

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 2 Regionale Arbeitsmärkte: Gewinner und Verlierer (Wüest & Partner Immo Monitoring 2016/2)
- 3 Nachrichten: «Bonny & Clyde»/Dübendorf
- 6 Rechtliche Rahmenbedingungen im Wandel (CSL Immobilien marktbericht 2016)
- 6 Mehr interkantonaler Wettbewerb (CS Research Steuerreform Alert)
- 8 Knowhow gefragt (RICS «Public Sector Asset Management: Roundtable Report»)
- 9 Steigende Risikoaversion (JLL, Globale Transaktionen Q1)
- 9 Personalie: Livit
- 11 Marktkommentar
- 11 Nachrichten: ODH/P 56
- 12 Immobiliennebenwerte
- 13 Immobilienfonds/-Aktien
- 14 Standortentwicklung: Kunstmuseum/Basel
- 15 Impressum

## EDITORIAL

### Vorsicht beim «Style Drift»



Birgitt Wüest  
Redaktionsleiterin

Seit die SNB im Januar 2015 Negativzinsen in der Schweiz einfuhrte, erfreuen sich Immobilienanlagen noch grösserer Beliebtheit als zuvor. Die Nachfrage nach Betonwerten hält 2016 an. Höher rentierliche Anlagemöglichkeiten zu finden, ist schwierig, und daran wird sich so bald nichts ändern. Bisher deutet wenig darauf hin, dass sich die Lage an der Zinsfront in absehbarer Zeit normalisiert. Angesichts der noch weiter gelockerten Geldpolitik der EZB erscheint wenig wahrscheinlich, dass die SNB die Zinsen deutlich vor der EZB anheben wird, schon aufgrund des Risikos einer weiteren Aufwertung des Frankens. Folglich dürften sich die Leitzinsen weiter im negativen Bereich bewegen, ansprechende Renditen auf Eidgenössische Bundesobligationen sind nicht in Sicht. Bleibt also nur der Immobiliensektor – doch bekanntermassen sind die Renditen auch in diesem Bereich unter Druck. Mit Blick auf höhere Renditen schwenken verschiedene Immobilienmarktakteure auf riskantere Immobilienanlagen um. Im jüngsten Immo Monitoring konstatiert Wüest & Partner einen «Style Drift» bei den indirekten Immobilienanlagen: Der Anteil der Opportunistic- und Value-Added-Liegenschaften habe sich in einigen der untersuchten Portfolios zulasten der Core- und Core-Plus-Objekte verschoben. Riskant werde es, wenn absolute Renditevorgaben zu dieser Entwicklung führten, geben die Autoren zu bedenken. Es gelte deshalb, künftig noch professioneller zu agieren, um dem Renditedruck standhalten zu können – und der Versuchung, für eine ansprechende Rendite ein zu hohes Risiko einzugehen.

Mit den besten Grüssen,  
Birgitt Wüest

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

**IMMOBILIEN  
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Regionale Arbeitsmärkte: Gewinner und Verlierer



*Bietet Chancen für die Gemeinde Eysin: Der «Terre Bonne Park»*

**REGIONEN MIT ATTRAKTIVEN STANDORTFAKTOREN FÜR FIRMEN KONNTEN IN DEN VERGAN- GENEN JAHREN EIN GROSSES BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM VERZEICHNEN. DIES WIRD AUCH KÜNFTIG SO SEIN; DOCH DÜRF- TEN SICH AUCH MARKANTE VER- ÄNDERUNGEN EINSTELLEN, DIE SICH GRUNDSÄTZLICH MIT DEN STICHWORTEN BRANCHENWAN- DEL UND AUTOMATISIERUNG UMSCHREIBEN LASSEN, WIE AUS DEM NEUEN BESCHÄFTIGUNGS- RADAR VON WÜEST & PARTNER HERVORGEHT.**

**BW/PD.** Im Gegensatz zu den ver- gangenen Jahren – seit 2005 sind in der Schweiz 550.000 vollzeitäquiva- lente Arbeitsstellen geschaffen wor- den – sind die kurzfristigen Aussich- ten für die Schweizer Wirtschaft eher eingetrübt; eine Entwicklung, die auch die Immobilienmärkte tangie- ren dürfte.

Wie die Erfahrung zeigt, profitier- ten bisher vor allem die Grossstädte und deren Agglomerationsgemein- den vom Stellenwachstum. Der Hin- tergrund: Gebiete, die ein grosses Arbeitskräfteangebot, einen ausrei- chend grossen Nachfragemarkt und

attraktive Standortfaktoren für Fir- men bieten, ziehen Unternehmens- ansiedlungen an. Von der Prämisse ausgehend, dass diese Faktoren auch künftig das Stellenwachstum mass- geblich beeinflussen werden, gingen die Researcher von Wüest & Partner der Frage nach, welche Regionen für die Zukunft gut aufgestellt sind und welche weniger. Mit dem Ziel, die re- lativen Zukunftsaussichten in Bezug auf die Beschäftigungsentwicklung für die Schweizer Regionen einschät- zen und dadurch zukünftige regiona- le Disparitäten aufdecken zu können, entwickelten sie den neuen Beschäf-

tigungsradar, dessen Ergebnisse erstmals in der aktuellen Ausgabe des Wüest & Partner Immo-Monitoring vorgestellt werden.

### ARBEITSMARKT IM WANDEL

Die regionalen Arbeitsmärkte werden von den drei Haupttreibern – Strukturwandel, Verlagerung ins Ausland und Automatisierung – unterschiedlich stark betroffen sein. Ausgehend von der jetzigen Branchen- und Beschäftigungsstruktur erwarten die W&P-Experten, dass in den Grossstädten Basel, Bern, Lausanne und Zürich verhältnismässig viele Stellen erhalten bleiben dürften – aufgrund des hohen Anteils der Arbeitsstellen im Dritten Sektor und des hohen Anteils an hochqualifizierten Berufen. «Hinzu kommt eine gewisse Grundnachfrage nach Arbeitskräften bei staatsnahen Betrieben: Die allermeisten Universitäten, Spitäler und kantonalen Verwaltungen werden auch in Zukunft in den Gross-, aber auch in den Mittelstädten als bedeutender Arbeitgeber fungieren», sagt Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest & Partner. Auch die Institutionen der öffentlichen Hand blieben in der Regel ihrem Standort treu. Dagegen dürften jedoch in ländlichen Regionen wie etwa dem Entlebuch oder Schwarzsee relativ wenig vielversprechende Aufgaben angesiedelt sein.

