

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 MIPIM 2016: Gute Stimmung an der Côte d'Azur
- 4 «Wincasa Immobilien-Wetterkarte Residential»: Bedürfnisgerechter Ausbaustandard verdrängt Wunsch nach Luxus-Wohnungen
- 5 Nachricht: Suurstoffi Risch-Rotkreuz/Mobility
- 6 Neues Baurechtsmodell: Lageklasse-Baurecht
- 9 Nachrichten: Basel Stadt/Kantonsboden nur noch im Baurecht
- 10 JLL-Demographics-Report: Neue Transaktionsrekorde in Sicht
- 10 Nachrichten: Implemia/Torre Sanpaolo Turin
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung: Sasolim AG/«Tor zu Solothurn»
- 17 Nachrichten: Zürich/Andresturm
- 17 Impressum

EDITORIAL

Verhalten optimistisch



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Eines wurde auf der MIPIM Mitte März klar: In Folge der Nullzinspolitik hält die Nachfrage nach Immobilien an. Weltweit ist viel Kapital unterwegs und weltweit sind auskömmliche Renditen versprechende Immobilienangebote Mangelware. Dennoch war die Stimmung in Cannes eher heiter; selbst skeptische Marktbeobachter zeigten sich verhalten optimistisch. Was nicht zuletzt am Konferenzprogramm der MIPIM liegen dürfte – denn hier wurde deutlich: Für Immobilienmarktakteure zeichnen sich neue Handlungsperspektiven ab. So begrüßte der MIPIM Mayors' Think Tank heuer unter dem Motto «Housing the World» rund 100 Bürgermeister zu Diskussionen. Die Stadtoberhäupter äusserten den Wunsch, dass die Immobilienbranche ihre Vision von Städten zeigen solle, die lebenswerte Räume für alle bieten. Vor allem solle sie mit öffentlichen Partnern zusammenarbeiten, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wie die Vereinten Nationen berichten, lebt heute über 50 Prozent der Weltbevölkerung in Städten; das Städtewachstum liegt bei 1,83 Prozent pro Jahr. Es gibt demnach einen zunehmenden Bedarf für neue Stadtentwicklungsstrategien. Bei der Knappheit von Wohnraum in vielen Ballungsgebieten Europas bestehe die Notwendigkeit zu einer verstärkten Zusammenarbeit zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren in allen Phasen der Stadtentwicklung, stellte Messechef Filippo Rean fest. Eine Nachricht, die vielen Marktteilnehmern gelegen kommen dürfte – Architekten, Planern, Projektentwicklern, Dienstleistern und nicht zuletzt auch Investoren, die nach rentablen und zugleich sinnvollen Anlagemöglichkeiten suchen.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



pom+
building solutions

NETWORKING.

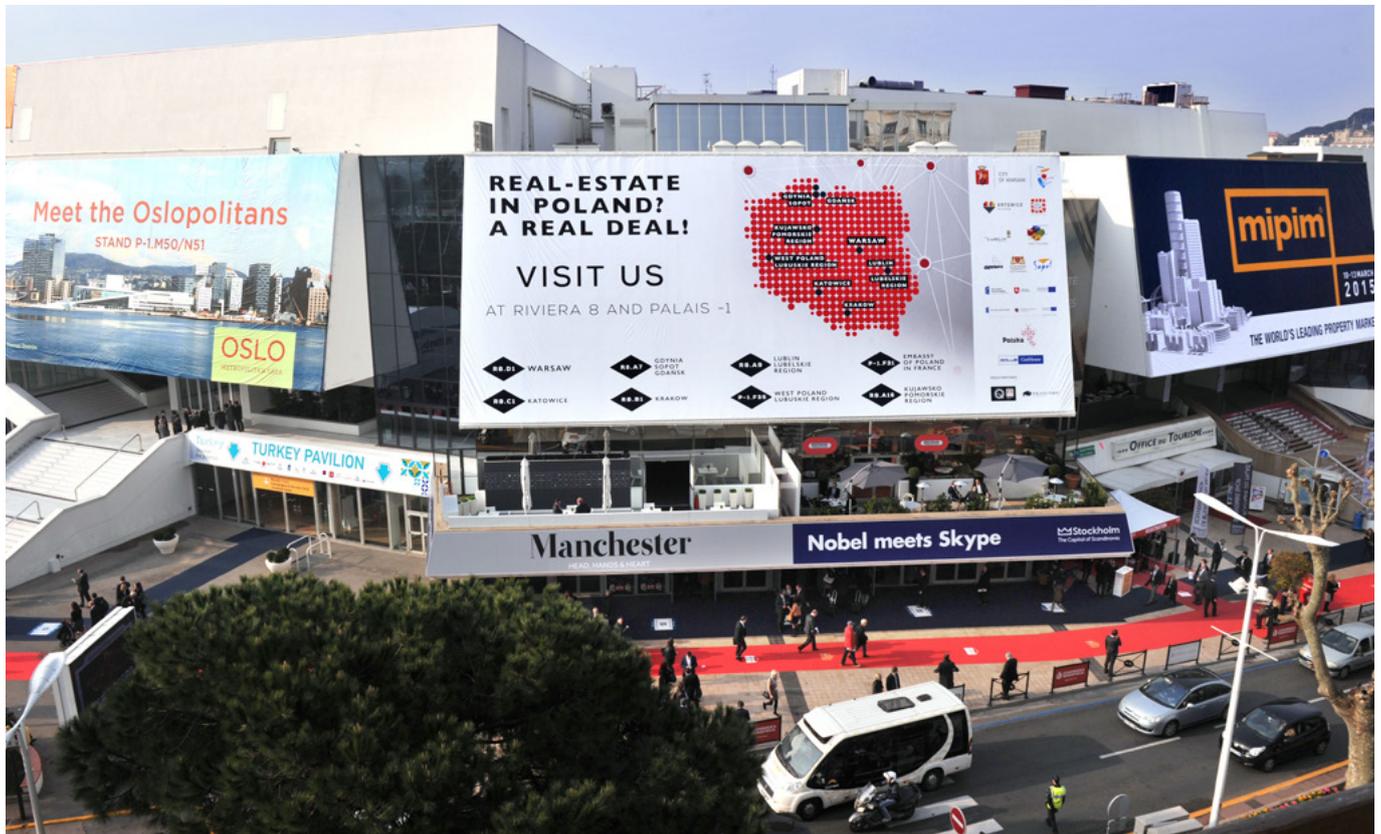
Die Schweizer Immobiliengespräche sind die ideale Plattform, die es Persönlichkeiten aus der Immobilienwirtschaft auf angenehme Weise ermöglicht, neue Netzwerke zu bilden und bestehende zu verstärken.

Anmeldung und Informationen:
www.immobiliengespraech.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Gute Stimmung an der Côte d'Azur



MIPIM 2016: Rund 24.000 Messebesucher kamen nach Cannes

DIE MIPIM ÖFFNETE MITTE MÄRZ IHRE TORE ZUM 27. MAL IN CANNES: WER SONNE UND FRÜHLINGSHAFTE TEMPERATUREN ERWARTET HATTE, SAH SICH GETÄUSCHT – WEITGEHEND BESTIMMTEN STURM UND REGEN DIE SZENERIE. DIE STIMMUNG AN DER IMMOBILIENINVESTMENTMESSE AN DER CÔTE D'AZUR KONNTE DIES KAUM TRÜBEN: IMMOBILIEN BLEIBEN GEFRAGT.

