinken die ohnehin schon geringen Renditen weiter, und längst nicht mehr nur bei den «klassischen» Anlageobjekten im Büro-, Retail- und Mehrfamilienhausbereich. Auch bei Hotel- und Logistikobjekten werden teilweise nur noch Renditen von fünf Prozent und weniger erzielt – was, wie Marktteilnehmer warnen, das «mögliche Rückschlagpotenzial» erhöht. Doch da nicht abzusehen ist, dass sich an der Null-Zins-Politik so rasch etwas ändert, wird die Attraktivität gewerblicher Immobilien für Investoren wohl eher noch wachsen und 2016 wieder viel Geld in die europäischen Immobilienmärkte fließen. Die Stimmung in der Branche ist entsprechend gut. Anlass, dass sich die geldpolitischen Rahmenbedingungen in absehbarer Zeit ändern werden, gibt es kaum. Die Frage sei nur, warnen Ökonomen, inwieweit ein Markt, der von der Zinsenseite getrieben ist, sich dauerhaft konservieren lässt.

Mit den besten Grüßen,  
Birgitt Wüst

### Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



## NETWORKING.

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

Anmeldung und Informationen:  
[www.immobiliengespraech.ch](http://www.immobiliengespraech.ch)

**IMMOBILIEN  
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

MIPIM 2016

## «Housing the World» im Fokus der Investoren



*Zur 27. Edition der MIPIM werden in Cannes neue Besucherrekorde erwartet.*

**ZUM FRÜHJAHR-STELLDICHEIN DER INTERNATIONALEN IMMOBILIEN- UND INVESTMENTBRANCHE IN CANNES RECHNEN DIE VERANSTALTER VOM 15. BIS 18. MÄRZ MIT NEUEN BESUCHER- UND TEILNEHMERREKORDEN.**

**BW/PD.** Frühjahr, Sonne, Cote d'Azur – und: MIPIM. In Kürze öffnet die internationale Immobilien- und Investmentmesse in Cannes ihre Tore, und wie in jedem Frühjahr strömen Immobilienprofessionals aus aller Welt zu Tausenden an die

französische Mittelmeerküste. Die diesjährige, inzwischen 27. Edition des von Reed Midem veranstalteten Branchenevents verspricht spannend zu werden. Allein aus dem Bereich Immobilieninvestment werden vom 15. bis 18. März in Cannes 4.800 Teilnehmer erwartet – unter anderem sind die British Columbia Investment Management Corporation (Kanada), die Bayerische Versorgungskammer (Deutschland) und Bain Capital (USA) erstmals in Cannes vertreten. Eins ist abzusehen: Das Interesse an Betongold hält weiterhin an, dafür

sorgt schon Herr Draghis Nullzins-Politik. Mangels Anlagealternativen drängt immer mehr Kapital in die Immobilieninvestmentmärkte und schon werden neue Transaktionsrekorde erwartet – die von 2007 sind bereits gebrochen. Wie zu hören ist, ist die Stimmung der Branche im Vorfeld der Messe gut – gilt doch die Mipim als beste Plattform, um global Immobiliengeschäfte auszuloten und auf den Weg zu bringen. «Die Messe spielt eine wichtige Rolle bei der Anbahnung von grenzüberschreitenden Geschäften und der Vereinfachung

chung von Investitionsprojekten. Sie ist ein internationaler Marktplatz, bei dem Kontakte geknüpft, Ideen entwickelt, Partnerschaften aufgebaut und Verträge geschlossen werden», sagt Julien Sausset, neuer Direktor der Mipim.

### «WOHNRAUM» WIRD WELTWEIT ZUM DRÄNGENDEN THEMA

Zentrales Messethema der MIPIM ist in diesem Jahr «Housing the World» (Der Welt ein Zuhause geben). Die Themen Wohnungsbau und Stadtpolitik werden 2016 im Vordergrund stehen. «Dieser Sektor rückt ganz besonders in den Fokus der Investoren», erklärt Sausset. Marktbeobachtern zufolge steht der Bereich «Housing» derzeit deshalb so stark im Fokus, da er das Einzige ist, was Investoren, Städte, Projektentwickler weltweit vereint: Landflucht und Reurbanisierung und ihre Folgen für die Stadtentwicklung sind im Zeitalter der Globalisierung weltweit ein Thema und bekanntermassen stellt der anhaltende Zustrom von Flüchtlingen viele Länder Europas vor weitere Herausforderungen. Lösungsansätze, wie mit dem Thema «Wohnraum» künftig umzugehen ist, sind gefragt –

Stichworte in diesem Zusammenhang sind Flächenverdichtung, Städtebaukonzepte, Umnutzung, Infrastruktur und nicht zuletzt auch «bezahlbarer Wohnraum». Häuser der Zukunft unter Berücksichtigung aller Teilaspekte wie Architektur, Innovation, Mischnutzung gegenüber reiner Nutzung als Wohnraum sowie der Einfluss des Klimawandels zählen daher zu den Themen des Rahmenprogramms der MIPIM – beispielsweise am Mittwoch, 16. März, bei der Veranstaltung «Tomorrow's buildings: high clean, smart, mixed?». Zum Thema «Housing the World» findet erstmalig auf der MIPIM auch eine Veranstaltung nach dem Pecha-Kucha-Prinzip statt. Bei dieser neuen

und schnellen Form der Präsentation spricht jeder Redner zu 20 Bildern jeweils 20 Sekunden zu Themen wie sozialer Wohnungsbau, Luxuswohnungen und Wohnungsnot – die Vortragenden haben somit sechs Minuten und 40 Sekunden Zeit, um das Publikum zu überzeugen. Teilnehmer dieser Veranstaltung sind Kim H. Nielsen, Architekt und Begründer von 3XN Architects (Dänemark), Simon Takasaki, Direktor von Takasaki Lauw Architects (Deutschland) und Jean-Louis Missika, Stellvertretender Bürgermeister von Paris und zuständig für den Städtebau, Architektur, Projekte im Grossraum Paris sowie für die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität (Frankreich). •



*Auf dem Weg zum Networking: Besucher der MIPIM*

#### ANZEIGE

### Wir machen Immobilien, Infrastrukturen und Organisationen fit

Wollen Sie als

### Senior Consultant (m/w) Immobilienmanagement

unser Team am **Standort Bern** verstärken und zusammen mit unseren Kunden innovative Lösungen im Portfolio, Property, Facility oder Digital Real Estate Management entwickeln?

- Sie lösen anspruchsvolle Aufgabenstellungen methodisch, zielgerichtet und selbstständig
- Sie nutzen Ihr Netzwerk und akquirieren neue Mandate
- Sie tauschen sich mit den 60 Kollegen und Kolleginnen von pom+ regelmässig aus

Für diese Stelle (80% bis 100%) suchen wir eine erfahrene Persönlichkeit oder eine Persönlichkeit mit Entwicklungspotenzial. Sie haben einen anerkannten Bachelor- oder Masterabschluss- aus der Immobilien- oder Baubranche oder sind Betriebsökonom/in. Das Erarbeiten von Analysen, Strategien, Konzepten und Berichten fällt Ihnen leicht. Sie kommunizieren geschickt und verständlich. Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung mit Foto.

Zürich · Basel · Bern · Lausanne · St. Gallen

Wir sind jung, dynamisch und innovativ.

Die Zukunft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist uns wichtig und spiegelt sich in unserer beispielhaften Weiterbildungsstrategie wider.

Eine Unternehmenskultur, die auf Kooperation und Motivation aufbaut, ist für uns selbstverständlich. Kurz: Unsere Tätigkeit macht uns Freude und schafft Mehrwert für uns und unsere Kunden.