### INFRASTRUKTUR UND ENTWICKLUNGSAREALE

Beim W&P-Beschäftigungsradar werden neben den klassischen Standortfaktoren, etwa Steuerbelastung oder der heutigen Stand der Infrastruktur, eine Reihe von künftigen Entwicklungen berücksichtigt. So etwa Verkehrsprojekte – denn dort, wo neue Verkehrsprojekte realisiert

werden, dürfte sich die Anbindung in Zukunft verbessern – oder das Verdichtungspotenzial, denn in vielen Städten gibt es wenig freies Bauland. «Aber durch die Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen in den bestehenden Bauzonen kann der regionale Bestand an attraktiven Geschäftsflächen ausgedehnt werden», so Weinert. «Schweizweit liesse sich so Platz für weitere 2,1 Millionen Arbeitsplätze schaffen.» Weitere Stichworte sind Entwicklungsareale und Baumarkt. Denn bei vielen Entwicklungsarealen bestehe Potenzial für den Aufbau von Arbeitsplätzen durch eine Umnutzung in moderne, grossflächige Geschäfts- und Gewerberäume. Und nicht zuletzt benötigten Unternehmen zur Ansiedlung die Verfügbarkeit von passenden Geschäftsflächen, so Weinert. «Eine hohe Dynamik im Baumarkt bürgt dafür, dass Geschäftsflächen entstehen, welche den modernen Anforderungen gerecht werden.»

Gemäss den Ergebnissen dieses Modells dürfte sich gemäss W&P mehr als die Hälfte des zukünftigen Beschäftigungswachstums (bis 2030) in den fünf Kantonen Zürich, Waadt, Bern, Genf und Basel-Stadt entfalten. «Diese Kantone profitieren in erster Linie vom starken Wachstum in ihren jeweiligen Hauptorten», so Weinert. Über hervorragende Standortbedingungen verfüge der Kanton Basel-Stadt, wo es für verschiedene Entwicklungsareale bereits Projektideen (zusätzliche Arbeitsflächen) gebe. Die Stadt Bern könne auf eine solide Grundnachfrage der öffentlichen Hand zählen, doch seien die Wachstumsaussichten im Umland der Bundeshauptstadt im Gegensatz zu den Kantonen Waadt und Zürich limitiert, denn überdurchschnittlich viele der bisherigen Jobs sähen sich von Automatisierungs- und Verlagerungstendenzen bedroht. >>>

### NACHRICHTEN

#### DÜBENDORF NEUES QUARTIER BEIM BAHNHOF STETTACH

Beim Bahnhof Stettbach in Dübendorf soll eine neue Siedlung mit insgesamt 283 Wohnungen entstehen. Geplant sind auch Läden, Restaurants, Büros und Gewerberäume.

Basis für die Entwicklung des mehr als 17.000 qm grossen städtischen Grundstücks «Hoffnig» beim Bahnhof Stettbach ist das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs «Bonny & Clyde» von Michael Meier und Marius Hug Architekten sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur. Die Senn Resources AG aus St. Gallen und die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus aus Zürich haben das Areal im Baurecht übernommen und werden das Projekt entwickeln.

Das Grundstück ist ein Bindeglied zwischen dem Bahnhof und dem neu entstehenden, städtischen Quartier Hochbord. Die Überbauung wird aus zwei prägnanten Baukörpern bestehen: Das Langhaus im nördlichen Baufeld B bildet den südlichen Abschluss der Bebauungsstruktur entlang des Bahn-Einschnittes. Das Punkthaus besetzt das südliche Baufeld A an der Zürichstrasse. Im Langhaus sind insgesamt 178 Wohnungen zwischen 2,5 und 4,5 Zimmern geplant. Im Punkthaus entstehen weitere 105 Wohnungen mit loftartigen Grundrissen unterschiedlicher Grösse. Darüber hinaus entstehen an bester Lage direkt am Bahnhof über 10.000 qm Verkaufs-/Gastronomie-/Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

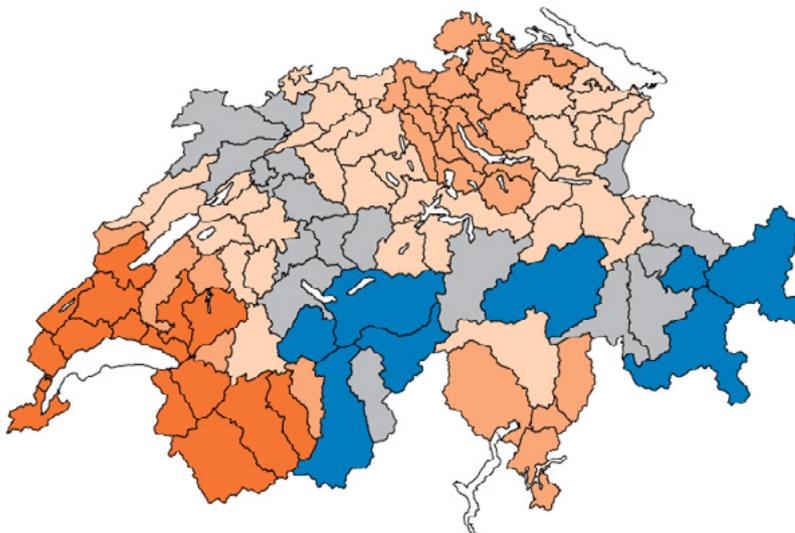
Der Stadtrat von Dübendorf hat Ende März den privaten Gestaltungsplan und die Baurechtsverträge für die Entwicklung des städtischen Grundstücks zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

>>> Die besten Zukunftsaussichten unter allen Schweizer Ortschaften konstatiert der Beschäftigungsradar für Eysins – eine Gemeinde am Genfersee an der Stadtgrenze zu Nyon. Allgemein verfüge die Region um Nyon über einen vielversprechenden Branchenmix; nur wenige Stellen seien von den Automatisierungstrends betroffen, so Weinert. «Zudem wurde rund 20 Minuten vom Genfer Flughafen entfernt entlang der Autobahn A1 ein 55.000 Quadratmeter grosser Gewerbepark (Terre bonne park) geschaffen, der insbesondere internationale Firmen anziehen soll.» Die Schaffung von modernen Gewerbeparks, mit denen sich der Charakter von kleinen Gemeinden wie Eysins grundlegend verändern lasse, sei derzeit angesagt, sagt Weinert und verweist auf das seit Anfang Jahr offizielle Projekt «Innovationspark Schweiz», in dessen Rahmen fünf Standorte geplant sind (u.a. der Flughafen Dübendorf), in denen jeweils mit Fokus auf eine Branche Arbeitsplätze mit Forschungsbezug entstehen werden.