BW. Die Veranstalter durften sich freuen: Zur diesjährigen Mipim in Cannes reisten rund 24.000 Immobilienprofessionals aus aller Welt an – die weltweit wichtigste Gewerbeim-

mobiliennmesse zählte heuer rund zehn Prozent mehr Besucher als im vergangenen Jahr. Die Stimmung war ausgezeichnet bei der Mehrheit der Teilnehmer – abzulesen etwa an dem täglichen grossen Auflauf von «Pinguinen» (so nennen die Einwohner von Cannes die meist in dunklen Anzügen auftretenden MIPIM-Besucher) in und vor dem «Café Roma», dem traditionellen Treffpunkt der Messeteilnehmer zumeist angelsächsischer Provenienz gegenüber dem Palais des Festivals. Partystimmung auch andernorts: An den gut besuchten Messeständen sowie auf den bei vielen Ausstellern offensichtlich wieder in Mode gekommenen Yach-

ten im Hafen – und nicht zuletzt an den durchweg schon zur Mittagszeit überfüllten Restaurants und Cafés am Hafen, der Altstadt und entlang der Croisette.

Die gute Laune vieler Teilnehmer hat einen guten Grund: Bei 700 Milliarden Dollar lag das globale Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien laut Zahlen von JLL bereits im vergangenen Jahr; heuer könnte noch mehr Kapital in die weltweiten Immobilienmärkte fließen, heisst es – und bis 2020 wird bereits eine Summe von einer Billion Dollar pro Jahr prognostiziert (s. S. 10). Keine Frage: Die Märkte «brummen», nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden Niedrig- bzw.

Nullzinspolitik, die Anlegergelder in Immobilien strömen lässt. Immobilien bleiben also gefragt – weltweit; das Angebot ist derweil knapp.

DIE NÄCHSTE KRISE KOMMT BESTIMMT

So werden im konservativen Bereich des Marktes – also mit Core-Objekten – zwar auch weiterhin Geschäfte gemacht; doch werden, wie in Cannes zu hören war, zunehmend auch Transaktionen in weniger seriösen Bereichen beobachtet.

Die nächste Krise kommt bestimmt, darin sind sich nicht wenige Marktbeobachter sicher – nur wann sie kommt und wodurch sie ausgelöst wird, sei derzeit (noch) nicht absehbar, heisst es. Dass das Geschäft mit Immobilien weiterhin funktionieren wird, gilt als sicher; denn Alternativinvestments fehlen bekanntlich.

Und so werden, auch wenn grosse Immobilienberatungsunternehmen unisono von einer Abkopplung

von Investment- und Mietmärkten berichten, Immobilien weiter «gedreht». Beim «Spiel» mit An- und Verkauf von Betongold zum Zwecke der Gewinnmitnahme habe die Warnung: «Den letzten beissen die Hunde» zwar ihre Berechtigung, berichteten Marktteilnehmer in Cannes, nur gelte eben auch: «Der Vorletzte macht das Geschäft seines Lebens» – und so handelten viele Marktakteure eher nach dieser Devise, zumal aktuell nichts auf einen nahen Crash hindeute. Ausserdem bestehe in manchen Märkten durchaus noch «Luft

nach oben» – wie etwa im Bereich der Wohnimmobilien, in diesem Jahr unter dem Motto «Housing the World» eines der zentralen Themen der MIPIM. Schliesslich sind «bezahlbare» Wohnungen nicht erst seit der Flüchtlingskrise Mangelware in vielen europäischen Ländern – und somit bieten sich gerade in diesem Feld Handlungsperspektiven und Anlagemöglichkeiten. •

Ein ausführlicher Bericht zur MIPIM 2016 erscheint in der April-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.



Café Roma: Gute Geschäfte beim Bier

MIPIM 2016: Gut besuchter Schweizer Stand

Die Schweizer Immobilienbranche hat sich dieses Jahr zum mittlerweile 21. Mal in Folge an der MIPIM präsentiert. Beim Swiss Circle – wieder an bewährter Stelle in der Espace Riviera, dem am besten frequentierten Standort der ganzen Messe – fand man dieses Jahr 58 Immobilienexperten, die zusammen 20 Immobilienunternehmen repräsentieren. Sie trafen auf eine rekordhohe Besucherzahl von über 24.000 Investoren, Entwicklern, Beratern, Dienstleistern und Standortvertretern. Die zum Teil nasskalte Witterung hat zu einem eigentlichen Besucheransturm in den Messehallen geführt, da die Lokalitäten an den Stränden und auf den Yachten unter diesen Umständen nicht sehr einladend waren. «Aber man ist ja schliesslich zum Arbeiten an die MIPIM gereist», sagt Roman Bolliger, CEO des Swiss Circle. An der Bar, an den Besprechungstischen und in der Swiss Circle Lounge wurde diskutiert, präsentiert und das Netzwerk gepflegt. Dabei war eine gute, ja schon fast ausgelassene Stimmung auszumachen; die meisten der Swiss Circle-Standteilnehmer sind regelmässige Messebesucher



MIPIM 2016: Rege Diskussionen am Stand des Swiss Circle

und kennen sich untereinander. Das ist sehr hilfreich, um die Geschäfte für die kommenden Monate aufzugleisen, denn deshalb ist man schlussendlich ans Mittelmeer gereist. Die Stimmung unter den Schweizern kann als vorsichtig optimistisch bezeichnet werden: Obwohl man zwar allgemein etwas fragend in die Immobilienzukunft schaut, ist man in der Gegenwart allenthalben noch mit guten Geschäften beschäftigt. So dürften denn die meisten mit einem guten Gefühl und der Gewissheit, nächstes Jahr wieder zu kommen, nach Hause gereist sein.