**+**  
pom+

**pom+Consulting AG**

Evelyn Maurer

Technoparkstrasse 1 · 8005 Zürich  
www.pom.ch · evelyn.maurer@pom.ch

T +41 44 200 42 41

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Vertreibung aus dem Paradies



*In die Immobilienentwicklung fliesst weiterhin viel Kapital:  
Doch ob sich für alle neuen Flächen Mieter finden lassen, ist fraglich.*

**2015 HABEN DIE NEGATIVZINSEN IMMOBILIENANLEGERN HOHE WERTÄNDERUNGSGEWINNE BESCHERT. WENIGER ERFREULICH PRÄSENTIEREN SICH DIE NUTZERMÄRKTE: HIER BESTIMMEN STEIGENDE LEERSTÄNDE, REKORDHOHE ANGEBOTSQUOTEN UND LÄNGERE INSERTIONSDAUERN DAS BILD. UND DAS DÜRFTE WOHL NOCH EINE GANZE WEILE SO BLEIBEN, WIE AUS DER STUDIE «SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT 2016» VON CREDIT SUISSE HERVORGEHT.**

**BW/PD.** Über zehn Jahre lang haben an den Schweizer Immobilienmärkten schon fast paradiesische Zustände geherrscht: kontinuierlich steigende Preise und Mieten, eine boomende Nachfrage und geringe Leerstände im Umfeld tiefer Zinsen. Seit einigen Jahren verdichten sich aber die Anzeichen, dass andere, weniger positive Zeiten anbrechen – die Renditen fallen den Immobilieninvestoren nicht mehr so einfach in den Schoss. Zwar haben die Negativzinsen den Bewertungen von Immobilien 2015 nochmals und möglicherweise ein letztes Mal einen

kräftigen Schub verliehen, wie die Autoren der jüngst erschienenen und sehr lesenswerten Studie «Schweizer Immobilienmarkt 2016» von Credit Suisse (CS) feststellen. Aufgrund der tiefen Zinsen hätten die Diskontsätze nochmals um 20 bis 30 Basispunkte gesenkt werden können, was den Investoren hohe Neubewertungsgewinne beschert habe. «Je heller der Blick in den Rückspiegel aber ausfällt, umso herausfordernder präsentiert sich der Ausblick auf den Immobilienmarkt», sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienresearch der Credit Suisse.

### DIE TIEFEN ZINSEN TRAGEN DEN KEIM DES ABSCHWUNGS BEREITS IN SICH

Die glänzenden Resultate auf dem Anlagemarkt kontrastieren indes mit Signalen wachsender Ungleichgewichte auf den Nutzermärkten. Der Hintergrund: Angesichts der vergleichsweise hohen Immobilienrenditen fliesst weiterhin viel Kapital in die Immobilienentwicklung – und mit der resultierenden Ausweitung des Bestands kann die Flächennachfrage längst nicht mehr Schritt halten. So steigen gemäss der CS-Studie auf dem Mietwohnungsmarkt die Leerstände trotz robuster Nachfrage seit 2014 um mehr als 4.000 Wohnungen pro Jahr. Die Vermarktung

gestaltet sich zunehmend schwieriger, was an einer um vier Tage auf 28 Tage angestiegenen Insertionsdauer von Mietwohnungen sichtbar wird. Da die im Vergleich zu alternativen Anlagen hohen Immobilienrenditen eine starke Investitionstätigkeit auslösen, entwickelt sich die Ausweitung der Nutzflächen weitgehend ungebremst. Im laufenden Jahr dürften gemäss Einschätzung der Ökonomen der Credit Suisse erneut 24.000 Mietwohnungen fertiggestellt werden. Doch da ein Abebben der Bautätigkeit mit Blick auf die ungebrochene Dynamik bei den Baugesuchen so rasch nicht zu erwarten ist, gehen die CS-Researcher davon aus, dass die hohe geplante Ausweitung von Mietwohnungen auch 2016 die Zahl leer-

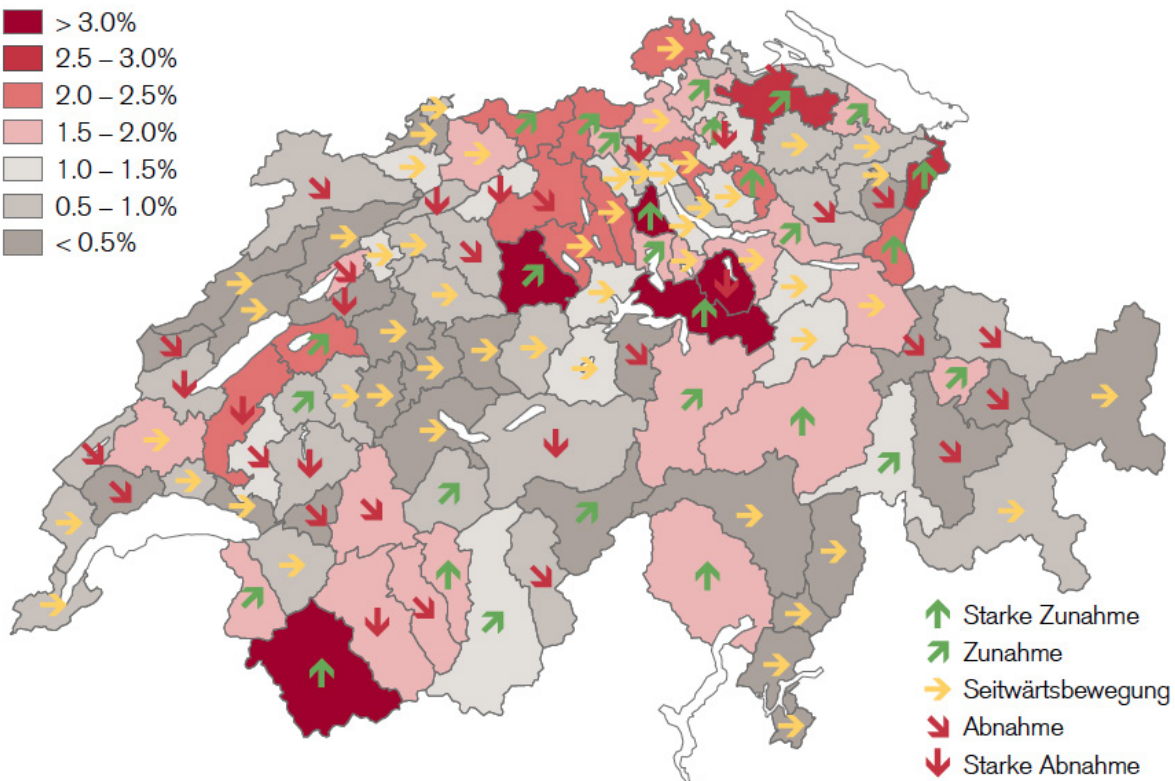
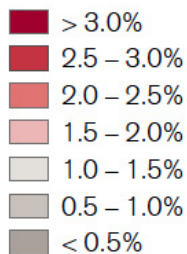
stehender Wohnungen um über 4.000 erhöhen wird. Ihr Fazit: «Der Mietpreisauftrieb in der Schweiz dürfte folglich 2016 fast vollständig zum Erliegen kommen.»