**UND DIE PERIPHERIE?**

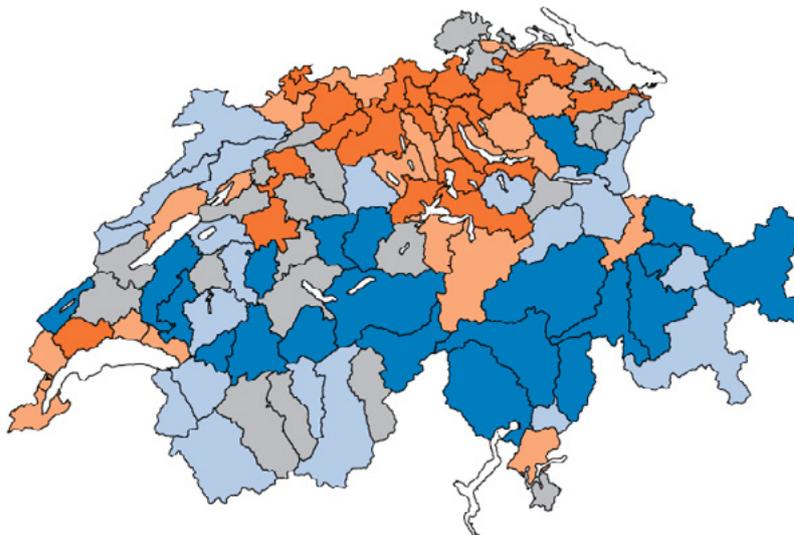
Die Ergebnisse des Beschäftigungsradars illustrieren, dass die Zentralisierung von Arbeitsplätzen grundsätzlich anhalten wird. Aus raumplanerischer Perspektive sei eine solche Entwicklung wünschenswert, um der Zersiedelung entgegenzuwirken und um die Basisinfrastruktur besser nutzen beziehungsweise gezielter ausbauen zu können, so Weinert. Dagegen dürfte der Alpenraum aufgrund des schwindenden Arbeitskräfteangebots und des voranschreitenden Strukturwandels künftig eine stagnierende Beschäftigungsentwicklung aufweisen. Ein Paradigmenwechsel wäre für die W&P-Researcher vorstellbar, wenn

BASISSZENARIO: WACHSTUM DER ERWERBSBEVÖLKERUNG IM EINZUGSGEBIET IN DER SCHWEIZ (2016–2030)



Jährliches Wachstum:  
 ● Über 1%    ● 0.67–0.99%    ● 0.33–0.66%    ● 0.00–0.32%  
 ● Rückgang  
 Quelle: Wüest & Partner

STANDORTFAKTOREN FÜR DIE KÜNFTIGE BESCHÄFTIGUNGSDYNAMIK



● Sehr günstig  
 ● Günstig  
 ● Durchschnittlich  
 ● Unterdurchschnittlich  
 ● Ungünstig

der Anteil an Homeoffice deutlich zunehmen würde: In diesem Fall würden die Büro- und Wohnflächen zunehmend miteinander verschmelzen. Entsprechend würde die Nachfrage nach klassischen Geschäftsflächen abnehmen und dürften bei den Wohnimmobilien zusätzliche Anforderungen entstehen. Als visionäres Beispiel, wie die landschaftlichen Vorzüge mit dem Arbeitsmarkt verbunden werden können, wird der im Unterengadin angestrebte «Mountain Hub» genannt.

#### AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENMÄRKTE

Der Beschäftigungsradar beleuchtet die regionalen Diskrepanzen bei der zukünftigen Beschäftigtenentwicklung und damit die Nachfrage nach Geschäfts-, aber auch Wohnflächen. Dass dabei eine Wechselwirkung zwischen dem Beschäftigungswachstum und dem Baumarkt besteht, hat sich im Verlauf der letzten Jahre gezeigt: Es wurden etliche neue Geschäftsflächen erstellt, welche die Zusatznach-

frage infolge des Beschäftigungswachstums deutlich überstiegen. Leidtragende dieser Entwicklung waren selten die aktiven Bauherren, sondern vielmehr die Eigentümer bestehender Liegenschaften. Auch

in Grossstädten wie Genf, Basel oder Bern ist das Angebot zum jetzigen Zeitpunkt überdurchschnittlich gross – doch gerade in diesen Städten prognostiziert der Beschäftigungsradar den höchsten Stellenzuwachs. •

#### Beschäftigungsradar: Das Modell

Mit dem neuen Beschäftigungsradar hat Wüest & Partner ein Modell entwickelt, das die relativen Zukunftsaussichten der 106 MS-Regionen der Schweiz in Bezug auf die Beschäftigungsentwicklung einschätzt und dabei verschiedene zukunftsgerichtete Arbeitsmarktfaktoren einbezieht. Die Indikatoren zeigen auf, welche Gemeinden in Zukunft ein Beschäftigungswachstum verzeichnen dürften respektive in gesamtwirtschaftlichen Abschwungphasen glimpflich davonkommen. Als Basis dient das Beschäftigtenwachstum der vergangenen Jahre. Weitere Komponenten sind die Zukunftsaussichten der heutigen Arbeitsstellen, das erwartete Wachstum des Arbeitsangebotes, Standortfaktoren und ein Agglomerationseffekt.

Folgende Variablen wurden einbezogen: Beschäftigungsentwicklung (Gemeinde, Gemeindetyp, regionales Branchenwachstum); Arbeitsangebot (Bevölkerungsprognosen nach Alter, Nationalität, Geschlecht; Erwerbstätigenquote; Pendlersaldo; Absorption der Bevölkerung aus dem Umkreis); Zukunftsaussichten bestehender Arbeitsstellen (Branchenprognose, Automatisierung, Verlagerung ins Ausland, Hauptorte, Hochschulen, Spitäler); Standortfaktoren (Steuern, Kaufkraft, Soziodemografie, Verdichtungspotential, Arealentwicklung, kantonale Richtpläne ab 2010, Verkehrsprojekte, Infrastruktur & Baumarkt); Agglomerationseffekt (Gemeinden, die innert 20 Minuten erreichbar sind).

ANZEIGE

# Swiss Bar

an der mapic 2016

Seien Sie Teil der Mapic-Swiss-Bar an der grössten internationalen Handelsimmobilienmesse vom 16. bis 18. November 2016 in Cannes

- 8400 internationale Retail- und Immobilienprofis
- 2400 Detailhändler
- 2300 Projektentwickler
- und Sie?



Ab CHF 5'500.- sind Sie dabei! Jetzt anmelden!  
Anmeldung und Information:  
[info@swisscircle.ch](mailto:info@swisscircle.ch) oder [swisscircle.ch](http://swisscircle.ch)