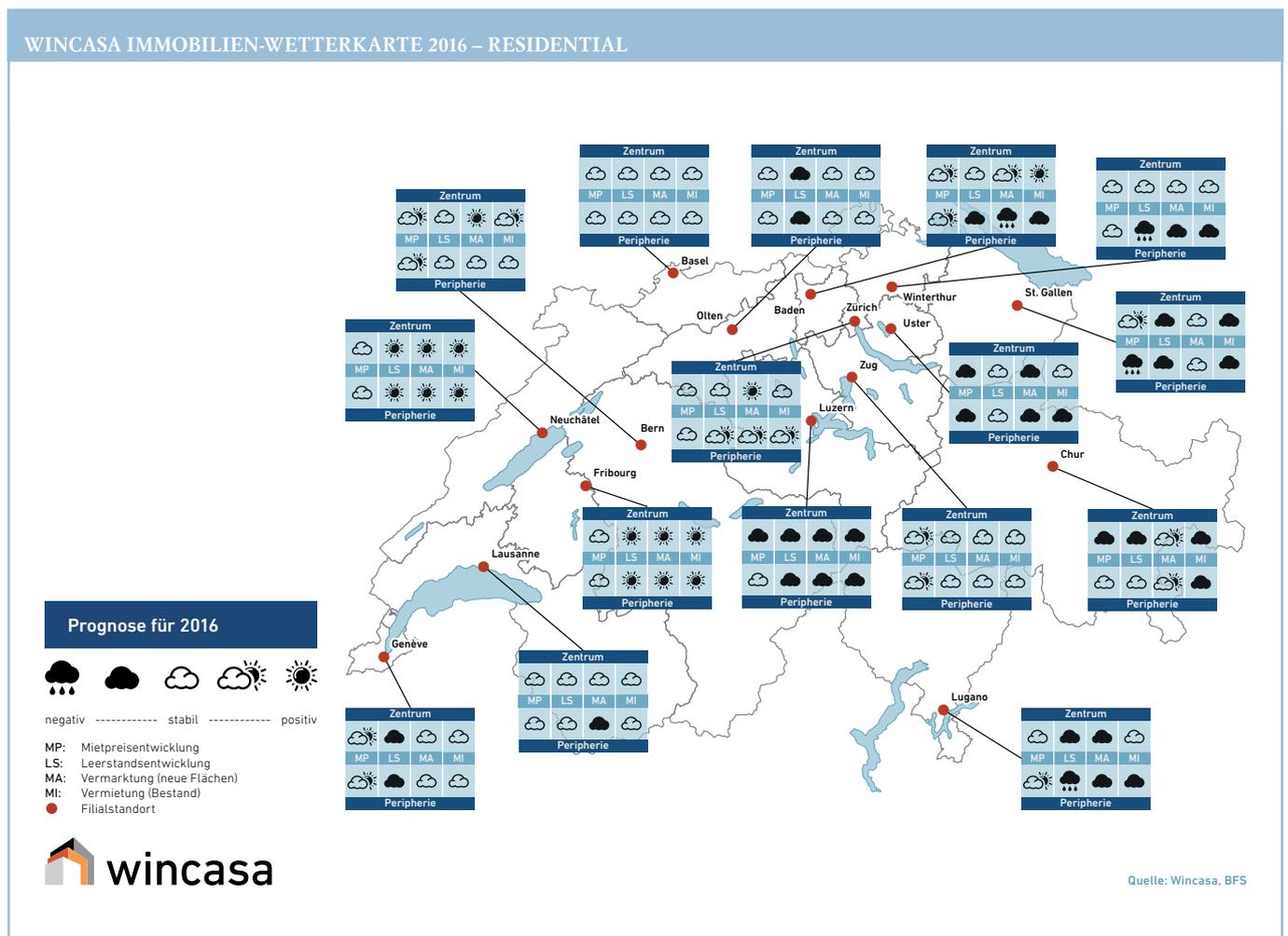
WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Hohe Ansprüche an Standard und Umgebungsqualität

DIE SUCHE NACH EINEM MODERNEN, BEDÜRFNISGERECHTEN AUSBAUSTANDARD VERDRÄNGT DEN WUNSCH NACH DER LUXUSWOHNUNG. DENNOCH BLEIBEN DIE ANSPRÜCHE DER MIETER HOCH, WIE DER «IMMOBILIENWETTERKARTE RESIDENTIAL» VON WINCASA, EINER EINSCHÄTZUNG DES SCHWEIZER WOHNIMMOBILIENMARKTES, ZU ENTNEHMEN IST.

BW/PD. Luxuswohnungen sind nicht mehr so gefragt wie auch schon. Derweil sind, wie die 16 Filialeiterinnen und Filialeiter von Wincasa beobachten, die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter an den Ausbaustandard der Wunschwohnung merklich angestiegen, während die Mietpreisentwicklung noch stabil bleibt. «Die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter aber bleiben hoch», sagt Projektleiterin Veronika Killer.

Die von Wincasa-Research erstellte erste «Immobilien-Wetterkarte Residential» erhellt, dass die Trends in den Wohnimmobilienmärkten schweizweit sehr heterogen sind. Killer zufolge wird die Vermietung im Hochpreissegment generell anspruchsvoller, gerade auch im bisher nachgefragten Luxusbereich in den Städten Zürich und Luzern. Der zuletzt festgestellte Trend – je grösser die Wohnung, je länger die Vermark-



tungs- und Wiedervermietungsdauer – halte an. Gleichzeitig werde aber auch die Vermietung nicht sanierter Wohnungen schwieriger, so Killer: «Kein Luxus, aber moderne, gut ausgebaute Wohnungen sind also mehrheitlich gefragt, wobei auch die Ansprüche an die Umgebungsqualität gestiegen sind, vor allem was die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr oder eine Autobahn angeht.»

FLEXIBILITÄT UND FLUKTUATION

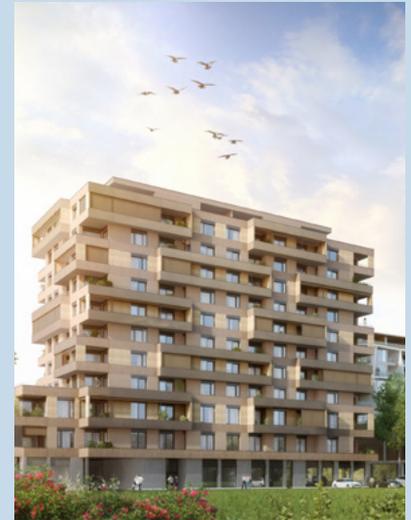
Gerade in urbanen Gegenden verhält sich die Mieterschaft sehr flexibel, was sich an hoher Fluktuation festmachen lässt. Dort liessen sich zum Beispiel vermehrt grosse Wohnungen an Wohngemeinschaften vermieten. In Zürich, wo zuletzt das Angebot für Erstvermietungen im Hochpreissegment stetig gestiegen ist, haben die Mieter grosse Auswahlmöglichkeiten. Die Wincasa Experten stellen jedoch einen Druck auf Wohnungen mit mittlerem Qualitätsstandard fest. In anderen Städten der Schweiz ergeben sich jeweils verschiedene Tendenzen. So stellt die Wincasa-«Wetterkarte»

beispielsweise in Zug eine stabile Nachfrage im Hochpreissegment fest, nimmt man in Basel die anhaltende Zuwanderung wahr oder führt in der Stadt Bern der Druck auf nichtsaniertere Wohnungen dazu, dass sich dort eine soziodemographisch ideale Durchmischung in Liegenschaften nur mehr schwer erreichen lässt.

ANGEBOTSAUSWEITUNG REGIONAL SPÜRBAR

Weitere Ergebnisse der aktuellen Wincasa-Erhebung: In ländlichen Regionen des Mittellandes droht wegen des gestiegenen Angebots und reduzierter Zahlungsbereitschaft der Mieterschaft ein Anstieg der Leerstände. In der Romandie ist die Genferseeregion von fehlenden Wohnungen in Genf und einer Angebotserweiterung in der Agglomeration von Lausanne geprägt. Preiswerte Familienwohnungen sind in Genf rar. Im Jahr 2016 deckt das steigende Angebot im Umland von Lausanne die städtische Nachfrage und gleichzeitig erhöht sich in der Agglomeration der Druck bei der Vermarktung. •

NACHRICHTEN



Suurstoffi: Die dritte Bauetappe

RISCH ROTKREUZ MOBILITY AB 2018 IN DER SUURSTOFFI

Ein Neubau der dritten Realisierungsetappe der Suurstoffi in Risch Rotkreuz wird künftiger Hauptstandort von Mobility. Der Standort Suurstoffi bietet dem schweizweit tätigen Carsharing-Anbieter ideale Rahmenbedingungen, erläutert Mobility-Geschäftsführerin Viviana Buchmann: «Das nachhaltige Arealkonzept der Suurstoffi hat uns überzeugt; hinzu kommt die hervorragende Erreichbarkeit des zentral gelegenen und verkehrstechnisch bestens erschlossenen Areals.» Anfang 2018 wird Mobility den Neubau Suurstoffi 16 mit etwa 130 Mitarbeitern beziehen. Tobias Achermann, CEO der Zug Estates Gruppe, wertet die Ansiedlung von Mobility als weitere Stärkung des Unternehmensstandorts Suurstoffi, an dem bereits Novartis, Swiss International School, die Hochschule Luzern (HSLU) und die GfK ansässig sind.

ANZEIGE

POSTER EXPRESS
www.posterexpress.ch

- Rollup-Displays
- Plakatständer
- Plakatrahmen
- Aufhängesysteme
- Schaukästen
- Poster bis 150 x 100 cm
- Panorama bis 300 x 100 cm



IMMOBILIENBEWERTUNG

Ein neues Baurechtsmodell: das Lageklassen-Baurecht



Der Kanton Basel kann Land nur noch im Baurecht abgeben. Doch das Baurecht hat Tücken.

DAS BAURECHT ALS EIGENTUMSFORM IST EINE GRUNDSÄTZLICH EINFACHE RECHTLICHE KONSTRUKTION, DIE SICH JEDOCH IN DER PRAXIS KOMPLEX GESTALTET – ETWA MIT BLICK AUF DEN ANPASSUNGSMECHANISMUS FÜR DEN BAURECHTSZINS UND DIE HEIMFALLENTSCHÄDIGUNG. DOCH EIN NEUES BAURECHTSMODELL KOMMT VOLLSTÄNDIG OHNE DIE PROBLEMFAKTOREN LANDWERT UND ZINSSATZ AUS, SAGT SCHÄTZUNGSEXPERTE FRANCESCO CANONICA.

BW/PD. Obwohl das Baurecht in der heutigen Form im ZGB schon seit über 50 Jahren existiert, wird es in der Schweiz zurückhaltend angewendet. Zu stark verwurzelt ist die Vorstellung, dass Grundeigentum immer auch das Land umfassen muss. Das Baurecht hat das Image von «Eigentum zweiter Klasse». Schwerer wiegt allerdings, dass viele in guter Absicht getroffenen Bestimmungen des Baurechtsvertrages sich im Laufe der langen Baurechtsdauer wegen veränderter Verhältnisse als ungeeignet erweisen, zu ungerechten Baurechtszinsen führen und dass

dadurch der einen oder anderen Partei erhebliche Nachteile entstehen können.

PROBLEMFAKTOREN: LANDWERT UND ZINSSATZ

Probleme zwischen Grundeigentümer und Bauberechtigten entstehen während der Baurechtsdauer oft wegen unklaren, widersprüchlichen oder nicht durchsetzbaren Vereinbarungen im Baurechtsvertrag. Konfliktpunkte sind etwa die Festsetzung des Anfangsbau-rechtszinses, seine Anpassung an veränderte Verhältnisse und die Heimfal-

lentschädigung. «Eine weitverbreitete Irrmeinung ist, dass die Baurechtszinse abhängig seien von Baulandpreisen und irgendwelchen Zinssätzen», sagt Francesco Canonica, Autor des jüngst im Berner Stämpfli Verlag erschienenen Fachbuchs «Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht». Dabei sei hinlänglich bekannt, dass steigende oder sinkende Baulandpreise weder die Mietzinse noch den Wert einer überbauten Liegenschaft verändern und somit auch auf den Baurechtszins keinen Einfluss haben. «Wenn es gelänge, bei neuen Baurechtsverträgen die erwähnten Probleme mit den Landpreisen und den Zinssätzen gar nicht erst entstehen zu lassen, könnte dies zu einem Abbau der Vorbehalte gegenüber dem Baurecht und zu einer grösseren Akzeptanz des Baurechtes in der Schweiz führen», ist der Schätzungsexperte überzeugt. Bereits 2012

hat Canonica mit dem Lageklassenbaurecht ein neues Baurechtsmodell entwickelt, welches für die Berechnung der Baurechtszinse gänzlich ohne die Problemfaktoren Landwert und Zinssatz auskommt. Statt dieser beiden externen Daten werden zwei interne, das heisst aus der betreffenden Liegenschaft hervorgehende Faktoren verwendet: der aus den Baurechtsbauten erzielbare Ertrag und die den Baurechtsbauten zugehörige Lageklasse. «Aus diesen beiden Faktoren, dem Nettoertrag und der Lageklasse der Liegenschaft, kann der dem Baurecht entsprechende Baurechtszins berechnet werden», so Canonica. Jede überbaute Liegenschaft kann in irgendeiner Art genutzt werden. Der Nutzen entspricht dem Ertrag, der bei einer Vermietung zu erzielen wäre. Bei überbauten Liegenschaften besteht immer eine Einheit von Ge-

«Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht»

Francesco Canonica
Feb. 2016, 115.–,
274 Seiten,
978-3-7272-3199-5
Stämpfli Verlag
AG, Bern



bäude und Land, denn ohne Land kein Gebäude – auch beim Baurecht. Der Nutzen, d.h. der erzielbare Ertrag, verteilt sich in einem bestimmten Verhältnis auf das Gebäude und das Land. Bei vermieteten Liegenschaften ist ein Teil der erzielbaren Erträge wie ein «Mietzins für die Bauten» und der andere Teil wie ein «Mietzins für das Land». Statt >>>

ANZEIGE

Wer sorgt bei Ihnen für das bestmögliche Arbeitsumfeld?

Bouygues Energies & Services ist ein global agierendes und in der Schweiz führendes Unternehmen für Dienstleistungen rund um Geschäftsimmobilien in jedem Lebenszyklus.
www.bouygues-es.ch



Unsere Energie für ein **Besseres Leben**

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

64. Immobiliengespräch

Internationale Investments als Ausweg aus dem Anlagedruck in der Schweiz?

Donnerstag, 19. Mai 2016, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Der Anlagenotstand in der Schweiz ist nach wie vor aktuell. Die Zinsen sind nach wie vor tief und die Alternativen auf dem Kapitalmarkt nicht wirklich vorteilhaft. Vor diesem Hintergrund erhöhen immer mehr institutionelle Investoren ihre Immobilienquoten vermehrt auch im Ausland.

Referenten:

- Boris Schran, Founding Partner, Peakside Capital Advisors AG
- Dr. Rainer Suter, Head of Real Estate Funds, AXA Investment Managers Schweiz AG
- Oliver Kunkel, Senior Investment Consultant, PPCmetrics AG
- Andreas Löpfe, Partner, CEO INREIM und Mitglied Anlageausschuss Publica

Moderator:

- Prof. Dr. John Davidson, Co-Head Real Estate, Hochschule Luzern

Anmeldung und Informationen: www.immobiliengespräche.ch



Sponsoren:



>>> wie bei praktisch allen bisherigen Baurechten den Baurechtszins in Abhängigkeit zu irgendwelchen Baulandwerten und Zinssätzen zu berechnen, liegt für Canonica der Gedanke nahe, den Baurechtszins in Abhängigkeit zum erzielbaren Ertrag festzusetzen: «Je höher der Ertrag, desto höher der Baurechtszins. Das ist auch richtig so, denn ohne Land kann kein Gebäude erstellt werden. Je grösser das Gebäude bzw. je mehr Ertrag aus den Baurechtsbauten erzielt werden kann, umso höher der Anspruch des Landes an einen Teil dieses erzielbaren Ertrages.»

Aber auch die Qualität des Landes, das dem Baurecht zur Verfügung gestellt wird, hat einen Einfluss auf den Baurechtszins. Je besser die Lage und die Landqualität, umso mehr partizipiert das Land am Gesamterfolg und umso höher soll der Baurechtszins sein. Dieser Faktor, die Lagequalität, wird im Modell von Canonica mit der Lageklassenmethode ermittelt.

DIE VORTEILE DES LAGEKLASSENMODELLS

Das neue Baurechtsmodell errechnet die Baurechtszinse demnach aus den Faktoren Ertrag und Lageklasse. Nicht benötigt werden Baulandpreise und Hypothekar- bzw. andere Zinssätze oder sonstige externe Faktoren.

Der jährliche Baurechtszins ergibt sich mit der Multiplikation des erzielbaren Nettoertrages mit dem Prozentanteil des Landes. «Mit dieser einfachen und problemlosen Methode kann nicht nur der erstmalige Anfangsbaurechtszins berechnet werden, sondern auch die im Verlauf der langen Baurechtsdauer an eingetretene Veränderungen anzupassende Baurechtszinse», so Canonica. «Je besser die Lageklasse und je höher der erzielbare Nettoertrag umso höher der faire und korrekte Baurechtszins.»

Bekanntermassen können im Laufe einer langen Baurechtsdauer Veränderungen eintreten, die eine Anpassung des Baurechtszinses erforderlich machen. Genau hier sieht Canonica die Stärke des Lageklassenbaurechtes: «Alle nur erdenklichen allgemeinen oder spezifischen Einflüsse verändern, wenn überhaupt, letztlich den Ertrag einer Liegenschaft und damit direkt den Baurechtszins – es genügt also, in periodischen Abständen oder nach baulichen Interventionen den erzielbaren Ertrag neu zu ermitteln und daraus den neuen Baurechtszins zu berechnen.» Beim Baurechtsende – dem Heimfall – fallen die Baurechtsbauten dem Grundeigentümer gegen eine angemessene Entschädigung zu. Hierbei wird in der Regel vereinbart, die Heimfallentschädigung habe dem Zustandswert der Bauten zu entsprechen, also dem Verkehrswert ohne Land. Das neue Baurechtsmodell erleichtert gemäss Canonica auch die Berechnung des Zustandswertes: Der erzielbare Nettoertrag ergibt den Ertragswert, aus welchem mit der Lageklassenmethode der relative Bauwert berechnet wird, woraus sich nach Abzug der technischen Entwertung der Zustandswert ergibt.

«Das Lageklassenmodell schliesst eine Besserstellung einer der beiden Baurechtsparteien von vornherein aus und schafft dadurch ausgeglichene Verhältnisse und eine partnerschaftliche Vertrauensbasis», fasst Canonica zusammen. «Das könnte sogar bei bestehenden Baurechten beide Parteien davon überzeugen, ihren bestehenden Baurechtsvertrag im Interesse einer konfliktfreien restlichen Baurechtsdauer auf das neue Lageklassenmodell abzuändern.» •

Info: canonicabern@sunrise.ch.

Ein ausführlicher Beitrag zum Thema «Baurecht» erscheint in der Mai-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.

NACHRICHTEN

BASEL-STADT KANTONS-BODEN NUR NOCH IM BAURECHT

Der Kanton Basel-Stadt kann Grundstücke aus seinem Besitz künftig kaum mehr verkaufen. Die vom linksliberalen Lager verfolgte «Neue Bodeninitiative. Boden behalten und Basel gestalten», mit der er seinen Boden fast nur noch im Baurecht abgeben darf, wurde Ende Februar in einer Volksabstimmung angenommen. Kernpunkt der Initiative ist ein Verkaufsverbot mit Landabtretungen nur im Baurecht. Landverkauf ist nur erlaubt, wenn das Ergebnis über «fünf Jahre gesehen ausgeglichen oder positiv» ist, sprich ein alternatives Grundstück erworben werden kann. Ziele der Initiative sind höhere Erträge als mit der bisherigen Vermarktung öffentlicher Flächen, familienfreundliches, umweltschonendes und bezahlbares Wohnen sowie ein Einhalt der Spekulation. Hinter der Initiative stehen u.a. die Edith Mayron Stiftung, die Stiftung Habitat der Roche-Erbin Beatrice Oeri, der Dachverband der Wohngenossenschaften der Nordwestschweiz, der Mieterverband sowie politische Parteien. Das Komitee der Gegner und seine Sprecher wie Gabriel Barel, Direktor des Gewerbeverbands Basel, und FDP-Fraktionspräsident und Geschäftsführer des Hauseigentümergebäudes Basel, Andreas Zappalà, bedauern die Entscheidung. Die Initiative habe «von der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt» profitiert, löse das Problem aber nicht, heisst es in einer Mitteilung. Das «faktische Verkaufsverbot» schränke die «Handlungsfähigkeit des Kantons ohne Not» massiv ein und sei ein schlechtes Signal für den Wirtschaftsstandort. Für viele Firmen sei das Baurechtsmodell unattraktiv.

NACHRICHTEN

«BUILDING OF THE YEAR 2016»: TORRE INTESA SAN-PAOLO AUSGEZEICHNET

Der Renzo Piano entworfene Torre Intesa Sanpaolo in Turin, mit 166 Metern und 38 Stockwerken eines der höchsten Gebäude Italiens und neuer Hauptsitz der gleichnamigen Bank, wurde von den Lesern von «Archdaily», dem weltweit meistgelesenen Online-Architekturportal, in der Kategorie Bürogebäude jüngst zum «Building of the Year 2016» gekürt. Der Preis zeichnet Bauprojekte aus, die Massstäbe in Sachen Architektur setzen. Aus Hunderten von Projekten wählen die Leser des Portals jährlich die besten Projekte in 14 Kategorien aus. Implemia hatte den «Torre» als Konsortialpartner des italienischen Generalunternehmens Rizzani de Eccher realisiert. Auf den obersten, für die Öffentlichkeit zugänglichen Etagen empfangen die Besucher ein bioklimatisches, natürlich klimatisiertes Gewächshaus sowie ein Gartenrestaurant; auch sonst darf sich das 2014 nach fünf Jahren Bauzeit in Betrieb genommene Gebäude hinsichtlich Nachhaltigkeit sehen lassen: An der gesamten Südfassade sind Solarpanels angebracht, die einen grossen Teil des Energiebedarfs des Gebäudes abdecken. Das Grundwasser wird im Sommer zur Kühlung der Büros genutzt.