### DAS A UND O DER MIETWOHNUNGSNACHFRAGE: ZUWANDERUNG

Verantwortlich für den erwarteten Stopp des Mietpreiswachstums ist der Rückgang der Zuwanderung von Arbeitsmigranten auf der Nachfrageseite. Nachdem deren Zahl schon 2015 um rund zehn Prozent abgenommen hat, rechnen die Ökonomen der Credit Suisse 2016 mit einem noch grösseren Rückgang des Zustroms von Erwerbstätigen, denn das Be- >>>

#### ERWARTETE AUSWEITUNG MIETWOHNUNGEN 2016

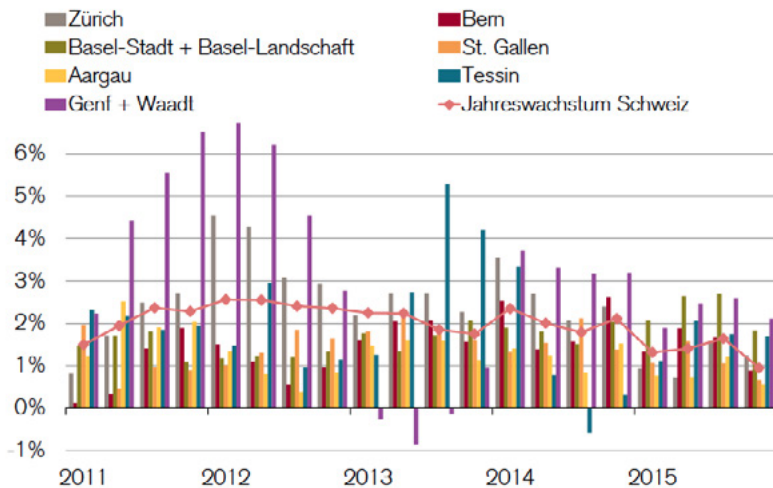
Erwartete Ausweitung in % des Mietwohnungsbestands; Pfeile: Trend im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: Credit Suisse, Baublatt, Geostat

REGIONALE ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN

Ausgewählte Kantone, Jahreswachstum (nominal), qualitätsbereinigt



QUELLE: HOMEGATE, 2016

>>> schäftigungswachstum dürfte im laufenden Jahr einbrechen. «Die Zuwanderung ist nach wie vor das A und O der Mietwohnungsnachfrage», betont Hasenmaile. In den letzten Jahren habe die Nettozuwanderung – im Mittel der Jahre 2007 bis 2014 etwa 78.000 Personen – insbesondere in den Zentren und ihrem Umland für eine hohe Wohnungsabsorption gesorgt. 2015 habe sich die Zuwanderung weiter abgeschwächt, nachdem bereits Ende 2014 ein leichter Rückgang des Wanderungssaldos (–2,9%) zu verzeichnen war. Mit schätzungsweise knapp 73.000 Zuwanderern (inkl. Schweizer Staatsbürger) sank die Immigration 2015 (–9,5%) stärker. Zwar habe die trotz Frankenschocks überraschend robu-

ANZEIGE

## Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie

Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

### Digital TV

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

### Internet

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

### Telefonie

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

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



Weitere Infos unter **0800 66 88 66** oder [upc-cablecom.ch/3in1kabel](http://upc-cablecom.ch/3in1kabel)



Mehr Leistung, mehr Freude.

upc cablecom

te Beschäftigungsentwicklung (1. Hj. 2015:+1,1%) eine noch markantere Abschwächung verhindert, doch für 2016 rechnen die CS-Ökonomen angesichts des frankenbedingten Konjunkturrückschlags des vergangenen Jahres mit einer Stagnation der Beschäftigung und einer steigenden Arbeitslosenquote. «Damit dürften der Zuwanderung 2016 wichtige Wachstumsimpulse fehlen, weshalb wir von einem erneuten Rückgang der Nettozuwanderung auf ein Niveau von rund 70.000 Personen ausgehen», so Hasenmaile. Tiefere Prognosen seien allein schon wegen einer steigenden Zahl von Flüchtlingsanerkennungen nicht plausibel. Die CS-Researcher verweisen auf die Konflikte in Syrien, Afghanistan und Irak, aber auch die Repression und Armut in diversen Staaten Afrikas, die eine bis dato kaum gekannte Flüchtlingswelle nach Europa ausgelöst haben. Gemäss dem Flüchtlingshilfswerk der Vereinten Nationen (UNHCR) kamen 2015 über eine Million Flüchtlinge nach Europa, die grosse Mehrheit davon über die sogenannte Balkanroute; allein

in Deutschland sind rund 480.000 Asylgesuche eingegangen. Zu Beginn schien die Schweiz als Zieldestination dieser Flüchtlingsströme keine zentrale Rolle zu spielen. Doch in der zweiten Jahreshälfte 2015 stieg dann die Zahl der Asylgesuche auch hierzulande markant. Ende 2015 lag die 12-Monats-Summe der Gesuche um 66 Prozent über jener des Vorjahresmonats. Insgesamt belief sich die Zahl der 2015 eingegangenen Asylgesuche auf knapp 40.000; ein höherer Wert wurde zuletzt 1999 infolge des Kosovokriegs registriert. Da von einer Entspannung in den Krisenherden keine Rede sein kann, gehen die CS-Ökonomen auch 2016 mit einem grossen Zustrom von Flüchtlingen aus.

#### **FLÜCHTLINGE STÜTZEN DIE WOHNUNGSNACHFRAGE – ABER NUR IM UNTERSTEN PREISSEGMENT**

Rein zahlenmässig dürfte der Rückgang an Arbeitskräften zwar durch den Zustrom von Flüchtlingen mehr

als kompensiert werden – doch tauchten letztere in den offiziellen Daten der ständigen Wohnbevölkerung entweder nur partiell (nur anerkannte Flüchtlinge, gemäss Staatsekretariat für Migration) oder erst mit einjähriger Verzögerung (gemäss Bundesamt für Statistik) auf. Das Plus von 17.000 Flüchtlingen im Jahr 2015 gemäss Staatsekretariat für Migration und ein nicht minder grosser, erwarteter Zustrom im Jahr 2016 würden nur unscharf bzw. zeitlich verzögert wahrgenommen, stellen die CS-Researcher fest. Die Ausländerstatistik des SEM trage der wachsenden Zahl von Asylbewerbern zu wenig Rechnung. Bei näherer Betrachtung zeige sich, dass die Gesamtzuwanderung per Ende 2015 um rund 16.700 Personen höher lag als der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung – effektiv habe sich die Zuwanderung also nicht abgeschwächt. Aufgrund der erwarteten hohen Anzahl von Asylgesuchen und vorläufig Aufgenommenen dürften 2016 die Übertritte aus dem Asylbereich (positiver Asylentscheid) in die >>>

#### **Wohneigentum: «Wachsender Generationengraben»**

Tiefe Zinsen und ein moderates reales Einkommensplus bilden 2016 gemäss den Ökonomen der Credit Suisse eine grundsätzlich positive Ausgangslage für die Nachfrage nach Wohneigentum. Hinzu komme, dass das Streben nach Wohneigentum der in den letzten Jahren Zugewanderten die Nachfrage ebenfalls stützt. Eine stark dämpfende Wirkung übten dagegen die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Die Ökonomen rechnen für 2016 mit einer fortgesetzten Beruhigung des Wohneigentumsmarktes, die sich landesweit in einem zwar positiven, aber nur noch