**Swiss Circle**  
Marketing rund um Immobilien

Swiss Council of  
Shopping Centers  
**SCSC**

**IMMOBILIEN  
BUSINESS**  
Das Schweizer Immobilien-Magazin

**CS RESEARCH  
STEUERREFORM-ALERT****MEHR INTERKANTONALER  
WETTBEWERB**

Die Unternehmenssteuerreform III stellt das Schweizer Steuersystem auf ein neues Fundament. Auf Druck der OECD und der G20 soll die tiefere Besteuerung von ausländischen Unternehmensgewinnen in der Schweiz abgeschafft werden. Im Bassin lémanique profitieren zahlreiche globale Konzerne von solch privilegierter Besteuerung – die Kantone Waadt und Genf planen daher, durch eine forsche Senkung der ordentlichen Gewinnsteuern für Unternehmen attraktiv zu bleiben. Für eine Reduktion des ordentlichen Gewinnersatzes von aktuell 21,65 auf 13,79 Prozent (ab 2019) plädierten jüngst 87,1 Prozent der Waadtländer Stimmbürger. Für ordentlich besteuerte Unternehmen sinkt die Steuerbelastung erheblich. Heute privilegiert besteuerte Holding- und Verwaltungsgesellschaften (Statusgesellschaften) werden hingegen in Zukunft höhere Steuern bezahlen müssen. Zudem leisten Waadtländer Unternehmen in Zukunft grössere Beiträge zur Finanzierung von Krippenplätzen und erhöhen die Familienzulagen; Teil der Vorlage ist auch die Erhöhung der Krankenkassenzulagen und ein Fonds zur Förderung der Arbeitssicherheit auf Baustellen. Dank des Pakets aus Steuersenkungen und Ausbau von Sozialleistungen standen alle grossen kantonalen Parteien hinter dem Kompromiss. Der klare Ausgang des Referendums könnte für zukünftige Abstimmungen in anderen Kantonen wegweisend sein, heisst es im Steuerreform-Alert von Credit Suisse Research (März 2016). Gleichzeitig dürfte der Beschluss den Druck auf andere Kantone erhöhen, so die Autoren: «Der interkantonale Steuerwettbewerb ist neu lanciert.»

## IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Rechtliche Rahmenbedingungen im Wandel



*Zunehmende Regulierungsdichte könnte den Wirtschaftsstandort Schweiz gefährden*

**SEIT EINIGEN JAHREN NEHMEN DIE RECHTLICHEN VORGABEN, DIE UNTERNEHMEN IN DER SCHWEIZ EINZUHALTEN HABEN, ZU. EINEN ÜBERBLICK ÜBER NEUE REGULATORIEN, DIE DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMÄRKTE BEEINFLUSSEN KÖNNTEN, BIETET EIN AKTUELLER BEITRAG IM JÜNGSTEN CSL IMMOBILIENMARKTBERICHT.**

**SS/BW.** Mit der zunehmenden Regulierungsdichte besteht, wie nicht wenige Marktteilnehmer warnend zu bedenken geben, die Gefahr, dass Unternehmen abwandern und/oder Arbeitsplätze ins Ausland verlagern sowie weniger Betriebe sich neu ansiedeln – was die Nachfrage auf den Schweizer Immobilienmärkten beeinflusst. Darüber hinaus lasse sich der Trend zu einer steigenden Rege-

lungsdichte auch direkt in der Immobilienbranche beobachten, stellt Dr. Sibylle Schnyder, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, Partnerin bei CMS von Erlach Poncet AG im aktuellen CSL Immobilienmarktbericht fest.

**NEUE GESETZE ...**

Demnach ist momentan eine Verschärfung des Bundesgesetzes über den Grundstückserwerb durch Ausländer (sog. Lex Koller) pending: Zum einen soll es ausländischen Käufern nur noch erlaubt sein, Geschäftsliegenschaften in der Schweiz zu erwerben, wenn sie diese für die eigene Geschäftstätigkeit nutzen. Zum anderen soll es ausländischen Geldgebern verboten werden, in börsenkotierte CH-Immobilien-gesellschaften zu investieren.

Voraussichtlich wird der Gesetzesentwurf, der noch nicht publiziert ist, frühestens in der zweiten Jahreshälfte in die Vernehmlassung gehen; aufgrund der politischen Dimension und des sich in Immobilienkreisen formierenden Widerstands ([www.modernelexkoller.ch](http://www.modernelexkoller.ch)) ist noch ungewiss, ob und in welcher Form die Lex Koller schliesslich verschärft werden wird.

Bereits in Kraft getreten sind am 1. Januar 2016 das Bundesgesetz über den Bau von Zweitwohnungen sowie die dazugehörige Verordnung. Das Zweitwohnungsgesetz verbietet in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent den Neubau von Zweitwohnungen. Es sind lediglich eng umschriebene Ausnahmen von diesem Verbot vorgesehen; nebst der Umnutzung von schützenswerten Bauten sind dabei die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen sowie der Bau von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Hotels zu nennen. Eine gute Nachricht gibt es für die Besit-

zer von Erstwohnungen, die bereits vor dem 11. März 2012 bestanden: Diese dürfen frei in Zweitwohnungen umgenutzt werden.

### ... UND REVISIONEN

Das revidierte Raumplanungsgesetz von 2013 sieht vor, dass die Kantone innert fünf Jahren die Einzelheiten für die neu eingeführte Mehrwertabgabe regeln müssen. Dazu gehören u.a. die Voraussetzungen, unter welchen eine Mehrwertabgabe geschuldet ist, der Abschöpfungssatz sowie das Verfahren für die Mehrwertabgabe. Bereits haben einige Kantone, darunter Basel-Stadt, Neuenburg, Genf, Thurgau sowie das Tessin den Mehrwertausgleich im kantonalen Recht verankert.

Noch hängig ist die zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes. Der Bundesrat hat beschlossen, diese auf wenige, dafür zentrale Themen zu beschränken. Es handelt sich um die Bereiche Bauen ausserhalb der Bauzone, Raumplanung im Untergrund

(aktuelles Stichwort: [www.cargo-soustrrain.ch](http://www.cargo-soustrrain.ch)) und Raumplanung in funktionalen Räumen. Unter Einbezug verschiedener Interessenvertreter wird nun eine Botschaft zur Revision ausgearbeitet, die dem Bundesrat bis Mitte 2017 vorliegen soll.

Weitere per 1. Januar 2016 eingeführte Gesetzesänderungen betreffen das Umweltrecht. Zum einen regelt die revidierte Technische Verordnung über Abfälle die Pflicht zur Erstellung eines Entsorgungskonzepts bei Um- oder Rückbau u. a. von Gebäuden mit Asbestverdacht. Zum anderen sieht das revidierte Gewässerschutzgesetz eine Erhöhung der Abwasserabgabe im Zusammenhang mit der Aufrüstung grösserer Abwasserreinigungsanlagen vor.

Schliesslich soll das System der Ergänzungsleistungen reformiert werden. Der aktuelle Reformvorschlag sieht gewisse Beschränkungen für den Vorbezug von Pensionskassenguthaben vor. Der Vorbezug für den Erwerb von Wohneigentum soll aber weiterhin möglich sein. •

ANZEIGE

## WENN DAS BÜRO ZUR KRAFTQUELLE WIRD.

Willkommen im ersten «2'000-Watt-Areal» der Schweiz – mit eigenem Wasserkraftwerk, Annergierung und Smart Grid.