Der Torre
Intesa
Sanpaolo

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE/STUDIE

Neue Transaktionsrekorde in Sicht

GLOBAL COMMERCIAL TRANSACTIONAL VOLUMES, 2010-2020



QUELLE: JLL, MÄRZ 2016

DIE WELTWEIT ALTERNDE BEVÖLKERUNG KÖNNTE FÜR EIN GEWERBEIMMOBILIEN-TRANSAKTIONSVOLUMEN BIS 2020 JENSEITS DER 1-BILLION-USD-MARKE SORGEN, PROGNOZIEREN DIE RESEARCHER VON JLL IN EINER NEUEN STUDIE.

BW/PD. Aktuellen Prognosen zufolge wird es bis 2050 mehr Menschen im Alter von über 55 Jahren geben als die Gesamtbevölkerung der Welt im Jahr 1950 zählte. «Diese demografische Entwicklung wird erhebliche Auswirkungen auf Immobilien-Investment-Strategien haben», stellt David Green-Morgan, Global Capital Markets Research Director bei JLL, fest. Seine Prognose: «Privates Beteiligungs-Kapital, das auf Direktinvestitionen in Immobilien abzielt, dürfte um mehr als 500 Prozent ansteigen.» Gemäss einer jüngst veröffentlichten Studie von JLL wird die weltweit

alternde Bevölkerung das globale Immobilien-Transaktionsvolumen bereits bis 2020 von 700 Milliarden USD im Jahr 2015 auf über eine Billion USD ansteigen lassen. Ein Grossteil davon werde auf Kapital-Allokationen institutioneller Investoren zurückzuführen sein, die nach renditestärkeren Investitionsgelegenheiten Ausschau halten. «Institutionelle Anleger dürften ihren Marktanteil von aktuell 20 Prozent erhöhen, weil sie dem Investitionsbedarf der alternenden Weltbevölkerung gerecht werden müssen», so Green-Morgan.

GRENZÜBERSCHREITENDE TRANSAKTIONEN NEHMEN ZU

Massgeblich beeinflusst werde dieser Trend durch internationale Investoren: Grenzüberschreitende Transaktionen könnten bis 2020 über 500 Milliarden USD jährlich ausmachen und damit mehr als 50 Prozent der

Gesamt-Investitionstätigkeit. Dabei bewege sich der grösste Zuwachs an Kapital zwischen den Regionen.

IMMOBILIEN BLEIBEN IM AKTUELLEN INVESTITIONS- UMFELD ATTRAKTIV

Die Globalisierung hat in den letzten zehn Jahren auch auf den Immobilien-Investment-Märkten für neue Trends gesorgt: Die Assetklasse Immobilie punktet mit stabilen Erträgen, der Attraktivität diversifizierter Portfolios, einem niedrigeren Risiko und der Absicherung gegen Inflation.

Neben Investitionen in die etablierten Immobiliensektoren, interessieren sich institutionelle Investoren inzwischen auch für alternative Anlagen im Gesundheits- und Altenpflegesektor, für Studentenwohnungen und immer stärker für das Thema Wohnen allgemein – zum Mainstream institutioneller investiver Aktivitäten gehören heute Wohnungsbauprojekte, der Mehrfamilienhaus-Sektor sowie öffentliche und private Immobilien-Kredite.

«Da Neubauprojekte Mangelware bleiben, gehen wir davon aus, dass sich das Kapital viele verschiedene

Wege für eine Immobilienallokation suchen wird, zum Beispiel durch Joint Ventures, Teilhaberschaften, M&As und andere alternative Engagements», so Green-Morgan. Für den JLL-Reseach-Chef steht fest: «Investitionen in alternative Immobilienassets können attraktive Gelegenheiten in einem Investitions-Umfeld bieten, das von niedrigen Renditen und volatilen Erträgen charakterisiert ist.» •

Weitere Informationen:

www.jll.com/Research/JLL-Demographics-Report-March-2016.pdf

ANZEIGE

ACADEMY
MANAGEMENT EXCELLENCE
FOR BEST EXECUTION

8. REAL ESTATE CONFERENCE DAY BEST PRACTICE ——— 21. APRIL 2016

Business Center Balsberg, Zürich-Kloten | 08.45 - 17.30



JEDES
MODUL EINZELN
BUCHBAR!

Zeit	Themen	Format
ab 08.45h	Welcome Reception für Track A und B	
09.15 - 12.00	Investments 2016	Track A
09.15 - 12.00	Projekte 2016	Track B
12.00 - 13.00	Lunch Break und Welcome Reception für Track C und D	
13.00 - 17.00	Transaktionen 2016	Track C
13.00 - 17.00	Benchmarking 2016	Track D
bis 17.30	Get together	

www.bestinrealestate.ch



MK-Vordenker

VOTE NOW

Die nominierten MK-Vordenker sind bekannt!
Machen Sie jetzt beim grossen Online-Voting mit.

**Gewinnen Sie mit Ihrer Stimme
Werbewert im MK von
über CHF 10 000.- für Ihre nächs-
te Werbekampagne!**

Wählen Sie Ihre MK-Vordenker in den folgenden Kategorien:



Auftraggeber/
Kundenseite



Dienstleister/
Medien/Umsetzer/
Kreation



Forschung/Lehre/
Verbände

VOTE Jetzt unter www.m-k.ch/vordenker-voting/ Ihre Stimme abgeben.
Noch schneller geht es über den QR-Code.

Stimmen können bis am 31.3.2016 abgegeben werden. Alle Gewinner werden
im «MARKETING & KOMMUNIKATION» Ausgabe 4/2016 bekannt geben.



MARKTKOMMENTAR

Ansehnliche Kursentwicklung

BÖRSENOTIERTE INDIREKTE SCHWEIZER IMMOBILIEN BLEIBEN GEFRAGT: DER AUFWÄRTSTREND HÄLT BEIM REAL INDEX AN UND AUCH DER SWIIT INDEX ZEIGT EINE GRUNDSÄTZLICH POSITIVE ENTWICKLUNG.

NH/TM. Die positive Kursentwicklung der Schweizer Immobilienaktien setzte sich während den letzten beiden Handelswochen weiter fort: Der REAL Index notiert im März bereits um 2,85 Prozent höher als im Vormonat und auf's Jahr gesehen mit 4,85 Prozent im Plus. Auch die europäischen Immobiliertitel legten im März sogar 6,03 Prozent zu.

Die Jahresperformance 2016 bleibt trotz des deutlichen Kursgewinns zwar bei einem Minus von 2,75 Prozent – doch sei daran erinnert, dass der EPRA-Index Mitte Februar noch bei -13,7 Prozent notierte. Neben den deutlichen Kursgewinnen war während den vergangenen Wochen auch einen Anstieg der Volumina zu beobachten. So näherten sich die täglichen Umsätze während der letzten Handelswoche der 50-Mio.-CHF-Grenze. Der langfristige Durchschnittswert liegt bei rund 35 Mio. CHF.

KAPITALERHÖHUNGEN IN SICHT

In den beiden letzten Wochen haben gleich sechs kotierte Immobiliengesellschaften über das Geschäftsjahr 2015 informiert. Somit hat der grösste Teil der im REAL Index zusammengefassten Gesellschaften seine Ergebnisse veröffentlicht. Nach diesem erfolgreichen Geschäftsjahr haben acht dieser zehn Gesellschaften angekündigt, die kommende Ausschüttung

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



gegenüber dem Vorjahr zu erhöhen; nur Swiss Prime Site und Intershop werden eine unveränderte Dividende ausschütten.

Auch die kotierten Immobilienfonds setzten den Aufwärtstrend vorerst fort. Mitte März wurde diese Aufwärtsphase überraschend durch einen heftigen Kursrückgang unterbrochen: Rücknahmen bei indexnahen Investoren waren hier wohl der Auslöser. Der SWIIT Index verlor so an einem Handelstag 1,68 Prozent. Aber auch die Volumina bewegten sich während dieser Phase auf Jahreshöchstwerten. Aktuell weist der SWIIT Index noch ein Plus von 0,61 Prozent für den laufenden Monat aus und für das Jahr bleibt nach den letzten Kursrückgängen noch ein Plus von 3,29 Prozent.

Mit der Kapitalerhöhung von Patrimonium steht nun die erste Emission des Jahres an. Der Immobilienfonds gibt neue Anteile im Gegenwert von maximal 65,4 Mio. CHF aus. Zusammen mit der Medienmitteilung zum Jahresabschluss hat die Fondsleitung des SF Sustainable Property Fund über die geplante Kapitalerhöhung (31. 3. bis 15. 4.) von maximal 59 Mio. CHF informiert (Verhältnis 5:1). Der Bezugspreis liegt bei 116,00 CHF.

Die Credit Suisse plant im zweiten Quartal ebenfalls eine Emission für den Fonds LivingPlus. Über detaillierte Informationen zu den Konditionen und den Umfang der Transaktion wird zu einem späteren Zeitpunkt informiert. Schon länger angekündigt ist die Emission der UBS für das Indexschwergewicht Sima im Gesamtvolumen von rund 370 Mio. CHF. Diese gestiegene Nachfrage frischer Mittel über Emissionen könnte sich auch bald im Kursverlauf der kotierten Fonds zeigen. Indexnahe und passive Investoren werden in den kommenden Wochen wohl Kapital für die anstehenden Emissionen durch Verkäufe bereitstellen. Somit könnte der SWIIT Index durch die Verkäufe die Verkäufe am Gesamtmarkt unter Druck geraten. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1'795.61	1.23	3.73
REAL	2'080.93	2.85	4.85
SWIIT	346.29	0.61	3.29
EPRA EUROPE INDEX	2'164.93	6.03	-2.75
SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.7450	0.1710	-0.0989
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.5775	0.1195	-0.2725
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	-0.1400	0.0710	-0.3966
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.1175	0.0675	-0.4500

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										17. 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	81000	1.00	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	18.00	1,700.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	305.00	330.00	310	10.00	330.00	2	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	147.00	149.50	147	300.00	150.00	500	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	600.00	612.00	600	8.00	650.00	29	
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	4,999.00	1	
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	7.5	30,000.00	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	146.00	147	70.00	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

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										18. 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	141.50	2.24%	24.78%	2.76%	1.19%	128.50	148.00	842,801,876
844,303	CS 1A IMMO PK	1140.00	1490.00	3.52%	30.70%	0.00%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,213,541,200
10,077,844	CS REF GREEN	103.10	133.30	2.63%	29.29%	9.70%	0.99%	117.80	133.00	799,800,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.25	93.25	2.95%	-4.11%	2.67%	1.05%	88.50	102.70	839,250,000
276,935	CS REF INTERSWISS	178.10	211.00	4.03%	18.47%	1.39%	0.81%	198.30	234.10	1,750,599,480
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	98.25	134.00	2.53%	36.39%	4.09%	1.15%	121.70	150.30	2,579,500,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	115.80	143.70	2.92%	24.09%	6.10%	0.88%	133.00	157.90	1,225,013,760
1,291,370	CS REF SIAT	134.90	195.50	2.78%	44.92%	7.42%	0.88%	175.00	203.90	2,786,794,828
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	106.75	127.00	2.56%	18.97%	5.13%	3.26%	112.10	128.60	848,679,913
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	438.00	3.12%	49.23%	-1.41%	1.06%	410.25	459.75	1,409,884,770
278,226	LA FONCIERE	653.00	1025.00	2.03%	56.97%	4.33%	0.58%	925.50	1118.00	1,271,143,500
277,010	IMMO HELVETIC	159.50	240.00	2.78%	50.47%	12.62%	0.92%	202.00	243.10	960,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.80	141.50	2.15%	20.12%	6.56%	2.18%	132.40	157.50	510,385,831
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	120.10	133.00	2.38%	10.74%	3.50%	0.28%	124.70	138.50	247,962,540
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	123.65	152.50	3.40%	23.33%	4.31%	1.44%	138.70	153.10	736,376,293
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	123.00	2.78%	14.95%	7.80%	2.37%	111.10	121.80	126,175,860
278,545	SOLVALOR "61"	176.00	246.00	2.13%	39.77%	6.03%	1.27%	218.50	263.75	1,108,785,714
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	111.55	135.00	2.16%	21.02%	0.45%	0.39%	122.10	150.00	340,806,960
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	958.00	1235.00	2.77%	28.91%	2.24%	1.16%	1138.00	1330.00	1,185,600,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	94.10	131.00	2.58%	39.21%	4.80%	1.28%	117.60	134.90	1,381,334,216
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	99.00	128.50	2.51%	29.80%	2.39%	0.56%	103.50	128.40	460,425,138
2,616,884	SWISSINVEST REIF	123.50	168.50	2.73%	36.44%	4.01%	0.73%	154.00	177.00	816,653,111
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.25	67.50	2.99%	34.33%	-1.24%	0.88%	64.50	75.90	2,247,965,190
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.65	17.30	2.34%	36.76%	2.98%	0.46%	15.80	17.75	574,181,516
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.50	12.80	1.89%	21.90%	-2.29%	1.07%	13.00	14.40	368,592,371
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.90	90.00	2.79%	32.55%	5.88%	1.72%	79.50	98.95	1,154,378,610
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	81.40	106.70	3.14%	31.08%	1.14%	0.85%	99.70	117.40	6,956,499,840
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.65	72.50	3.79%	19.54%	3.57%	1.94%	65.40	79.05	1,508,083,520
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.72%	29.53%	3.36%	0.97%			41,027,023,600