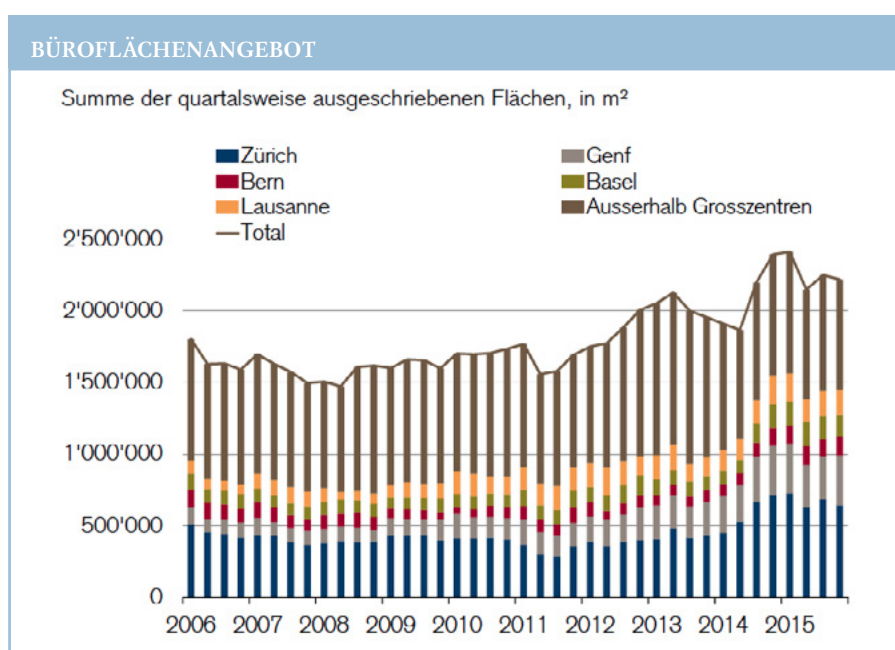
schwachen Preiswachstum von weniger als ein Prozent äussern dürfte. Die Preiskorrektur in der Westschweiz werde sich fortsetzen, sich allerdings nicht weiter verschärfen, da die Rahmenbedingungen für Wohneigentum immer noch attraktiv seien. Die Nachfrage werde allerdings immer stärker von Personen getragen, die sich in der zweiten Lebenshälfte befinden, wie eine Strukturanalyse zeigt. «Wohneigentümer sind heute im Durchschnitt bereits 57 Jahre alt. Mit dem Älterwerden der finanziell gut situierten Babyboomer-Generation und deren längerer Lebensdauer dominieren immer mehr ältere Haushalte das Wohneigentum», sagt Fredi Hasenmaile.

Leiter Immobilienresearch der Credit Suisse. Junge Haushalte dagegen verharrten auch aufgrund der hohen Eigentumspreise und der verschärften Regulierung länger in den Mietwohnungen. Fazit des CS-Research-Teams: «Zwischen den Generationen tut sich folglich ein wachsender Graben auf.» Als Folge davon werde spätestens, wenn hinter den Babyboomern die geburtenarmen Jahrgänge folgen, der Wohneigentumsmarkt einem Stress-Test unterzogen. Ab 2018 rechnen die Ökonomen der Credit Suisse mit einer demographiebedingt schwächeren Nachfrage, die nach einigen Jahren um bis zu ein Drittel tiefer ausfallen könnte als heute.

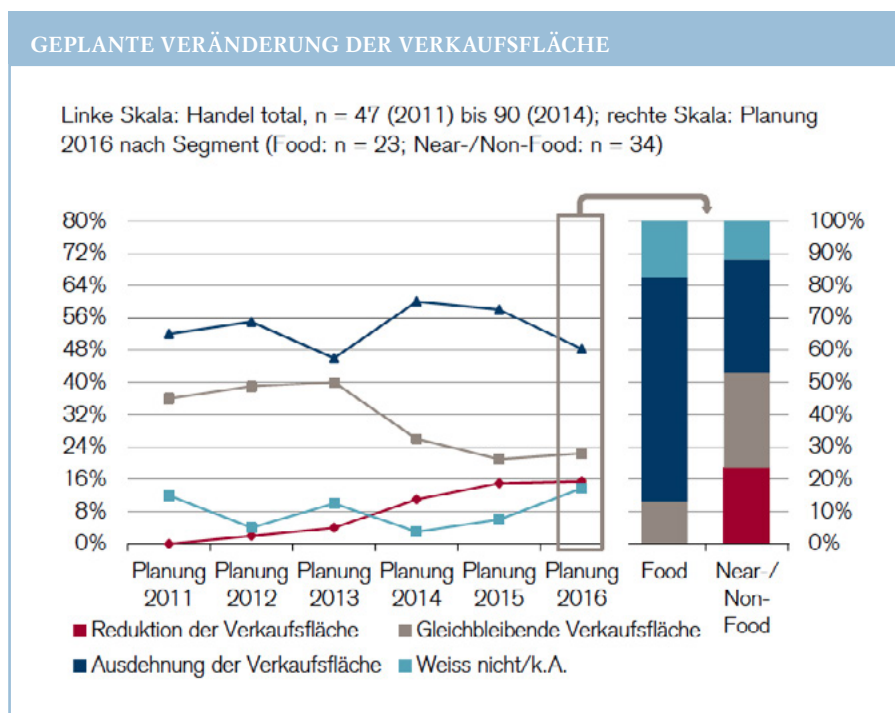
>>> ständige Wohnbevölkerung und der Bestand der Asylbewerber markant steigen. Die vorstehende Prognose von 70.000 Zuwanderern (ständige in- und ausländische Wohnbevölkerung, inkl. Zuwachs anerkannte Flüchtlinge) greift aus Sicht der CS-Researcher damit zu kurz. «Der Anstieg der Asylsuchenden und der vorläufig Aufgenommenen muss hinzuaddiert werden», meint Hasenmaile. «Wegen der zurzeit hohen Schutzquote dürfte sich ein Teil von ihnen dauerhaft in der Schweiz niederlassen und mittelfristig Flächen auf dem Mietwohnungsmarkt nachfragen – und zwar selbst bei nur vorläufiger Aufnahme (Ausweis F).» Eine isolierte Betrachtung der Ausländerstatistik unterschätze folglich die künftige Wohnungsnachfrage. Die Zusatznachfrage nach Mietwohnungen von Flüchtlingen werde hauptsächlich im untersten Preissegment, das bereits umkämpft ist, zu einer wachsenden Anspannung führen.

**GESCHÄFTSFLÄCHENMÄRKTE IM ZEICHEN DER DIGITALEN VERÄNDERUNG**

Für 2016 gehen die Ökonomen der Credit Suisse von einem Nullwachstum der Bürobeschäftigung aus – damit bleibe die Flächennachfrage weiterhin sehr schwach. «Während wichtige Akteure wie die Finanzdienstleister mit einem Strukturwandel kämpfen, sieht sich der gesamte Dienstleistungssektor aufgrund der digitalen Revolution neuen Herausforderungen ausgesetzt», sagt Hasenmaile und verweist auf die durch die Digitalisierung vereinfachte Verlagerung administrativer Supportfunktionen in Niedriglohnländer: «Grossunternehmen haben bereits Zehntausende von Stellen ausgelagert.» Das Offshoring dürfte aufgrund der Frankenstärke vermehrt



QUELLE: META-SYS AG, CREDIT SUISSE



QUELLE: FUHRER / & HOTZ

auch bei Mittel- und Kleinbetrieben Schule machen, was die Nachfrage nach Büroflächen in der Schweiz senkt. Dabei ist der Bedarf, durch die Flexibilisierung der Arbeit (Desks-haring, Home office, Third places) ohnehin schon geringer als auch schon. Gleichwohl sehen die Resear-

cher auch positive Impulse durch die Digitalisierung – denn sie bietet auch Potenzial für neue Büroarbeitsplätze und sie verändert die Nachfragebedürfnisse. Die von Negativzinsen gebeutelten Investoren planen daher weitere Büroflächen. Sie verlagern ihre Investitionen verstärkt in die



mittelgrossen Zentren (wie z.B. Zug, Aarau, St. Gallen und Lugano), wo noch tiefere Angebotsquoten vorherrschen. Nach einer Stabilisierung des Überangebotes im letzten Jahr dürfte eine über das historische Mittel gestiegene geplante Flächenausweitung die Ungleichgewichte auf dem Büroflächenmarkt 2016 fraglos wieder verschärfen. Weder bei den steigenden Leerständen noch den sinkenden Mieten ist daher in den kommenden Quartalen mit einer Trendwende zu rechnen.

Fest im Griff der Digitalisierung befindet sich auch der vom Onlinehandel bedrängte Verkaufsflächenmarkt – obschon der Onlinehandel hierzulande mit einem Marktanteil von knapp sechs Prozent noch in einer frühen Entwicklungsphase steckt.

«Ein schrittweises Angleichen an Marktanteile um zehn Prozent, wie sie in Ländern mit ähnlicher Internetinfrastruktur üblich sind, dürfte die Flächenproduktivität im stationären Handel noch mehr unter Druck setzen und die Flächennachfrage reduzieren», sagt Hasenmaile. Bereits heute signalisieren steigende Leerstände, ein rekordhohes Flächenangebot und sinkende Mieten eine grosse Zurückhaltung auf Mieterseite. Wie gross die Verunsicherung über die Rolle des stationären Handels in der digitalen Welt ist, zeige sich an der trotz des tiefen Zinsniveaus weit unterdurchschnittlichen Planung neuer Verkaufsflächen. Als einen der wenigen Lichtblicke nennt Hasenmaile die Nachfrageimpulse, die sich aufgrund des anhaltend robusten Be-

völkerungswachstums bei den Food-/Near-Food-Detaillisten einstellen: «Abgesehen davon fokussiert sich die Nachfrage auf die besten Lagen an hochfrequentierten Einkaufsstrassen und gut geführten Einkaufszentren. Dort vermag sich der stationäre Handel am besten gegenüber der Onlinekonkurrenz zu behaupten.»

Abgesehen von diesen Lagen gestaltet sich jedoch die Flächenvermarktung schwierig. Die CS-Ökonomen erwarten daher für die nächsten Jahre keine Veränderung des Trends anhaltender Ladenschliessungen, steigender Leerstände und sinkender Mieten. •

DIE VOLLSTÄNDIGE STUDIE «SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT 2016 – VERTREIBUNG AUS DEM PARADIES» FINDEN SIE IM UNTER: [WWW.CREDIT-SUISSE.COM/IMMOBILIENSTUDIE](http://WWW.CREDIT-SUISSE.COM/IMMOBILIENSTUDIE)

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

FH Zentralschweiz

IFZ-Konferenz

## Real Estate Investment und Asset Management

Institutionelles Immobilien-Investment und Investitionsstrategien

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

Freitag, 8. April 2016, 08:45 – 17:00 Uhr, IFZ, Zug

[www.hslu.ch/ifz-konferenzen](http://www.hslu.ch/ifz-konferenzen), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch), [www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien)

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Flüchtlinge und Immobilienwirtschaft



*Der Zustrom von Flüchtlingen stellt auch die Immobilienwirtschaft vor Herausforderungen.*

**DER ANHALTENDE ZUSTROM VON FLÜCHTLINGEN STELLT IN DEUTSCHLAND, DAS ZU DEN BEVORZUGTEN ZIELEN DER SCHUTZSUCHENDEN ZÄHLT, GESELLSCHAFT, POLITIK UND STÄDTE VOR ENORME HERAUSFORDERUNGEN – UND EBENSO DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT. ZU DEN AUSWIRKUNGEN DER «VÖLKERWANDERUNG» AUF DIE IMMOBILIENMÄRKTE ÄUSSERTE SICH JÜNGST DAS RESEARCH-TEAM VON JLL DEUTSCHLAND.**

**BW/PD.** Rund eine Million Flüchtlinge suchten letztes Jahr Zuflucht in Deutschland – um die Dimension angemessen einzuordnen: kumuliert über einen Zeitraum von 13 Jahren von 2002 bis 2015 zählten die Statistiker dort «lediglich» 700.000 Mig-

ranten. Die neue Zuwanderungswelle stellt Gesellschaft, Politik und Kommunen im Nachbarland vor enorme Herausforderungen. Eines der zentralen Probleme ist die Wohnraumbeschaffung. Wie das Researchteam von JLL Deutschland berichtet, laufen zur Unterbringung von Flüchtlingen täglich Anfragen der öffentlichen Hand bei JLL ein.

«Gesucht werden unnutzbare Büroimmobilien bis hin zu Lagerhallen», berichtet Helge Scheunemann, bei JLL Head of Research Germany. In den JLL-Niederlassungen seien 2015 über 220.000 Quadratmeter ausschliesslich in Büroimmobilien nachgefragt worden, mit direktem Bezug zur Unterbringung von Flüchtlingen. Und fast das gleiche Volumen sei bisher bereits von Seiten der öffentlichen Hand angemietet bzw. gekauft

worden. «Wir haben in unseren Big 7 Märkten insgesamt ein Potenzial von weiteren rund 800.000 Quadratmeter Büroflächen identifiziert, die für die Unterbringung theoretisch in Frage kommen könnten. Das sind aktuell leerstehende Objekte mit jeweils mindestens 5.000 Quadratmeter verfügbarer Fläche. Theoretisch könnte also bei vollständiger Nutzung bzw. Umnutzung dieses Flächenpotenzials die Büro-Leerstandsquote bundesweit auf den Big 7 Märkten um 0,8 Prozentpunkte sinken», so Scheunemann. Dies sei aber nur der immobilienwirtschaftliche Nebeneffekt. Entscheidend ist für den JLL-Researcher, dass auf dieser Fläche bis zu 150.000 Menschen untergebracht werden könnten. «Zunächst ist das Theorie», räumt Scheunemann ein. «Es kann aber ein Anschlag sein, über

Umnutzungen nachzudenken und diese trotz eventuell bestehender vor allem bürokratischer Hindernisse in punkto Sanitäreinrichtungen, Brandschutz oder Fluchtwege anzugehen.»

Doch mit der kurzfristigen Unterbringung ist es nicht getan: Neben diesen drängenden Behobergungsbedürfnissen jetzt es auch um mittelfristige Konsequenzen in erster Linie für den Wohnimmobilienmarkt – und ähnlich wie in der Schweiz sind «bezahlbare» Wohnungen auch in Deutschland schon jetzt Mangelware.

### GROSSE LÜCKE ZWISCHEN FERTIGSTELLUNG UND BEDARF

Die Flüchtlingssituation wird diesen Engpass noch verschärfen. «Es wird in diesem Zusammenhang immer wieder angemerkt, dass ein Grossteil des Wohnungsbedarfs über den aktuellen Wohnungsleerstand abgedeckt werden kann, bis zu 20 Prozent wird geschätzt», berichtet Scheunemann. Doch realistisch sei dies nur dann, wenn es tatsächlich gelinge, die diskutierten Wohnsitzauflagen rechtlich durchzusetzen. Daran allerdings hat Scheunemann Zweifel: «Die Menschen suchen Arbeit und die ist überwiegend in den grösseren Städten zu finden und hier haben wir die grössten Engpässe und die Lücke zwischen Fertigstellungen und Bedarf klafft weit auseinander.» Der JLL-Researchchef verweist auf Berlin: Dort werden Berechnungen zufolge aus dem Flüchtlingszustrom zusätzliche 60.000 Wohnungen benötigt – in einem eher konservativen Szenario. Lediglich 20.000 Einheiten wurden 2010-2014 fertiggestellt. Letztendlich gelte das Berliner Beispiel auch für die anderen Grossstädte in Deutschland, sagt Scheunemann: «Der Druck ist evident. Hier muss einfach mehr gebaut werden.» Damit dies gelinge,

wäre es indes nötig, die Baukosten zu senken und Anreize für Projektentwickler zu schaffen – etwa durch das Aussetzen der EnEV (Energieeinsparverordnung) 2016, durch steuerliche Anreize zur Ankurbelung der privaten Investitionen, mehr Baulandausweisung und eine neue Diskussion über die zuletzt in einigen Bundesländern angehobene Grunderwerbsteuer.

Die Effekte des Flüchtlingsstroms auf die gewerblichen Immobilienmärkte sind Scheunemann zufolge schwer zu ermitteln. Beim Detailhandel erwartet er indirekte Impulse: «Ich glaube nicht, dass auf Grund der aktuellen Zuwanderung ein einziger Quadratmeter mehr Verkaufsfläche gebaut wird.» Es sei denn, es werde doch noch gelingen, die Zuwanderung so zu steuern, dass diese sich auf Dauer in den kleineren Städten und ländlichen Gebieten niederlassen, also genau dort, wo die Einheimischen wegziehen und sich auch der Einzelhandel zurückgezogen hat. «Vor allem Discounter und Supermärkte könnten an einzelnen Standorten Umsatzzuwächse erzielen. Innerhalb der Grossstädte sehe ich eine Verkaufsflächenausweitung nur dann, wenn von Seiten der Stadtplanung wieder auf Grosssiedlungen gesetzt wird.»

### ARBEIT IST DIE TÜR FÜR DIE INTEGRATION

Beim Büromarkt seien die möglichen Auswirkungen noch ungleich schwerer abzusehen, sagt Scheunemann: «Mögliche Effekte auf den Arbeitsmärkten zeigen sich erst deutlich zeitverzögert. Untersuchungen des IAB (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung) zeigen, dass rund 50 Prozent der Flüchtlinge/Migranten fünf Jahre nach Ankunft eine Erwerbstätigkeit aufnehmen. Vor-

*Helge Scheunemann,  
JLL Head of  
Research Germany: «Arbeit  
wird die Tür für  
Integration sein.  
Der Schlüssel  
für diese Tür  
sind aber Immo-  
bilien.»*



aussetzung ist, dass sie sich bereits im erwerbsfähigen Alter befinden. Schreibt man also diese 5-Jahresspanne fort und nimmt man weiter an, dass im Zeitraum 2015 bis 2020 rund 700.000 Flüchtlinge pro Jahr gezählt werden, so ergeben sich unter Berücksichtigung der Dauer von Asylansuchen und der Altersstruktur bis 2020 daraus rund 1,3 Millionen zusätzliche Erwerbspersonen. Aus diesem Rechenmodell würden sich rund 355.000 zusätzliche Erwerbstätige im Jahr 2020 ergeben, entsprechend einem Zusatzbedarf an Büroflächen von knapp 500.000 Quadratmetern. Zum Vergleich: Das ist der Büroflächenumsatz 2015 in Hamburg.» Seine Überlegungen nennt Scheunemann selbstkritisch ein «Amalgam aus Theorie, Annahmen, Szenarien.» Doch was sonst wäre in dieser Situation allgemeiner Ungewissheit schon möglich? Letztendlich stehe und falle der Ausgang dieser historischen Völkerwanderung damit, wie es Deutschland gelingen werde, die Menschen in die Arbeitsmärkte zu integrieren, meint der JLL-Researcher: «Arbeit wird die Tür für Integration sein. Der Schlüssel für diese Tür sind aber Immobilien.» Und alles, was die Immobilienbranche hier beitragen könne, sollte sie auch tun, meint Scheunemann: «Von der Theorie über Annahmen und Szenarien bis hin zur Umsetzung in der Praxis.» •



# Immohealthcare 2016

8. Schweizer Jahreskongress zu Gast in der Region Basel

11. und 12. Mai 2016 | G5 Forum | Eimeldingen bei Basel

11. Mai 2016

## Onsite Experience

**Immohealthcare zum Anfassen!  
Besichtigungen in lokalen Gesundheits-  
immobilien**

## AAL Tagung – Active Assisted Living

**AAL – Nachhaltiges, intelligentes Bauen/  
Wohnen für ältere Menschen mit NEST  
(Next Evolution in Sustainable Building Technologies) –  
Innovative Lösungen für ältere Menschen**

Gastgeber: FHS St. Gallen,  
Hochschule für Angewandte Wissenschaften

12. Mai 2016

**Immohealthcare Kongress und Fachausstellung  
Region Basel – grenzenlos**

## KEY NOTES



**Regierungsrat Dr. Lukas Engelberger**,  
Vorsteher  
Gesundheitsdepartement  
Basel-Stadt



**Regierungsrat Thomas Weber**, Vorsteher  
Volkswirtschafts- und  
Gesundheitsdirektion  
Kanton Basel-Landschaft

Executive Partner



Gold Partner



IttenBrechtbühl



## MARKTKOMMENTAR

## Klarer Aufwärtstrend

**ERHOLUNG AUF BREITER FRONT: REAL WIE SWIIT-INDEX VERZEICHNEN WIEDER STEIGENDE KURSE.**

**NH/TM.** Die kotierten Immobilienaktien konnten in den letzten Handelstagen den positiven Trend weiter fortsetzen – und die Kursentwicklung der letzten Wochen hievte der REAL Index im Februar damit noch in ein Plus von 0,6 Prozent. Auch im März notiert der Index bereits um 0,29 Prozent höher, was für das laufende Jahr eine Wertveränderung um +2,24 Prozent bedeutet.

## ERSTE GESCHÄFTSZAHLEN

Während der letzten Handelswochen haben mit PSP Swiss Property, Allreal und Intershop gleich drei Immobiliengesellschaften die Geschäftsberichte vom 2015 veröffentlicht. Die Jahreszahlen der PSP Swiss Property entsprachen grösstenteils den Markterwartungen; der Reingewinn vor Neubewertungseffekten fiel gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Wie gewohnt gab es keine Überraschungen seitens der Unternehmung – lediglich die Medienmitteilung der Steiner AG betreffend der Klage über eine Mehrforderung sorgte für Erklärungsbedarf. Festzuhalten hierzu ist, dass PSP Swiss Property gemäss Aussagen an der Analystenkonferenz keine Rückstellungen getätigt hat und die Forderung, welche die Steiner AG nun auf dem rechtlichen Wege versucht geltend zu machen, stets zurückwies. Der Verwaltungsrat wird an der kommenden Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende von 3,25 auf 3,30 CHF bean-

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



tragen. Mit einer Jahresperformance von -2,33 Prozent liegt die PSP-Aktie aber noch klar tiefer als der Index. Allreal hat mit ihren Jahreszahlen die Zielwerte der Experten verfehlt. Der Reingewinn exklusive den Neubewertungseffekten lag mit 109,7 Millionen CHF knapp über Vorjahresniveau, aber mehr als sieben Prozent unter den Analysten-Schätzungen. An der Generalversammlung wird ebenfalls eine Erhöhung der Ausschüttung von 5,50 auf 5,75 CHF/Aktie vorgeschlagen. Derweil hat Intershop mit ihrem Zahlenset die Analysten-Erwartungen deutlich übertroffen, wenngleich die Gewinnzahlen leicht tiefer ausfielen als noch im Vorjahr. Der Verwaltungsrat wird eine unveränderte Ausschüttung von 20,00 CHF/Aktie beantragen; die Intershop setzt auf langfristige Kontinuität in der Ausschüttung. Die Dividendenrendite von 4,6 Prozent bleibt ein Spitzenwert im Branchenvergleich; auch der Aktienkurs liegt im laufenden Jahr bereits mit acht Prozent im Plus, ebenfalls ein Spitzenwert. Während den beiden letzten Wochen verzeichneten die kotierten Immobilienfonds einen deutlichen Aufwärtstrend. Im Februar wurde

nach einer anfangs seitlichen Kursbewegung noch eine Wertsteigerung von 1,92 Prozent erzielt; die ersten Handelstage im März führten ebenfalls zu einem Kursanstieg von 0,62 Prozent – somit notieren die Immobilienfonds 3,30 Prozent höher im Vergleich zum Jahresschlusskurs. Zudem konnten wir nach den tiefen Umsätzen Anfang Februar nun einen merklichen Anstieg beobachten: Die täglichen Handelsumsätze lagen über dem 30-tägigen Durchschnitt. In den nächsten Handelstagen und Wochen rechnen wir mit Kapitalmarktankündigungen. Die Absorptionskraft des Marktes bleibt abzuwarten – doch wie erwähnt lassen die Umsätze der letzten Tage zuversichtlich in die Zukunft blicken. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1'783.13	0.53	3.00
REAL	2'029.21	0.29	2.24
SWIIT	346.29	0.62	3.30
EPRA EUROPE INDEX	2'077.59	1.75	-6.67
SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.9100	0.0060	-0.2639
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.6925	0.0045	-0.3875
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	-0.1875	0.0235	-0.4441
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.0775	0.0275	-0.4900

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										4. MÄRZ 2016
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	82,000.00	82,500.00	79000		2.00	83,000.00	2
50		140241 N	AGRUNA AG	3,275.00	3,275.00	3275		10.00	3,650.00	5
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,400.00	1,425.00	1400		10.00	1,450.00	10
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	285.00	325.00	280		50.00	325.00	12
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,550.00	1,550.00	1550		20.00	1,700.00	5
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	305.00	325.00	310		10.00	0.00	0
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	147.00	149.50	147	300.00		148.50	50
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	600.00	612.00	600		8.00	650.00	17
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6510		3.00	8,000.00	10
400		257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO			1860		10.00	1,900.00	10
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,400.00	3,400.00	2900		1.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			165		10.00	0.00	0
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			600		20.00	1,050.00	25
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	38.00	38.00	38	276.00		41.00	50
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			2000		2.00	0.00	0
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0		0.00	0.00	0
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	57.00	57.00	57	46.00		90.00	10
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,450.00	4,600.00	3300		5.00	5,000.00	2
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			2610		2.00	2,985.00	4
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,200.00	4,200.00	4200		10.00	4,550.00	5
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	7.00	7.00	6.5	2,692.00		0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	11,000.00	11,000.00	9000		1.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG			11600		1.00	0.00	0
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			15000		1.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	144.80	144.80	140.5	100.00		0.00	0
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	6,800.00	7050		1.00	0.00	0



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**NEUE SCHWEIZER  
STAATSFONDS-PLÄNE**

Flutet die SNB Europas Immobilienmärkte?

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

Die aktuelle Ausgabe jetzt  
am Kiosk oder im Abo.  
[www.immobiliengesch.ch](http://www.immobiliengesch.ch)

**IMMOBILIEN  
BUSINESS**  
Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										7. MÄRZ 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %FEB	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.40	140.50	2.25%	23.90%	2.03%	1.19%	128.50	148.00	836,845,679
844,303	CS 1A IMMO PK	1140.00	1480.00	3.54%	29.82%	-0.67%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,185,262,400
10,077,844	CS REF GREEN	105.60	133.50	2.61%	26.42%	7.06%	0.98%	117.80	133.00	801,000,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	98.40	92.00	2.79%	-6.50%	-1.60%	1.07%	88.50	102.70	828,000,000
276,935	CS REF INTERSWISS	178.10	216.50	3.92%	21.56%	4.04%	0.79%	198.30	234.10	1,796,231,220
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.55	137.00	2.39%	36.25%	3.87%	1.13%	121.70	150.30	2,637,250,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	118.70	146.10	2.96%	23.08%	4.81%	0.87%	133.00	157.90	1,245,473,280
1,291,370	CS REF SIAT	134.90	195.90	2.78%	45.22%	7.64%	0.88%	175.00	203.90	2,792,496,710
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	106.75	124.50	2.61%	16.63%	3.06%	3.33%	112.10	128.60	831,973,616
1,458,671	FIR	120.55	177.80	2.21%	47.49%	2.13%	0.76%	162.10	185.00	1,144,042,365
977,876	IMMOFONDS	293.50	442.00	3.09%	50.60%	-0.51%	1.05%	410.25	459.75	1,422,760,430
278,226	LA FONCIERE	653.00	1039.00	2.00%	59.11%	5.75%	0.57%	925.50	1118.00	1,288,505,460
277,010	IMMO HELVETIC	159.50	233.50	2.85%	46.39%	9.57%	0.94%	202.00	243.10	934,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.80	144.00	2.11%	22.24%	6.91%	2.15%	132.40	157.50	519,403,248
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	120.10	130.50	2.43%	8.66%	1.56%	0.28%	124.70	138.50	243,301,590
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	123.65	156.50	3.30%	26.57%	7.05%	1.41%	138.70	153.10	755,691,081
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.75	137.50	2.82%	17.77%	1.85%	1.18%	128.10	155.80	631,765,200
10,061,233	RESIDENTIA	107.00	121.00	2.82%	13.08%	6.05%	2.41%	111.10	121.80	124,124,220
278,545	SOLVALOR "61"	176.00	248.00	2.11%	40.91%	6.90%	1.26%	218.50	263.75	1,117,800,232
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	107.50	136.00	2.23%	26.51%	1.19%	0.39%	122.10	150.00	343,331,456
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	958.00	1245.00	2.75%	29.96%	3.06%	1.15%	1138.00	1330.00	1,195,200,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	94.10	130.30	2.59%	38.47%	4.24%	1.29%	117.60	134.90	1,373,953,041
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	99.00	126.00	2.56%	27.27%	0.40%	0.57%	103.50	128.40	451,467,450
2,616,884	SWISSINVEST REIF	123.50	167.00	2.75%	35.22%	3.09%	0.73%	154.00	177.00	809,383,202
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.25	68.40	2.95%	36.12%	0.07%	0.87%	64.50	75.90	2,277,938,059
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.65	17.00	2.38%	34.39%	1.19%	0.47%	15.80	17.75	564,224,611
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.50	12.70	1.91%	20.95%	-3.05%	1.08%	13.00	14.40	365,712,743
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.90	89.50	2.81%	31.81%	5.29%	1.73%	79.50	98.95	1,147,965,396
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	81.40	108.00	3.09%	32.68%	2.37%	0.84%	99.70	117.40	7,041,255,696
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.65	73.50	3.73%	21.19%	5.00%	1.91%	65.40	79.05	1,528,884,672
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.71%	29.46%	3.16%	0.96%			41,235,243,055

IMMOBILIENAKTIEN										7. MÄRZ 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %FEB	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	126.30	133.30	4.49%	5.54%	-0.22%	2.77%	125.70	150.20	1,381,365,726
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.15	35.50	3.78%	-1.80%	5.34%	0.93%	31.30	34.45	156,547,013
255,740	ESPACE REAL ESTATE	152.60	149.00	3.10%	-2.36%	0.00%	0.07%	134.00	152.00	255,790,684
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.25	13.10	3.14%	-1.13%	-3.32%	0.59%	12.60	13.85	185,923,597
1,731,394	INTERSHOP N	282.00	436.00	4.57%	54.61%	8.32%	4.06%	395.00	430.00	575,520,000
1,110,887	MOBIMO	204.10	222.60	4.48%	9.06%	-0.04%	5.47%	190.00	224.80	1,383,887,060
21,218,624	NOVAVEST	35.06	35.15	0.00%	0.26%	0.57%	0.18%	32.00	35.20	99,468,208
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	84.95	87.60	3.76%	3.12%	-0.45%	4.06%	78.25	96.25	3,535,863,981
803,838	SWISS PRIME SITE	69.70	84.00	4.59%	20.52%	7.01%	6.01%	67.60	83.60	5,850,728,856
261,948	WARTECK INVEST	1444.00	1785.00	3.93%	23.61%	0.28%	0.60%	1725.00	2075.00	303,949,800
1,480,521	ZUG ESTATES	1354.00	1485.00	1.26%	9.68%	2.77%	0.44%	1215.00	1472.00	350,982,720
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.37%	9.32%	3.27%	4.54%			14,080,027,645

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Grünes Licht für die Pilatus Arena



*Das Areal Mattenhof in der Nähe der Allmend soll bald bebaut werden.*

**DIE REALISIERUNG DER SPORT- UND EVENTHALLE «PILATUS ARENA», EIN PROJEKT DER EBERLI SARNEN AG, RÜCKT NÄHER. DIE BEVÖLKERUNG DER STADT LUZERN HAT DEM KAUFRECHTSVERTRAG FÜR DAS AREAL MATTENHOF II IN KRIENS ZUGESTIMMT – UND EIN CO-INVESTOR STEHT INZWISCHEN AUCH BEREIT.**

**BW/PD.** Ende Februar war es soweit: 19.929 Luzerner – 64 Prozent der Abstimmenden – sagten Ende Februar Ja zum Landverkauf für die Pilatus Arena; die Stimmbeteiligung lag bei 61,7 Prozent. Die Eberli AG will auf dem Areal eine Überbauung

mit Wohnungen, einem Hochhaus – und vor allem: einer Saalsporthalle mit 4.000 Plätzen, eben die Pilatus-Arena, realisieren. Das Investitionsvolumen beziffert sich auf rund 200 Millionen Franken; für den Hallenneubau werden 30 Millionen Franken veranschlagt.

### **ARCHITEKTURWETTBEWERB STARTET IM SOMMER**

Als Kaufpreis für das rund 13.000 Quadratmeter grosse städtische Mattenhof-Areal werden in regionalen Medien 18 Millionen Franken genannt. Der Verkauf des kommt allerdings erst zu Stande, wenn ein baurei-

fes Projekt vorliegt. Die Eberli AG hat fünf Jahre Zeit, ein entsprechendes Projekt auszuarbeiten. Kommt nichts zu Stande, verbleibt das Grundstück im Besitz der Stadt. Dafür, dass das Grundstück für maximal fünf Jahre für die Eberli AG reserviert bleibt, zahlt die Firma jährlich 100.000 Franken Reservationsgebühr.

Als nächster Schritt werde im Verlaufe des Sommers der Architekturwettbewerb ausgeschrieben, wie Toni Bucher, Verwaltungsratspräsident der Eberli Sarnen AG und Entwickler der «Pilatus Arena», erklärt. «Der Architekturwettbewerb wird zeigen, ob auf dem relativ engen Areal die Halle und eine attraktive Wohnnutzung re-





## NACHRICHTEN

### LUZERN: ZUSAGE FÜR WINTER-UNIVERSIADE 2021

Der internationale Hochschulsport-Verband Fisv hat der Kandidatur Luzern Zentralschweiz den Zuschlag für die Winter-Universiade 2021 erteilt. Zu dem nach den Olympischen Spielen zweitgrössten Multi-Sportanlass im Winter werden rund 1.600 Athleten im Alter von 17 bis 28 Jahren erwartet und fast eben so viele Betreuer und Offizielle aus 50 Nationen. Die Universiade in fünf Jahren ist ein gemeinsames Projekt der sechs Zentralschweizer Kantone Luzern, Zug, Uri, Schwyz, Obwalden und Nidwalden; Host-City wird die Stadt Luzern sein. Die Kosten werden auf 33,5 Mio. CHF geschätzt; dem gegenüber steht nach Schätzung der Promotoren eine Brutto-Wertschöpfung von rund 70 Mio. CHF. Die bisher einzige Winter-Universiade in der Schweiz hat 1962 in Villars stattgefunden.

alisiert werden können. Das ist eine grosse Herausforderung für die teilnehmenden Teams.» In der Jury des Wettbewerbs werden auch die Stadt Luzern, die Gemeinde Kriens und der regionale Entwicklungsträger LuzernPlus vertreten sein. Der Neubau wird auch vom Bund und dem Kanton Luzern, den K5 Gemeinden sowie von mehreren Sportverbänden und Grossveranstaltern aus der ganzen Schweiz unterstützt. In der «Pilatus Arena» soll künftig nationaler und internationaler Indoorsport wie Handball, Tennis, Fussball, Volleyball und Basketball stattfinden. Auch für andere Sportgros-sanlässe soll der Veranstaltungsort genutzt

werden können. Konzerte, Musicals, Fernseh-Shows, Kongresse und Tagungen sollen dort ebenfalls stattfinden. Gemäss Mitteilung der Initianten wird eine wichtige infrastrukturelle Lücke geschlossen – für Schulen, den Hochschulsport, für lokale Vereine und die Nachwuchsförderung. Einen Co-Investor hat Eberli Sarnen bereits gefunden. Wie Anfang März bekannt wurde, steigt Helvetia Versicherungen bei dem Projekt auf dem Areal Mattenhof ein. Eigenen Angaben zufolge wird sich die Helvetia insbesondere beim Bau der Mietwohnungen in der Mantelnutzung zur neuen Sport- und Eventarena engagieren. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 04/2016 / 10. Jahrgang / 215. Ausgabe.

Verlag:  
galliedia ag  
IMMOBILIEN Business  
Grubenstrasse 56, 8045 Zürich  
www.immobilienbusiness.ch

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

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.ch

WEITERE TITEL:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162



**mipim**<sup>®</sup>

15.-18. März  
**2016**

Palais des Festivals  
Cannes, France  
**mipim.com**

# ACCESS A REAL WORLD OF OPPORTUNITIES

Lernen Sie 21.400 Entscheider der internationalen Immobilienbranche im Rahmen von zahlreichen Networking-Events kennen



---

**Ladies Cocktail**  
für Top-  
Entscheiderinnen  
der Immo-Branche


---

**Flashmobs**  
5 spontane Treffen  
zu den Themen:

- Healthcare
- Hotel & Tourismus
- Logistik
- Wohnungsbau
- Karrierecoaching  
für junge Talente

---

**Und vieles mehr...**



Jetzt auf **mipim.com** anmelden und auf die **Online-Datenbank** mit allen Teilnehmern zugreifen. Für Fragen kontaktieren Sie gerne unser Sales Team unter **laurianne.dicecca@reedmidem.com**