Ihr Kontakt [philippe.mueller@kmp.ch](mailto:philippe.mueller@kmp.ch)

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

**GREENCITY** ZÜRICH SÜD

OFFICES



## REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

## Knowhow gefragt

**ASSET MANAGER IM ÖFFENTLICHEN SEKTOR SIND FÜR HÖHERE EFFIZIENZ VON STAATLICHEM IMMOBILIENVERMÖGEN VON ZENTRALER BEDEUTUNG. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT EIN NEUER RICS-REPORT ZUR STIMMUNGSLAGE AUS BERUFEN IM ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN SEKTOR IN ACHT LÄNDERN.**

**BW/PD.** Weltweit sieht sich der öffentliche Sektor mit knapperen Etats, einer alternden Infrastruktur und mit wachsenden Bevölkerungszahlen konfrontiert. Regierungen versuchen, diese Herausforderungen auszugleichen, indem sie sicherstellen, dass Assets verfügbar, sicher und verlässlich sind und ihre Funktion entsprechend den Designstandards erfüllen. Bei der Unterstützung dieser staatlichen Aufgaben spielen die Asset Manager im öffentlichen Sektor eine zentrale Rolle. Nicht zuletzt aber auch haben sie die Möglichkeit, Einfluss auf die Politik zu nehmen, da Regierungen bessere Wege für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement finden müssen.

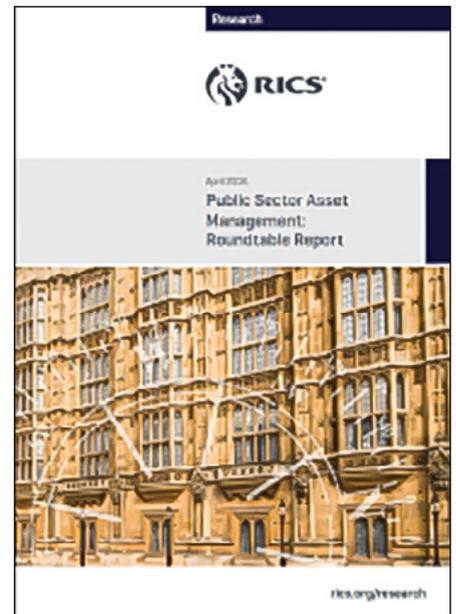
Dies ist ein Ergebnis eines neuen RICS-Reports, der letzte Woche beim ersten RICS World Built Environment Forum\* in Washington, D.C. vorgestellt wurde. In den Bericht «Public Sector Asset Management: Roundtable Report» flossen die Beobachtungen, Einblicke und Erfahrungen aus Round Table-Gesprächen von Asset Managern aus acht Ländern (Australien, Kanada, Japan, Mexiko, Niederlande, Vereinigte Arabische Emirate, Grossbritannien und USA) ein.

Herausforderungen beim Asset Management im öffentlichen Sektor sind nicht lokaler, sondern globaler Natur.

Verfasst wurde der neue RICS-Bericht, der die Herausforderungen und Erwartungen von Asset Managern aufzeigt, die Immobilien der öffentlichen Hand im Regierungsauftrag verwalten, von der US-Organisation «The Building Peopl». Es ist die erste Untersuchung dieser Art auf globaler Ebene. Die wichtigsten Themen in Kürze:

- Vorschläge, wie Daten für ein strategischeres Asset Management von staatlichem Immobilienvermögen besser für ein «verwertbares Marktwissen» verwendet und dort eingebracht werden können.
- Der Ansatz, sowohl in ökologische als auch in ökonomische Nachhaltigkeit als neue Form der Geschäftstätigkeit zu investieren, könnte die Betriebsausgaben verringern und der öffentlichen Hand zu Einsparungen verhelfen.
- Empfehlungen zur Anwendung von Asset Management-Standards, die eine klare und definitiv globale Herangehensweise an die Umsetzung von Best Practices mit sich bringen würden und die speziell auf die Maximierung des Returns on Investment und Betriebseffizienz im öffentlichen Sektor ausgelegt sind.

Gemäss Maarten Vermeulen FRICS, RICS Managing Director for Europe, Russia & CIS, bestätigt die Untersuchung bereits bestehende Annahmen der RICS: «Es ist wichtig zu erkennen, dass die Herausforderungen beim Asset Management im öffentlichen



*The Public Sector Asset Management: Roundtable Report; Kommentar: Managing public sector assets: A fresh perspective von Maarten Vermeulen FRICS*

Sektor nicht lokaler, sondern globaler Natur sind. Die Untersuchung ist zudem sowohl für die Branche als auch für die RICS eine gute Basis, um in bestimmten Bereichen eine noch gründlichere Recherche anzustossen, sowie für die Entwicklung praxisnaher Aus- und Fortbildung.»

Der Bericht zielt darauf ab, Beamten sowie Angestellten oder Auftragnehmern des öffentlichen Sektors, eine globale Sicht auf die praktische Anwendbarkeit ihrer Tätigkeit zu ermöglichen. Ziel ist auch, besser über Branchenansätze zu informieren und weltweit für ein besseres Verständnis des Asset Managements im öffentlichen Sektor zu sorgen. •

## INTERNATIONALE IMMOBILIENMÄRKTE

## Steigende Risikoaversion

**DAS GLOBALE TRANSAKTIVOLUMEN GEWERBLICHER IMMOBILIEN WAR IM ERSTEN QUARTAL 2016 RÜCKLÄUFIG. GEMÄSS JLL NUR EIN KURZER UNTERBRUCH: DIE MÄRKTE WÜRDEN SICH RASCH ERHOLEN.**

**BW/PD.** Globale Transaktionen im Sektor Gewerbeimmobilien erreichten 2015 ein Volumen von knapp 690 Mrd. USD und verfehlten damit das Jahresergebnis von 2014 (-3 %) nur knapp, wie das internationale Immobilienberatungsunternehmen JLL Anfang Jahr mitteilte. Damals ging man bei JLL davon aus, dass das Wachstum im laufenden Jahr gegenüber 2015 «massvoll» ausfallen dürfte; die Jahresprognose 2016 für das gewerbliche Immobilientransaktionsvolumen weltweit: 720 bis 730 Mrd. USD. Die Stimmung unter den Investoren scheinete zu Jahresbeginn 2016 leicht zurückhaltender zu sein, doch für einen «spürbaren» Rückzug der Investoren gebe es keine Anzeichen, erklärte damals David Green-Morgan, bei JLL Global Capital Markets Research Director.

Inzwischen liegen die Ergebnisse des ersten Quartals vor, und diese weisen in eine andere Richtung. Gemäss JLL belief sich das globale Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien in Q1 auf 128 Mrd. USD – dies entspricht einem Rückgang von 17 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (154 Mrd. USD). Green-Morgan führt das schwächere Ergebnis auf eine höhere Volatilität und eine ansteigende Risikoaversion in den Kapitalmärkten in den ersten vier bis fünf Wochen 2016 zurück; doch habe die Erholung der Märkte nicht lange auf

sich warten lassen: «Die Kurse an den Kapitalmärkten haben mittlerweile wieder die Werte von Anfang Januar erreicht, die Kreditmargen sind wieder enger geworden. Vor dem Hintergrund der hohen Verfügbarkeit von anlagebereitem Kapital gehen wir davon aus, dass sich die Transaktionsvolumina bis zum Jahresende bei rund 700 Milliarden USD bewegen werden.»