IMMOBILIENAKTIEN										18. 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	138.50	4.32%	9.66%	3.67%	2.67%	125.70	150.20	1,435,252,461
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.90	35.70	3.92%	-3.25%	5.93%	0.93%	31.30	34.45	157,428,968
255,740	ESPACE REAL ESTATE	152.60	147.00	3.14%	-3.67%	-1.34%	0.07%	134.00	152.00	252,357,252
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.60	13.50	3.05%	-0.74%	-0.37%	0.58%	12.60	13.85	191,600,654
1,731,394	INTERSHOP N	282.00	445.00	4.48%	57.80%	10.56%	3.97%	395.00	430.00	587,400,000
1,110,887	MOBIMO	204.10	230.50	4.33%	12.93%	3.50%	5.28%	190.00	224.80	1,433,000,752
21,218,624	NOVAVEST	35.06	36.00	0.00%	2.68%	3.00%	0.17%	32.00	35.20	101,873,556
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	84.95	91.10	3.62%	7.24%	3.52%	3.90%	78.25	96.25	3,677,137,086
803,838	SWISS PRIME SITE	72.10	85.20	4.53%	18.17%	8.54%	5.92%	67.60	83.60	5,934,310,697
261,948	WARTECK INVEST	1444.00	1810.00	3.88%	25.35%	1.69%	0.59%	1725.00	2075.00	308,206,800
1,480,521	ZUG ESTATES	1354.00	1550.00	1.34%	14.48%	7.27%	0.42%	1215.00	1472.00	366,345,600
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.33%	10.82%	5.70%	4.42%			14,444,913,824

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Ein neues Tor für Solothurn



Sasolim-Projekt in Solothurn: Ein neues Büro- und Geschäftshaus am Jumbo-Kreisel

AUF DEM SOLOTHURNER SAUSER-AREAL ODER AUCH ÖUFI-AREAL GENANNTEM GELÄNDE TUT SICH WAS: DIE SASOLIM AG PLANT HIER EIN NEUBAUPROJEKT MIT RETAIL-, DIENSTLEISTUNGS- UND BÜROFLÄCHEN. NACHDEM DIE GENOSSENSCHAFT MIGROS AARE ALS MIETER FESTSTEHT, RÜCKT DER BAUBEGINN NÄHER.

BW/PD. Das Sauser-Areal in Solothurn ist vielen ein Begriff – schon wegen der hier ansässigen Öufi-Bier-

brauerei mit der dazu gehörigen Beiz, einem beliebten Treffpunkt für Bierliebhaber aus der ganzen Schweiz. Noch bekannter soll das rund 10.000 Quadratmeter grosse Gelände an der im Biel-/Ecke Fabrikstrasse, welches seit dem Bau der Westtangente 2008 gut erschlossen ist, durch ein Neubauprojekt der Sasolim AG werden: Wie im inoffiziellen Projekt-namen – der offizielle Name lautet schlicht «Bielstrasse 80» – anklingt, soll beim «Jumbo»-Kreisel nichts weniger als ein «Tor zu Solothurn» entstehen – ein Ensemble aus Öufi-

Brauerei und einem eigenständigen Neubau mit Retail-, Dienstleistungs- und Büroflächen.

MIGROS AARE ALS ANKERMIETER

Die Pläne sehen vor, den westlichen Gebäudeteil mit der Öufi-Brauerei und dem charakteristischen Fabrikamin zu erhalten und nur den Flügel mit Produktionshallen im östlichen Bereich abzureissen, um Platz für den Neubau des Büro- und Geschäftshauses zu schaffen. Mit der Vermarktung und Vermietung dieser

Flächen wurde das Center Management der Privera AG beauftragt. Wie die Gesellschaft mitteilt, nahm das Projekt jüngst eine wichtige Hürde: Mit der Genossenschaft Migros Aare steht nun der erste und zugleich grösste Ankermieter fest.

BAUGESUCH WIRD IM SOMMER EINGEREICHT

«Dies ist insofern ein grosser Erfolg, als dass die Migros eine positive Wirkung auf andere Interessenten ausstrahlt», sagt Raoul Stämpfli, Präsident des Verwaltungsrates der Sasolim AG. Der Ansiedlungserfolg bestätigt für ihn die Attraktivität des Standortes: «Mieter, die Präsenz und Frequenz suchen, sind bei uns am richtigen Ort, denn wir liegen am verkehrsreichsten Kreisel der Region. Die Nähe zu den Pendlern ist ein nicht zu unterschätzender Vorteil.»

Gemäss Mitteilung der Privera steht bisher fest, dass neben einem rund 1.000 Quadratmeter grossen Migros-Supermarkt in Erdgeschoss ein FlowerPower Fitnesscenter im zweiten Obergeschoss eröffnet wird. Wie Migros-Pressesprecher Reto Wüthrich gegenüber lokalen Medien erklärte, soll der Fokus auf dem Food-Bereich, insbesondere auf Frischwaren, liegen, doch sei auch ein Anteil für Non-Food-Artikel vorgesehen. Das erste Obergeschoss soll Dienstleistern und weiteren Detailhändlern Platz bieten; weitere Flächen für Dienstleistungen und/oder Gewerbefläche soll es im zweiten und dritten Obergeschoss geben. Privera zufolge werden derzeit Verhandlungen mit potentiellen Mietern geführt, unter anderem mit Denner.

Die effektive Umsetzung dieses Bauprojekts werde nun vorangetrieben, nicht zuletzt, weil das Vorhaben laut Sasolim AG allgemein auf grosse Zustimmung stosse, sagt Stämpfli: «Einerseits zeichnet sich für die angrenzende Nachbarschaft eine verkehrsmässige Entlastung ihres Quartiers ab – andererseits trägt das Projekt zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Solothurn bei.» Nicht zuletzt erhofften sich sowohl die städtischen als auch die kantonalen Behörden eine qualitative Verbesserung des «Tors zu Solothurn.» Stämpfli geht davon aus, das Baugesuch, an dem derzeit Architekten arbeiten, im Spätsommer einreichen zu können. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 05/2016 / 10. Jahrgang / 216. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

ZÜRICH IMPLENIA BAUT ANDREASTURM



Ab 2018 wird am Bahnhof Zürich Oerlikon ein 80 Meter hoher Turm die Skyline von Zürich-Nord prägen: Der von den Architekten Gigon/Guyer entworfene Andresturm, ein Projekt der SBB Immobilien. Mit dem Bau der neuen Landmarke hat die SBB jüngst Implenia beauftragt. Wie aus einer Medienmitteilung hervorgeht, erhielt die Gesellschaft das Totalunternehmermandat (Auftragswert: über 100 Mio. CHF) aufgrund einer gemeinsam mit dem Spezialtiefbau erarbeiteten und im Hinblick auf Terminverbindlichkeit und Sicherheit überzeugenden Unternehmervariante: Die komplexe, technische Lösung plante Implenia dabei bereits in der Offertphase digital unter Einsatz von 4D Building Information Modeling (BIM) Technologie. Bereits der Ausbau des Bahnhofs Oerlikon, der in Kürze offiziell eingeweiht werden soll, wird von einer ARGE unter Federführung von Implenia realisiert. Mit rund 20.000 qm Bürofläche, vielfältigem Raum für Verkauf und Gastronomie sowie einer direkten Anbindung an Perron und Bahnhofsunterführung soll der Andresturm gemäss SBB zum «Tor der Geschäftswelt in Zürich Nord» werden. Das Grossprojekt wird gemäss dem von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) adaptierten Label «DGNB Platin» erstellt. Die Bauarbeiten sollen im April 2016 beginnen.