Ob dies nach dem schwächeren Start ins Jahr tatsächlich eintritt, bleibt abzuwarten. In Europa sind die Transaktionsvolumina gemäss JLL gegenüber Q1 2015 auf Dollarbasis um ein Fünftel auf 46 Mrd. USD gesunken. Rückgänge wurden in den drei grossen Märkten Grossbritannien (-37%), Frankreich (-30%) und Deutschland (-7%) registriert. Im Plus blieben die skandinavischen Länder, Benelux sowie Mittel- und Osteuropa. Die Region Amerika meldet mit 61 Mrd. USD ein um 16 Prozent niedrigeres Transaktionsvolumen im Vergleich zu Q1 2014. Durchweg niedrigere Transaktionsvolumina zeigen sich bei der Analyse der einzelnen Länder: am moderatesten war der Rückgang in Kanada (-3%), am stärksten in den lateinamerikanischen Märkten Brasilien (-81%) und Mexiko (-57%). Wie in der Gesamtregion gab es in den USA einen Rückgang von 16 Prozent. Auch im asiatisch-pazifischen Raum notierte das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 21 Mrd. USD um 16 Prozent niedriger. Mit höherem Transaktionsvolumen als im Vorjahr schlossen Australien, Hongkong und Südkorea das erste Quartal ab, während China, Japan und die meisten aufstrebenden Märkte in Asien ein Minus verzeichneten. •

## NACHRICHTEN

**LIVIT  
PHILIPPE FREI  
AN BORD**

Per 1. Juli 2016 wird Philippe Frei neuer Leiter Vermietungsmanagement bei dem Immobilien dienstleister Livit. Wie die Tochtergesellschaft der Swiss Life mitteilt, wurde die Stelle neu geschaffen, um den Bereich gezielt weiter auszubauen.

Frei (Jahrgang 1971) soll sich bei Livit künftig um den schweizerweitigen Aufbau des Vermietungsmanagements in den Niederlassungen kümmern und die Weiterentwicklung einer Spezialisierung in diesem Bereich vorantreiben, heisst es weiter.

Frei hat in den letzten zwei Jahren den Aufbau und die Leitung des Vermietungsgeschäfts für die ganze Schweiz bei Jones Lang LaSalle in Zürich verantwortet. Davor war er von 2006 bis 2014 Leiter Commercial Letting & Tenant Representation bei Colliers International und dort auch Mitglied der Geschäftsleitung.



*Neu bei Livit: Philippe Frei*

• MITTWOCH  
**1. Juni 2016**

Golfpark Otelfingen  
8112 Otelfingen

• MITTWOCH  
**15. Juni 2016**

Golfpark Oberkirch  
6208 Oberkirch

• DONNERSTAG  
**30. Juni 2016**

Golfpark Moossee  
3053 Münchenbuchsee



# Galledia Golf Trophy 2016

**HERZLICH WILLKOMMEN ZUM  
FREUNDSCHAFTSTURNIER UND ZUR PFLEGE  
UNSERER MEDIENPARTNERSCHAFT.**

## **PROGRAMM UND INFOS**

16.30 Uhr Registrierung am Welcome Desk

17.00 Uhr Turnierstart

Wir spielen eine 9-Loch-Runde  
anschliessend Apéro und Rangverkündung

Die Teilnahme ist kostenlos, die Platzreife Bedingung,  
die Runde NICHT Handicap-wirksam und gespielt wird  
bei jedem Wetter.

## **ONLINE-ANMELDUNG**

Melden Sie sich gleich  
für eine der drei  
Veranstaltungen an.



**[event.swissgolf-bc.ch](http://event.swissgolf-bc.ch)**

oder per QR-Code/Mobile



**galledia**  
Wir machen Medien

Schweizer Fachzeitschrift für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz  
**SAFETY-PLUS**

Schweizer Fachzeitschrift für Sicherheit  
**SICHERHEITSFORUM**

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Details zu den verschiedenen Austragungsplätzen finden Sie unter: [www.golfparks.ch](http://www.golfparks.ch)

## MARKTKOMMENTAR

## Klare Outperformer

**DIE KOTIERTEN SCHWEIZER INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN ERFREUEN SICH WEITERHIN HOHER BELIEBTHEIT: REAL WIE SWIIT-INDEX ZEIGEN EINE ANSEHNLICHE KURSENTWICKLUNG.**

**NH.** Die kotierten Schweizer Immobilienaktien bewegten sich in den letzten Tagen auf dem Niveau eines Allzeithochs. Der REAL Index steht bei 2.160.01 Punkten, was einem Plus von 8,93 Prozent für das laufende Jahr entspricht. Im Gegensatz zum Hauptsegment (SMI/SPI), das sich immer noch im negativen Territorium befindet, sind die Immobilien ein klarer Outperformer.

Das Aktionariat der Mobimo genehmigte alle Anträge der Generalversammlung, insbesondere die Erhöhung und Verlängerung des genehmigten Kapitals – was eine Kapitalerhöhung in der nächsten Zeit möglich macht.

Bei PSP Swiss Property ist sicherlich positiv zu werten, dass die Gesellschaft zu Monatsbeginn die offenen Libor-Fälle klären konnte. Weiter bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die Klage der Steiner AG auswirken wird – bislang ist dazu noch keine Einschätzung möglich. Die Klagesumme entspricht in Etwa einem Drittel des Reingewinnes der PSP.

#### WEITERE KAPITALERHÖHUNGEN BEI DEN IMMOBILIENFONDS

Wie die Immobilienaktien bewegen sich auch die kotierten Schweizer Immobilienfonds derzeit auf dem Level eines Allzeithochs. Aktuell notiert der SWIIT Index bei 356.27 Punkten, was einem Plus von 6,27 Prozent

*Nicolas Hatt,  
Swiss Finance  
& Property  
Group*



für das Jahr 2016 entspricht. Die gerade abgeschlossene Kapitalerhöhung des SF Sustainable (SFPF) Fund wurde vom Markt gut angenommen. Mit dem UBS Sima (SIMA) steht bereits die nächste Kapitalerhöhung im kotierten Bereich an, vom 21. bis 29. April 2016 wird hier Kapital in Volumen von 370 Millionen CHF nachgefragt. Dies wird wie üblich ein wenig für Abgabedruck bei den anderen kotierten Fonds sorgen, was aber verhältnismässig gut absorbiert werden dürfte.

Soeben hat auch Realstone angekündigt, für seinen RDF Realstone Development Fund vom 14. bis 29. April 2016 eine Kapitalerhöhung durchzuführen – hier geht es um 80 Millionen CHF Neugeld. Realstone beabsichtigt, den Fonds im Lauf des kommenden Jahres zu kotieren. Der Realstone Development Fund ist sehr speziell: Er war fast ausschliesslich in Entwicklungen investiert, die inzwischen eine nach der anderen fertiggestellt wurden; so verfügt der Fonds nun über ein selbstgebautes und brandneues Bestandsportfolio. Das Investoreninteresse dürfte entsprechend hoch sein. •

## NACHRICHTEN

#### ODH MEHR UMSATZ

Die ODH Orascom Development Holding hat im Geschäftsjahr 2015 den Umsatz auf rund 306 Mio. CHF (+22%) gesteigert. Gleichzeitig fiel ein Nettoverlust von 19 Mio. CHF an, den die Gesellschaft v.a. auf die Erhöhung der anteiligen Verluste von ODH in Andermatt Swiss Alps (ASA) und Orascom Housing Communities (OHC) zurückführt. Der bereinigte Ebitda stieg auf 80,8 Mio. CHF (+228,5 %). Grund des Anstiegs seien in erster Linie die hohen Margen im Zusammenhang mit den Sub-Entwicklerverträgen für ein Grundstück in El Gouna, teilt ODH mit.

#### PROCIMMO AUF EINKAUFSTOUR

Der Procimmo Swiss Commercial Fund 56 (P 56) hat seit der Lancierung (11/2015) Immobilien im Marktwert von 94 Mio. CHF erworben. Liegenschaften für rund 26 Mio. CHF kommen in Kürze zum Portfolio dazu, teilt die Gesellschaft mit. Damit wurden die fast 60 Mio. CHF, die dem Fonds anlässlich der Lancierung zur Verfügung gestellt wurden, innert kurzer Zeit investiert. Die zuletzt zum Durchschnittspreis von rund 2.000 CHF/qm erworbenen Objekte mit rd. 46.000 qm Gesamtmietfläche befinden sich in Genf-Sa-tigny (GE), Bussigny (VD), Lonay (VD), Puidoux (VD), Renens (VD), Saint-Légier-La Chiésaz (VD), Port-Valais (VD), Delsberg (JU), La Chaux-de-Fonds (NE) und Genf-Acacias (GE). Bei zwei Objekten (Saint-Légier-La Chiésaz, Genf-Acacias) handelt es sich um Terminverkäufe/Kaufversprechen.

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										13. APRIL 2016
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	81,000.00	82,500.00	81000	1.00	94,500.00	3	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,250.00	3,275.00	3150	5.00	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	0.00	0	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,550.00	1,550.00	1550	16.00	1,700.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	305.00	350.00	310	11.00	325.00	100	
0		31909799	ESPACE REAL ESTATE BEZUGSRECHT	2.50	4.00	3.3	18,493.00	4.00	1500	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	146.00	149.50	149	670.00	152.00	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	3325	5.00	3,600.00	2	
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	40.00	38	100.00	41.00	92	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	5,000.00	1	
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0	0.00	0.00	0	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	57.00	57.00	60	30.00	0.00	0	
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	3,000.00	3,000.00	2610	2.00	3,000.00	3	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,150.00	4,250.00	4100	10.00	4,450.00	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	140.50	152.00	147.5	70.00	0.00	0	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	8,800.00	7350	1.00	9,500.00	2	



ANZEIGE

**IMMOBILIEN-AKTIE**

Investmentchance oder Risiko?

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

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

**IMMOBILIEN**  
 BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										14. APRIL 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.66	145.00	2.18%	27.57%	5.30%	2.26%	134.40	145.20	863,648,565
844,303	CS 1A IMMO PK	1144.00	1510.00	3.49%	31.99%	1.34%	NICHT KOTIERT	1455.00	1505.00	4,270,098,800
10,077,844	CS REF GREEN	103.40	136.00	2.58%	31.53%	11.87%	3.52%	118.10	134.90	816,000,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.50	90.50	3.05%	-7.18%	-0.27%	4.68%	90.00	96.00	814,500,000
276,935	CS REF INTERSWISS	178.80	214.50	3.97%	19.97%	3.08%	1.05%	205.50	218.00	1,779,637,860
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	98.50	135.50	2.44%	37.56%	5.23%	1.50%	127.50	137.00	2,608,375,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	115.85	145.50	2.89%	25.59%	7.39%	2.26%	137.00	147.00	1,240,358,400
1,291,370	CS REF SIAT	135.30	198.00	2.75%	46.34%	8.79%	1.04%	180.80	198.90	2,822,431,590
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	107.00	131.00	2.49%	22.43%	8.44%	1.48%	117.00	132.00	875,409,989
1,458,671	FIR	120.90	182.00	2.16%	50.54%	4.54%	1.45%	170.60	180.00	1,171,066,988
977,876	IMMOFONDS	295.00	450.00	3.05%	52.54%	1.29%	1.10%	420.75	448.00	1,448,511,750
278,226	LA FONCIERE	655.00	1075.00	1.94%	64.12%	9.41%	1.08%	972.00	1073.00	1,333,150,500
277,010	IMMO HELVETIC	160.00	245.00	2.73%	53.13%	14.97%	2.03%	213.00	241.00	980,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	115.30	150.00	2.00%	30.10%	12.74%	3.34%	137.90	146.50	541,045,050
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	120.40	136.50	2.28%	13.37%	8.65%	1.45%	128.00	140.00	254,487,870
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	124.00	156.00	3.33%	25.81%	6.70%	1.52%	142.00	157.90	753,276,732
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.00	146.00	2.66%	24.79%	8.15%	1.87%	132.10	140.00	670,819,776
10,061,233	RESIDENTIA	107.25	128.00	2.67%	19.35%	12.18%	1.38%	113.50	127.40	131,304,960
278,545	SOLVALOR "61"	176.40	250.00	2.10%	41.72%	7.76%	1.59%	230.30	250.75	1,126,814,750
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	109.00	135.00	2.11%	23.85%	2.55%	1.51%	130.00	139.50	340,806,960
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	960.00	1285.00	2.67%	33.85%	6.37%	2.25%	1204.00	1275.00	1,233,600,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	96.85	134.00	2.52%	38.36%	7.20%	1.51%	123.30	133.30	1,412,967,824
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.90	136.00	2.37%	37.51%	8.37%	0.76%	123.00	132.90	487,298,200
2,616,884	SWISSINVEST REIF	123.90	178.80	2.58%	44.31%	10.37%	1.46%	159.70	173.30	866,573,153
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.40	70.00	2.89%	38.89%	2.41%	1.26%	66.05	69.70	2,331,223,160
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.67	18.10	2.24%	42.86%	7.74%	0.92%	16.30	17.90	600,733,262
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.54	12.85	1.89%	21.92%	-1.91%	3.13%	12.50	13.35	370,032,185
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	66.70	91.80	2.67%	37.63%	10.88%	1.16%	84.00	92.45	1,177,466,182
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.85	110.20	2.95%	36.30%	7.54%	1.14%	103.30	110.70	7,184,688,682
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	58.25	72.80	3.64%	24.98%	7.79%	1.14%	69.30	74.70	1,514,323,866
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.64%	33.06%	6.68%	1.37%			42,020,652,054

IMMOBILIENAKTIEN										14. APRIL 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	126.30	140.20	4.28%	11.01%	4.94%	3.42%	128.20	140.80	1,452,869,278
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.90	38.60	3.62%	4.61%	14.54%	1.07%	33.25	38.15	170,217,315
255,740	ESPACE REAL ESTATE	156.00	152.00	3.05%	-2.56%	3.99%	0.05%	146.00	149.50	293,558,360
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.60	13.70	3.01%	0.74%	1.11%	0.39%	12.80	13.90	194,439,182
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	89.45	97.00	3.74%	8.44%	5.38%	0.64%	88.00	98.40	776,000,000
1,731,394	INTERSHOP N	264.00	451.00	4.44%	70.83%	17.02%	4.23%	399.00	477.50	595,320,000
1,110,887	MOBIMO	195.00	223.00	4.49%	14.36%	4.63%	4.50%	196.70	226.30	1,386,373,829
21,218,624	NOVAVEST	36.50	35.50	2.01%	-2.74%	1.57%	1.04%	34.00	37.00	93,358,646
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	81.90	92.10	3.59%	12.45%	8.41%	5.69%	79.00	91.50	3,717,500,830
803,838	SWISS PRIME SITE	72.10	87.40	4.42%	21.22%	11.34%	6.04%	74.35	86.70	6,087,544,072
261,948	WARTECK INVEST	1493.00	1870.00	3.76%	25.25%	5.06%	0.99%	1715.00	1855.00	318,423,600
1,480,521	ZUG ESTATES	1354.00	1580.00	1.31%	16.69%	9.34%	0.66%	1431.00	1599.00	373,436,160
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.48%	15.02%	9.02%	4.73%			15,459,041,270

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

## «Kunstcontainer und barockes Stadtpalais»

*Kunstmuseum Basel: Der Erweiterungsbau von Christ & Gantenbein*

**BASEL IST UM EINE ATTRAKTION REICHER: AM VERGANGENEN FREITAG WURDE DER VOM BASLER ARCHITEKTURBÜRO CHRIST & GANTENBEIN ENTWorfENE NEUBAU DES KUNSTMUSEUMS GEMEINSAM MIT DEM TEILSANNIERTEN HAUPTBAU ERÖFFNET.**

**BW.** Am 14. April war es soweit: Nach dreieinhalbjähriger Bauzeit konnte am Grossbasler Kopf der Wettsteinbrücke der Erweiterungsbau des Basler Kunstmuseums feierlich eröffnet werden. Gleichzeitig wurde auch der Hauptbau nach rund 13-monatiger Teilsanierung mit neuen Räumlichkeiten für die Buchhandlung und Ateliers der Kunstvermittlung sowie einem baulichen Anschluss an die unterirdische Verbindung zum Neubau wiedereröffnet. Mit dem markan-

ten Erweiterungsbau bekommt das Kunstmuseum neben dem Hauptbau vis-à-vis und dem Gegenwartskunstmuseum im St. Alban-Tal ein drittes Haus; zusammen bieten alle drei Häuser nun rund 10.000 Quadratmeter Ausstellungsfläche.

Der Erweiterungsbau – ein Wurf von Christ & Gantenbein – bietet in 19 Ausstellungsräumen 8.000 Quadratmeter Nettogrundfläche und soll künftig Sonderausstellungen sowie den Museumsladen beherbergen.

**EIN BAU FÜR  
«MEHR ALS HUNDERT JAHRE»**

Die Kosten für Basels neuestes kulturelles und architektonisches Highlight schlugen mit rund 100 Millionen Franken zu Buche. Zur Hälfte wurden sie von der Mäzenin Maja

Oeri finanziert, die bereits für den zu dem Neubau erforderlichen Landerwerb weitere 20 Millionen Franken beigesteuert hatte. Insgesamt, d.h. inklusive unterirdischen Verbindung zum Hauptbau und dessen Teilsanierungen, wurden am Basler Kunstmuseum rund 130 Mio. Franken verbaut, wie Baudirektor Hans-Peter Wessels mitteilte, und dies «auf kleinstem Raum und in kurzer Zeit!».

Das neue Gebäude ist das Resultat eines internationalen Architekturwettbewerbs, an dem über 200 Architekten aus aller Welt, darunter fünf Pritzker-Preisträger, teilgenommen haben und den das Basler Architekturbüro Christ & Gantenbein für sich entscheiden konnte.

Wie Architekt Emanuel Christ – ein Bruder seines Grossvaters hatte einst den Hauptbau mit entworfen – bei



*Flächen für Sonderausstellungen, unterirdische Verbindung zum Hauptbau*

der Eröffnung erklärte, lehnt sich der Erweiterungsbau in seiner Gestaltung an den Hauptbau an. Doch sei seine Architektur grosszügiger und moderner, quasi zeitlos, da er als Museum «für mehr als hundert Jahre gebaut» sei. Die vorspringende Ecke des Neubaus nimmt Christ zufolge Bezug zur gegenüber liegenden Ecke des Hauptbaus und sei als Geste für einen öffentlichen Platz vor dem Museum zu verstehen. Der Neubau vereint für den Architekten «Kunstcontainer und barockes Stadtpalais». Eine besondere Herausforderung für die Architekten ergab sich aus dem Ort des Neubaus am Rande der Altstadt und aus dem anspruchsvollen Raumprogramm auf einer sehr kleinen Grundfläche. Der Lösung von Christ & Gantenbein überzeugte. «Das neue Gebäude fügt sich selbstbewusst, aber harmonisch in die heterogene Stadtstruktur ein und tritt architektonisch in einen spannenden Dialog mit dem prominenten Stammhaus», erklärte Baudirektor Wessels. Da sich der Bau eines Kunstmuse-

ums bezüglich der funktionellen und technischen Anforderungen – etwa Sicherheit, Belichtung, Raumklima – besonders anspruchsvoll gestaltet, sei die Planung und Realisierung des Neubaus für alle Projektbeteiligten eine grosse Herausforderung gewesen, führte Wessels weiter aus. Bemerkenswert sei u.a. die unterirdische Lösung für die Verbindung der beiden Museumsgebäude unter der Dufourstrasse hindurch: «Der Bau dieser zweigeschossigen Verbindung war technisch höchst anspruchsvoll: So musste zum Beispiel die bestehende Kanalisation mittels Tunnelbau auf eine neue Tiefe von 15 Meter verlegt werden. Und um den dichten Verkehr möglichst wenig zu behindern, wurde die Dufourstrasse während zwei Jahren auf einer provisorischen Brücke geführt.»

Zur Erfüllung der einzigartigen Bauaufgabe haben Wessels zufolge mehr als 1.000 Mitarbeiter aus rund 100 Firmen – Planer und Handwerker – beigetragen und ermöglicht, dass die Erweiterung des Kunstmuseums nach

vergleichsweise kurzer Zeit – rund drei Jahren Planung und drei Jahren Bauen – nun feierlich eröffnet werden konnte: «Termingerecht, unfallfrei und gemäss den Prognosen innerhalb des gesetzten Kostenrahmens.» •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 07/2016 / 10. Jahrgang / 218. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung  
Dr. Anja Hall, Redaktion  
Rehné Herzig, Verlagsleiter  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

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



#### Sponsoren:

