

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Schwere Zeiten für Shopping Center (GfK-Studie)
- 3 Nachrichten: Singen/ECE-Center Hegau
- 5 Nachrichten: Zürich/Hochhaus-Siedlung für Altstetten
- 6 3D-Druck und die Immobilienbranche
- 11 BIM-Praxisleitfaden 1.0 zum Download
- 13 Robotik und Automatisierung verändern Logistik (JLL-Studie)
- 15 PropTech: In der Experimentierphase (Catella-Studie)
- 17 Marktkommentar
- 17 Personalie: Beat Schwab wechselt zu SBB
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds/-Aktien
- 21 Stadtentwicklung: St.Gallen/St.Fides Quartier
- 23 Lausanne/EPFL-Campus
- 23 Impressum

EDITORIAL

Strukturbruch nicht in Sicht



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

PropTech kommt in Mode: Weltweit wurde im Jahr 2015 die Rekordsumme von 1,7 Milliarden USD in PropTech Start-ups investiert. Der in Anlehnung an FinTech oder HealthTech entstandene Begriff (Property und Technology) umschreibt sämtliche technologische Entwicklungen der Immobilienbranche. Die Gemeinsamkeit von Fin-, Health- und PropTech: In allen drei Wirtschaftsbereichen werden klassische Geschäftsabläufe in die digitale Welt verlagert. Doch während in der Finanz- und der Gesundheitsbranche bereits seit Jahren zahlreiche neue digitale

Entwicklungen zu beobachten sind, hinkt die Immobilienwirtschaft, insbesondere in Kontinentaleuropa, hinterher. Zwar brachte die Digitalisierungswelle im Sektor Real Estate in den letzten Jahren bemerkenswerte Geschäftsmodelle hervor, von denen einige die Expansionsphase erreicht haben – ein regelrechter Innovationsschub blieb bisher allerdings aus, wie Catella Research im jüngsten Market Tracker feststellt. Die Gründe: Zu «analog» scheint die Struktur des Immobiliengeschäfts, zu individuell das Produkt Immobilien, zu fragmentiert die Datengrundlage – Defizite, die erschweren, die Geschäftsmodelle mit Leben zu füllen. Hinzu kommt: Die aktuellen Modelle, die faszinierende Lösungen und eine hohe Technikaffinität zeigen, erfordern einen grossen Kapitaleinsatz, kollidieren mit rechtlichen Vorgaben und scheitern letztlich an der für eine erfolgreiche Realisierung erforderlichen Datenbasis. Von einem «disruptiven Einfluss» auf die Immobilienbranche kann derzeit somit kaum die Rede sein.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom



Swiss Finance & Property Group



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

DETAILHANDELSIMMOBILIEN

Schwere Zeiten für Shopping Center



Shopping Center: Um den Umsatz zu heben, sind neue Konzepte gefragt

AM 9. SHOPPING CENTER FORUM VERSAMMELTE SICH IN DER VERGANGENEN WOCHE ERNEUT DAS WHO IS WHO DER SCHWEIZER SHOPPING CENTER BRANCHE IM RADISSON BLU AM FLUGHAFEN ZÜRICH. EINER DER HÖHEPUNKTE DES JAHRESKONGRESSES: DETAILHANDELSEXPERTE THOMAS HOCHREUTENER VON GFK SWITZERLAND STELLTE DIE STUDIE «SHOPPING CENTER MARKT SCHWEIZ 2016» MIT DEN NEUESTEN ZAHLEN, HITLISTEN UND TRENDS ZUR SHOPPING CENTER-LANDSCHAFT SCHWEIZ VOR. DIE ERGEBNISSE SIND ALARMIEREND.

BW/PD. Für den Detailhandel und insbesondere für die Shopping Center der Schweiz war 2015 alles andere als ein «gutes Jahr.» Der starke Franken und die zunehmende Konkurrenz durch Online-Anbieter liessen im vergangenen Jahr die Verkaufszahlen sinken. Wie Thomas Hochreutener bei der Vorstellung der Studie «Shopping Center Markt Schweiz 2016» berichtete, entwickelte sich der Gesamtumsatz aller Schweizer Shopping Center mit minus drei Prozent deutlich negativ, trotz der Flächenausweitung um 1,9 Prozent. Die Flächenexpansion verlangsamt sich – nach den vergangenen Boomjahren – im Jahr 2016 denn auch deutlich.

UMSATZ-DARSTELLUNG BENÖTIGT VIEL ROTE FARBE

Der Mix aus Einkaufstourismus, Preis-Erosion und Online-Vormarsch setzte den Zentren zu. In den Top Ten der umsatzstärksten Einkaufszentren (ohne Airport- und Bahnhof-Malls) buchten sieben ein Umsatzminus. Das Emmen Center in Emmenbrücke im Kanton Luzern und das Centre Balaxert in Genf schrieben fast sechs Prozent weniger Umsatz als im Vorjahr; das Sihlcity in Zürich erzielte 3,6 Prozent weniger. Das Shoppi Tivoli in Spreitenbach im Kanton Aargau, das Shoppyländ in Schönbühl bei Bern und die Shopping Are-

na in St. Gallen konnten ebenfalls nicht ans Vorjahr anknüpfen und selbst das umsatzstärkste Einkaufszentrum der Schweiz, das Glatt in Wallisellen/Zürich, verzeichnete ein Minus von 2,1 Prozent. Einzig das Zugerland in Steinhausen und das Westside Bern konnten gemäss der GfK-Studie leicht an Boden gutmachen gegenüber dem Vorjahr und das Seedamm-Center in Pfäffikon

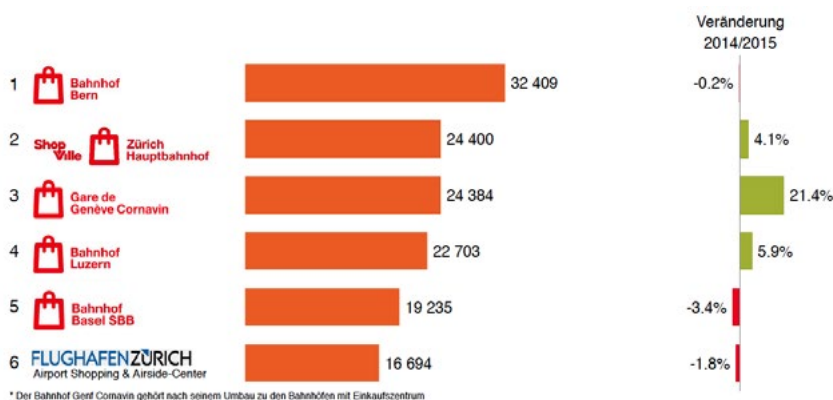
konnte das Niveau von 2014 halten. Wenn ein Geschäftsjahr so stark im Umsatzminus steht wie 2015, ist die Rechnung für die Produktivität schnell gemacht: fast überall sanken die Verkäufe pro Quadratmeter. Nur in wenigen Fällen gelang es Schweizer Shopping Centern, mehr aus den vorhandenen Flächen herauszuholen. Die Top-5-Bahnhöfe der Schweiz und der Flughafen Zürich spielen >>>

TOP 10 –UMSÄTZE 2015 ANGABEN IN MIO. CHF / OHNE AIRPORT-CENTER UND BAHNHÖFE



QUELLE: GfK SWITZERLAND, MAI 2016

SEHR HOHE PRODUKTIVITÄT BEI BAHNHÖFEN UND AIRPORT SHOPPING UMSATZ PRO M2VERKAUFSFLÄCHE –JAHR 2015



QUELLE: GfK SWITZERLAND, MAI 2016

NACHRICHTEN

ECE: HEGAU CENTER NIMMT ERSTE HÜRDE

Die ECE will am Bahnhof in Singen ein neues Shoppingcenter bauen. Mit rund 16.000 qm Shoppingfläche wäre es das grösste Einkaufszentrum der Region und somit grösser als das Konstanzer Lago-Center. Das Hegau-Center ist ein Pilotprojekt und soll nach ECE-Angaben deutlich hochwertiger ausgestattet werden als andere Center. Die für den Bau benötigten Grundstücke hat sich der Hamburger Konzern bereits gesichert. Zudem will die Stadt der ECE eine grosse Fläche verkaufen und den nebenan befindlichen Bahnhofplatz sanieren; auch eine kleine Strasse soll für das Center überbaut werden. Den Angaben zufolge beziffert sich das geplante Investitionsvolumen auf etwa 140 Mio. Euro.

Die ECE rechnet mit täglich 15.000 bis 20.000 Besuchern im Center, an Spitzentagen auch mit mehr. Man geht davon aus, dass ein Grossteil der Kunden aus der Schweiz kommen wird. Dies selbst wenn sich das Wechselkursverhältnis einmal ändert – denn es gebe einen beständigen Preisunterschied, der das Einkaufen in Deutschland für Schweizer auch bei ungünstigerem Kurs interessant mache. Jüngst hat das in Singen wie im Umland umstrittene Projekt eine erste Hürde genommen. Das Regierungspräsidium Freiburg gab grünes Licht: Man ist der Ansicht, dass die Region durch das Einkaufszentrum gewinnt und nicht verliert. Nächste Hürde ist der Gemeinderatsbeschluss am 31. Mai, bei dem über das Bebauungsplanverfahren entschieden wird – eine Zustimmung gilt als sicher. Kippen könnte das Projekt noch ein Bürgerentscheid im Sommer.



DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT 2016

Nominieren Sie Ihren Favoriten

In «Who is who» vom Juli/August präsentieren wir Ihnen die 100 Köpfe, die der Schweizer Immobilien- und Baubranche Glanz und Leben verliehen haben.

Jetzt Vorschläge einreichen:

WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH/100K

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

VERÄNDERUNG DER BRANCHEN IN SHOPPING-CENTREN 2011: 2015

QUELLE: GfK SWITZERLAND, MAI 2016



NACHRICHTEN

ZÜRICH: NEUE HOCHHAUSSIEDLUNG FÜR ALTSTETTEN

Wie das Hochhausdepartement der Stadt Zürich mitteilt, soll in Zürich-Altstetten, konkret zwischen Hohlstrasse und den Gleisanlagen, eine Hochhausiedlung entstehen. Im Rahmen des Projektes «Mira» von Gut&Schoep Architekten und Neuland ArchitekturLandschaft - den Siegern im Studienwettbewerb - ist u.a. der Bau von 250 gemeinnützigen Wohnungen geplant. Um die gewünschte Dichte zu erreichen, waren Hochhauslösungen nötig. Die Stadt hatte das 10.000 qm grosse Areal Letzibach D vor zwei Jahren von den SBB erworben. Gemäss Mitteilung der Stadt vereint «Mira» in einem zusammenhängenden Baukörper rund 50 Wohnungen der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und 87 Wohnungen der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich. Ferner soll ein rund 60 Meter hoher Hochhausturm mit 110 Wohnungen für ältere Menschen von der Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich errichtet werden. In den Erdgeschossen sind auf rund 1.500 qm Nutzungen für Gewerbe, Büros, Ateliers, Café, Kindergarten und Kindertagesstätte vorgesehen. Den Angaben zufolge geht man bei der Stadt von Erstellungskosten von 105 Mio. CHF aus. Die Wohnungen der neuen Siedlung sollen zu Kostenmieten vergeben werden. Ein Drittel der städtischen Wohnungen und die Mehrheit der Wohnungen für die beiden Stiftungen werden gemäss den kantonalen Richtlinien der Wohnbauförderung subventioniert. Der Gemeinderat entscheidet voraussichtlich 2017 über den Objektkredit; die Volksabstimmung soll 2018 erfolgen. Bezugsfertig soll die Siedlung 2021 sein.

>>> hinsichtlich der Produktivität weiterhin in einer eigenen Liga. Aber auch dort seien Bremsspuren auszumachen, so Hochreutener.

VERÄNDERUNG DER BRANCHEN IN SHOPPING CENTERN

Vergleicht man die Anzahl Mieter und deren Branchen in den letzten fünf Jahren, fällt auf, dass einzig die Elektronik- und Reisebranche effektiv eine Negativtendenz aufweisen. Viele Elektronikgeschäfte und Reisebüros schliessen ihre Filialen in Shopping Centern – die Vermutung, dass diese Entwicklung mit der wachsenden Online-Konkurrenz im Zusammenhang steht, liegt nahe. Derweil stagnierten Sport- und Bekleidungsgeschäfte wie auch Do-it-yourself/Garten auf einem hohen Niveau. Die anderen Branchen legten laut GfK vorwiegend zu. Vor allem Dienstleistungen wie Ärzte und Gesundheitszentren, aber auch Kosmetik und Schönheit füllten viele Lücken in den Shopping Centern.

EXPANSION WEITER GEBREMST

Auch 2016 wird wohl kein «grosser Shopping-Center-Jahrgang» werden: Die Zahl der Neueröffnungen sei überschaubar. Gemäss GfK werden lediglich zwei kleinere Einkaufs-

zentren mit 10.000 Quadratmetern in Bern und in Schaffhausen in diesem Jahr eröffnet. «Dass die Branche plötzlich etwas kleiner denkt, muss aber kein Nachteil sein», meint Hochreutener.

Vielmehr sei es eine Besinnung darauf, dass «neu gebaute Shopping-Hüllen auch mit attraktiven Mietern gefüllt werden müssen». Was wiederum nicht mehr so einfach sei wie früher, da derzeit viele Non-Food-Händler ihre Netze eher strafften. Auch im nahen Ausland würden neue Bauvorhaben auf grössere Hürden stossen: Neue Projekte dort hätten mit den gleichen Problemen zu kämpfen wie hierzulande.

Die Ergebnisse der GfK-Studie machen deutlich: Die Lage für die Betreiber von sowie für die Mieter in Shopping Centern ist alles andere als einfach. Um wettbewerbsfähig und relevant zu bleiben, müssten Handelsunternehmen das sich wandelnde Kaufverhalten und die Erwartungen der Zielgruppen kennen, betonen die GfK-Experten.

«Sie müssen dieses Wissen anwenden, um differenzierte Einkaufserfahrungen zu schaffen – online und offline». Das Thema Marktforschung dürfte demnach an Bedeutung gewinnen – beim Handel wie bei den Entwicklern und Betreibern von Shopping Centern. •

BAUWIRTSCHAFT/PROJEKTENTWICKLUNG

3D-Druck und die Immobilienbranche



Günstiger und genauer: 3D-Modelle

ONLINE GEHEN, PRODUKT AUSWÄHLEN UND ZUSCHAUEN, WIE ES SICH VOR ORT SCHICHT FÜR SCHICHT AUFBAUT. WAS NACH FERNER ZUKUNFT KLINGT IST HEUTE - IN VIELEN FÄLLEN - SCHON MÖGLICH. 3D-DRUCK ODER ADDITIVE FERTIGUNG HEISST DAS BESCHRIEBENE VERFAHREN. WÄHREND DIE GRUNDLAGEN DER TECHNIK BEREITS BESTEHEN UND PROFESSIONELL IM EINSATZ SIND, SIND DIE POTENTIELLEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENBRANCHE GRÖSSTENTEILS UNERFORSCHT.

FF. Erfunden in den 80ern, hat erst das Auslaufen zentraler Patente (FDM) den 3D-Druck in das Bewusstsein der Massen katapultiert. Während in vielen Branchen 3D-Druck seit Jahren professionell im Einsatz ist, führte erst die Kommerzialisierung des Open Source Projekts «RepRap» durch die Firma MakerBot dazu, dass auch interessierte Privatpersonen sich einen 3D-Drucker leisten konnten. Der erste Hype ist mittlerweile vorbei, die Märkte haben stark korrigiert und technologische Fortschritte sind in den Medien nur noch Randnotizen wert.

MODELLBAU ALS INTEGRIERTER BESTANDTEIL DES DIGITALEN WORKFLOWS

Die aktuell grösste Verbreitung findet 3D-Druck in Industriebetrieben, die darauf angewiesen sind, verschiedenste Einzelanfertigungen zu machen. Dementsprechend sind 3D-Drucker häufig in Entwicklungsabteilungen (Rapid Prototyping) und bei Spezialanfertigern zu finden. Auch in der Medizin werden 3D-Drucker bereits heute eingesetzt, sei es für die Herstellung von Implantaten, in der Dentaltechnik oder gar der

Druck von organischen Materialien. In Privathaushalten ist der Durchbruch der 3D-Drucker noch nicht gelungen. Zwar finden sich im Internet immer mehr Bibliotheken mit verschiedenen Designs, die zur Nutzung zur Verfügung stehen, jedoch wurde der Anwendungsbereich für die breite Masse an Heimanwendern noch nicht gefunden. 3D-Druck im Privatbereich ist heute vor allem im Modellbau und als Spielerei für technikaffine Personen verbreitet. Die Fähigkeiten und Potentiale des 3D-Drucks sind heute also erkannt und werden realistischer eingeschätzt; doch ist abzusehen, dass der 3D-Druck die Produktionsprozesse aller Branchen beeinflussen wird. Für Betriebe im immobiliennahen Umfeld ergeben sich dadurch Chancen und Gefahren. Gewisse Prozesse werden durch den 3D-Druck evolutionär optimiert, andere revolutionär umgestellt oder sie verschwinden ganz. Einen starken Einfluss hat der 3D-Druck auf den Modellbau. Werden

heute noch Modelle von Gebäuden, Überbauungen und Quartieren grösstenteils von Hand erstellt, werden in naher Zukunft gedruckte Modelle überhand nehmen. Vorstellbar

Vorteile des 3D-Drucks

- Ressourcenschonend, da keine Abfälle und Reststücke in der Produktion.
- Produktion am Einsatzort, daher reduzierte Transportkosten.
- Designfreiheit, da bei der Produktion Schicht für Schicht keine Rücksicht auf Fräswege genommen werden muss.
- Die verschiedenen 3D-Druckverfahren ermöglichen die Nutzung einer breiten Palette von Materialien: Von Polymeren über Metalle zu Keramiken, Lebensmittel und lebenden Zellen, alles ist möglich.
- Das Ergebnis eines Druckes ist einfach reproduzierbar, da der Drucker einfach einem digitalen Bauplan folgt. Ist das digitale Modell einmal erstellt kann es beliebig oft gedruckt werden.

ist, dass CAD Pläne von Architekten herunterskaliert, daraus 3D-Modelle gedruckt und diese somit nahtlos in den digitalen Arbeitsprozess eingebettet werden. In naher Zukunft werden solche Modelle nicht nur genauer und günstiger als traditionell hergestellte Modelle sein, sondern auch die Materialisierung realistischer wiedergeben. Als Vorreiter hierbei gilt die Stadt San Francisco, die bereits im Jahr 2014 durch die Nutzung von 3D-Druck die Kosten für ihr Stadtmodell von rund 100.000 auf rund 20.000 US-Dollar senkte.

HAUSBAU ALS LETZTE PHASE DES DIGITALEN WORKFLOWS

Der Schwerpunkt der Forschung in Sachen 3D-Druck im immobiliennahen Umfeld liegt im Baugewerbe. Bereits heute werden gedruckte Elemente verbaut, seien es gedruckte Ziegel, sogenannte PolyBricks die sich wie Legosteine einfach miteinander verbinden lassen oder aber kom- >>>

ANZEIGE

GUT FÜR DIE ATMOSPHÄRE IM BÜRO – UND FÜRS KLIMA.

Effizienz, die motiviert durch 100 % nachhaltige Energieversorgung, Minergie®-P-ECO-Standard und LEED-Zertifizierung in Platinium.

Ihr Kontakt philippe.mueller@kmp.ch

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

GREENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES



>>> plexe Elemente, deren Herstellung sich ansonsten nicht rechnen würde. Als experimenteller Versuch war das Projekt der Shanghai WinSun Decoration Design Engineering Company in China zu verstehen, die 2014 innert 24 Stunden ein Areal mit 10 Gebäuden bedruckt, also in einem Tag 10 Häuser «gebaut» hat. Mittlerweile ist die Technologie von WinSun soweit gereift, dass Ägyptens Regierung 20.000 einstöckige, gedruckte Häuser beim Unternehmen bestellt. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass zumindest der Rohbau mittels eines 3D-Druckers vollzogen wird. Die digitalen CAD-Pläne des Architekten werden dabei den Drucker steuern, was die Kohärenz zwischen Plänen, Modellen und Bauten sicherstellt. Der höhere Automatisierungsgrad sowie die einfache Replizierbarkeit der Bauvorhaben werden zu sinkenden Kosten und einer schnelleren Realisierung bei Neubauten führen.

BAUEN AN SCHLECHT ERSCHLOSSENEN ORTEN

Medial zelebrierte Projekte sind es, die Visionäre als Grundlage nutzen, immer neuere und pompösere Vorhaben zu initiieren. So spricht die NASA von der Möglichkeit einer gedruckten Mondbasis, die primär aus Mondstaub besteht. WinSun dagegen will hoch hinaus und versucht sich nun an Hochhäusern und Brücken. Dies zeigt exemplarisch die Erwartungshaltung, dass durch Nutzung des 3D-Drucks an Orten gebaut werden kann, die mittels traditioneller Technologie nicht oder nur erschwert erschlossen werden können. Während heute alles Baumaterial und Werkzeuge zur jeweiligen Baustelle transportiert werden müssen, was gerade in schlecht erschlossenen Gegenden sehr umständlich und teuer ist, wird in Zukunft Baumaterial vor Ort gewonnen und verarbeitet. Zudem muss nur der Drucker, nicht

aber sperrige Gegenstände wie Metallträger zur Baustelle transportiert werden. 3D-Druck wird damit derzeit noch unbebaubare Grundstücke bebaubar machen.

NEUE RETAIL-KONZEPTE

Von Lebensmitteln über Werkzeuge zu Organen – all dies wird bereits heute gedruckt. Je weiter sich die 3D-Druck-Technik entwickelt, je mehr sie im Alltag der Bevölkerung ankommt, desto mehr werden neue Konzepte im Retailsegment ankommen. Im extremsten Fall wird der Handel umgangen. Designer bieten Pläne online an, der Kunde erstet diese und druckt die Produkte auf Grund der Pläne zu Hause aus. Vor allem einfache Produkte aus wenigen Materialien wie Geschirr, Deko, Schmuck oder Ersatzteile werden in Zukunft ohne Mitwirkung des Handels vertrieben werden. Technologisch ist dies bereits heute möglich, bis die

3D-Drucken – Kurz gefasst

3D-Drucken: Mit dem Begriff des 3D-Drucks wird umgangssprachlich eine Vielzahl von Technologien zusammengefasst, die sich mit der maschinellen Fertigung von Gegenständen befassen. Allen gemein ist, dass das zu druckende Objekt Schicht für Schicht aufgebaut wird (additive Fertigung) und das Objekt nicht aus einem Block Material heraus gefräst wird. Ein digitales Modell des Objekts wird in spezialisierten 3D-Programmen am Computer entworfen oder durch dreidimensionales Abtasten erstellt (3D Scan). Damit der Drucker das Objekt auch drucken kann, muss das digitale Modell in Scheiben zerlegt und die Wege des Druckkopfes berechnet werden. Nach diesem Bauplan materialisiert der Drucker anschliessend das Objekt.

FDM Drucker: FDM (Fused Deposition Modeling) Drucker pressen verflüssigtes Druckmaterial durch eine Düse Schicht für Schicht auf eine Druckplattform. Auf der Plattform härtet das Material durch Abkühlen oder Dehydrierung aus.

SLS Drucker: SLS (Selective Laser Sintering) Drucker ver-

wenden pulverförmige Materialien, die dann mittels einem Laser zusammengesmolzen werden. Dazu wird im Druckbereich eine Schicht Pulver aufgetragen und der Laser härtet die definierten Stellen aus. Ist das Modell zu Ende gedruckt wird das überflüssige Pulver abgezogen und kann wiederverwendet werden

Lithographie Verfahren: Bei diesem Verfahren entsteht das Modell in einem mit einem lichtempfindlichen Flüssigkunststoff (Photopolymer) gefüllten Bad. Ein Laser belichtet die definierten Punkte einer Schicht um den Kunststoff auszuhärten. Am Ende wird die nicht belichtete Flüssigkeit abgelassen und das Modell eventuell unter UV Licht weiter ausgehärtet

3D-Print (3DP): Mit diesem Verfahren können mehrfarbige Objekte erstellt werden. Der Drucker verwendet dazu ein gipsartiges Pulver, das dünn im Druckbereich aufgetragen wird. Mittels einer Tintenstrahlpatrone wird die Schicht bedruckt, das Pulver und die Tinte vermischen sich und härten zusammen aus. Nachdem alle Schichten gedruckt wurden, wird das nicht bedruckte Pulver abgezogen.

passenden Geräte auch für Heimanwender bezahlbar sind, wird wohl noch einige Zeit vergehen.

Sind die Produkte zu gross oder zu komplex, um mittels eines privaten Druckers erstellt zu werden, werden spezielle Druckwerkstätten benötigt. Möbel, mechanische Vorrichtungen oder Textilien alles ist im selben Lokal zu erstehen. Verkauft wird nicht mehr ein Produkt, sondern das Know-how, wie diese zu erstellen sind und welche Materialien sich eignen. Die Produktion geschieht Just in time, der Kunde kann den Produktionsfortschritt beobachten, und Lagerkosten für den Handel werden minimiert.

Entsprechen die verfügbaren Pläne nicht den Wünschen und Anforderungen des Kunden, braucht es einen Dienstleister, der druckbare Pläne neu erstellt oder anpasst. So kann man sich vorstellen, dass Schuhe und Kleidung erst gedruckt werden, nachdem die Masse mittels eines 3D Scans des Kunden angepasst werden. Neben



*In China schon möglich:
Hausbau mittel 3D-Druck*

der Produkterstellung werden dem Kunden auch noch Dienstleistungen rund um das Design angeboten.

Der 3D-Druck führt längerfristig zu radikalen Umwälzungen im Retail Segment. Die Nachfrage nach Verkaufs- und Lagerflächen wird sinken und wo sie noch besteht, wird die Verkaufsfläche mit der Produktionsfläche einhergehen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENBRANCHE

Obwohl der 3D-Druck in einigen Bereichen schon länger die Markt-

reife erreicht hat, sind die direkten Auswirkungen dieser Technologien in der Immobilienbranche kurzfristig nur marginal zu spüren. Es sind Modelle oder komplexe Bauteile, welche mittels der neuen Technologie angefertigt werden und nach und nach Einzug in die tägliche Arbeit nehmen werden. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass der 3D-Druck die Art und Weise des Bauens verändern wird und sich damit der Immobilienbranche neue Chancen und Gefahren auf-tun. Längerfristig wird der 3D-Druck die Retailbranche stark unter Druck setzen und damit für die Immobilienbranche neue Herausforderungen in der Flächenplanung schaffen. •

Der Autor:

Fabian Frischberz, Mantz AG

*Dieser Artikel entstand im Rahmen
des MAS Immobilienmanagement
an der Hochschule Luzern.*

ANZEIGE

 energie-cluster.ch

BAUEN | SANIEREN | ENERGIE | WIRTSCHAFTLICHKEIT

Tageskurse für Immobilien- und Finanzfachleute

Sanieren / Modernisieren mit Energieeffizienz und erneuerbaren Energien schafft Mehrwerte und optimiert die Rendite

Mit dem Gebäudeausweis der Kantone (GEAK) planen und rechnen

**Melden Sie sich jetzt an unter
www.energie-cluster.ch**

TAGESKURSE

**Mi, 8. Juni 2016
in Bern**

**Do, 1. September 2016
in Spreitenbach
09.00–16.45 Uhr**

Die Marketingrunde

für Immobilienprofis



im Atlantis

Hier lassen sich Immobilienprofis einmal im Jahr von Marketingexperten inspirieren!

Dr. Roman H. Bolliger, Gastgeber

Im Juni findet die 2. Ausgabe des Jahreskongresses zum Thema Immobilienmarketing statt: Innovative Entwickler, Investoren und Vermarkter lassen sich von ausgewiesenen Experten auf den neusten Marketingstand bringen.

Anmeldung ab sofort möglich!

Die Marketingrunde findet am **Mittwoch, 29. Juni 2016** von 9 bis 17 Uhr im **Hotel Atlantis** by Giardino in Zürich statt. Dieses innovativ konzipierte Urban Retreat wird der Marketingrunde einen stimmungsvollen Rahmen geben. Auf der Kongresswebsite können Sie sich ab sofort anmelden.

Aktuelle Themen

Trends ▶ Wir erörtern zusammen mit erfahrenen Immobilienmarketing-Profis die aktuellen Trends in der Vermarktung. **Analysedaten** ▶ Da Markt- und Immobiliendaten in unserer Praxis eine grosse Rolle spielen, vergleichen wir die wichtigsten Datenlieferanten und helfen Ihnen bei der Wahl des richtigen Analysetools. **Frische Vermarktungsideen** ▶ Sie lernen innovative Jungunternehmer kennen, die Ihnen neue Tools zur Vermarktung von Immobilien vorstellen. **Marketingwissen** ▶ Bewährte Marketingspezialisten berichten aus ihrer Praxis und lassen Sie an ihren Erfahrungen teilhaben.

Kompetente Referenten

Es werden Experten mit Leistungsausweis im Immobilienmarketing referieren und diskutieren. Neben Dr. Hans Peter Danuser, Heinz Schwyter, Stefan Schärer, Klaus Treff, Ronny Haase, Stefan Fahrländer und Dieter Marmet kommen auch Jungunternehmer zu Wort: Die innovativen Ideen von Archilogic, Flatfox, Projekt Interim und Spec-tando werden Sie zum Staunen bringen! Moderiert wird die Marketingrunde wiederum von Monika Schärer.

Platform Partner

X homegate.ch

Sponsor



Sponsor

IMMOMIG

Media Partner

IMMOBILIEN
BUSINESS DES

Location Partner

ATLANTIS
BY GIARDINO

Networking Partner

alaCasa.ch

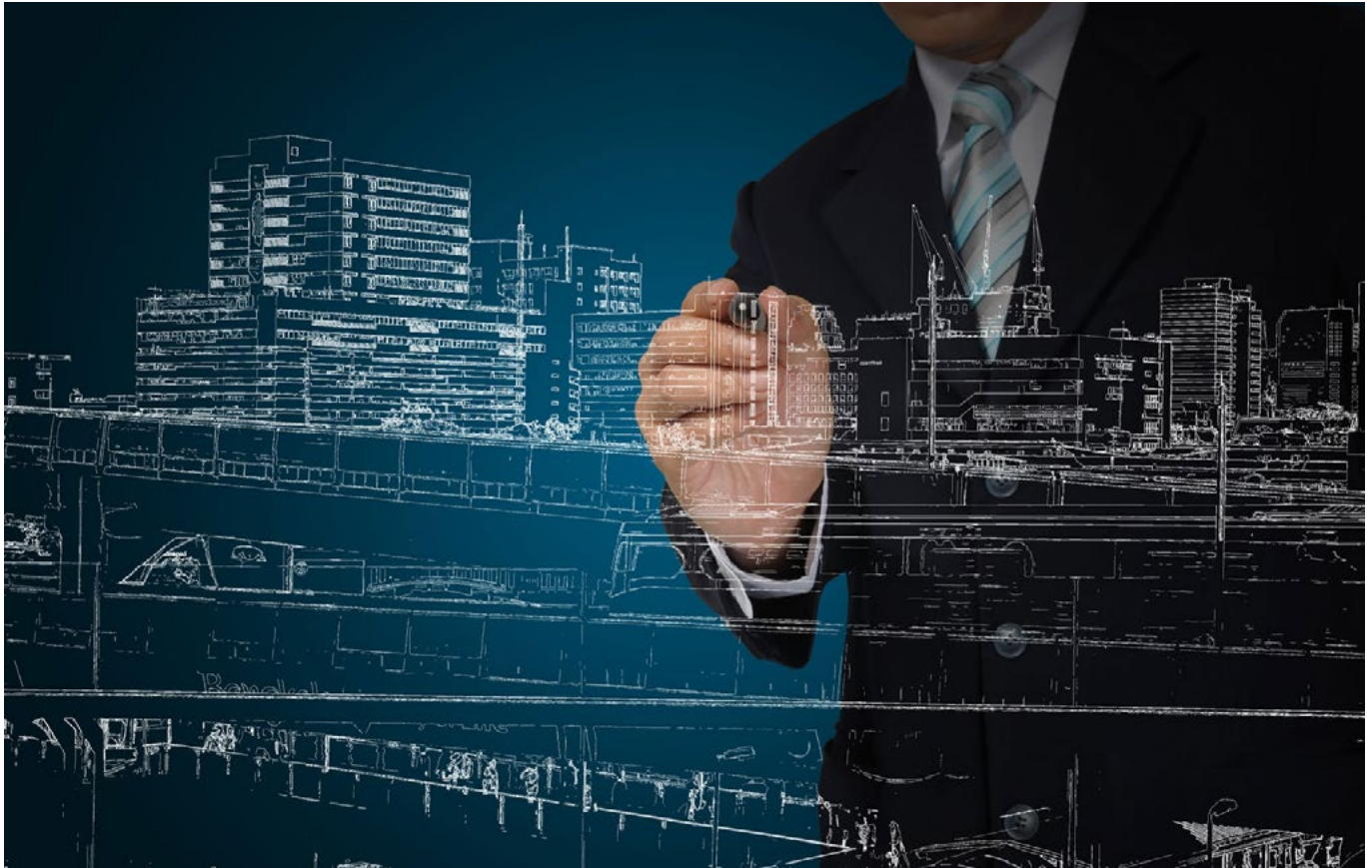
Networking Partner

Swiss Circle
.....

Auf www.marketingrunde.ch können Sie weitere Informationen abrufen und sich einen Platz sichern.

ARCHITEKTUR/BAUWIRTSCHAFT/PLANUNG

BIM-Praxisleitfaden 1.0 zum Download



Erst digital, dann real. Mit BIM lassen sich Risiken in Planungs- und Bauprozessen deutlich reduzieren und Kostenaussagen im Vorfeld verifizieren.

DER BEUTH-VERLAG, DREES & SOMMER UND VRAME CONSULT BIETEN ERSTMALIG EINEN BIM-PRAXISLEITFADEN 1.0 ZUM KOSTENLOSEN DOWNLOAD AN. DER LEITFADEN IST IN DIE PLATTFORM WWW.BIM-BLOG.DE. INTEGRIERT, DIE IM 21. APRIL 2016 ONLINE GEGANGEN IST. DAMIT ERHALTEN BAUHERREN UND PLANER EINE INHALTLICHE BASIS FÜR IHRE BIM-PROJEKTE INKLUSIVE PFLICHTENHEFT.

BW/PD. Bauvorhaben werden stetig komplexer. Das hat viele Ursachen,

darunter die steigende Zahl der an einem Projekt Beteiligten. Auch sind die konstruktive Vielfalt oder die Anforderungen an Sicherheit und Nachhaltigkeit in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Immer schwieriger wird es daher, solche Vorhaben zielgerichtet zu steuern. Eine Methode, die Abhilfe schaffen soll, ist das Building Information Modeling (BIM). Neben einer neuen Art der Zusammenarbeit und dem Zusammenführen aller Informationen geht es dabei auch um digitale Bündelung von Planungsdaten in einem System – lebenszyklusübergreifend. Dies er-

möglicht es, das Gebäude zunächst virtuell fertig zu stellen, bevor es tatsächlich gebaut wird.

PRAXISVORLAGE FÜR ZUSAMMENARBEIT IN BIM-PROJEKTEN

Im deutschsprachigen Raum setzen bisher erst wenige Unternehmen der Branche auf die Methode BIM. Der Grund: Es gibt bisher noch keine belastbaren Standards und Leitfäden, wie dies etwa in Grossbritannien oder Skandinavien der Fall ist. Um BIM den Weg in die Praxis zu ebnet, haben Drees & Sommer, vrame >>>

>>> Consult und der Beuth-Verlag im Frühjahr die Plattform BIM-Blog ins Leben gerufen (bim-blog.de). «BIM-Blog ist ein lebendiges Netzwerk, in dem sich sowohl Experten über digitales Planen und Bauen austauschen als auch Interessierte informieren können», sagt Steffen Szeidl, langjähriger Leiter von Drees & Sommer Schweiz und heute Vorstand bei Drees & Sommer.

Herzstück der Website ist der BIM-Praxisleitfaden 1.0. «Damit wird Baubeteiligten ein modellhafter BIM-Abwicklungsplan, in dessen Entwicklung umfangreiches Praxiswissen aus Projekten von Drees & Sommer und vrame Consult eingeflossen ist, zur Verfügung gestellt», erklärt Marc Heinz, Geschäftsführer bei vrame Consult. Das Dokument soll den Grundstein für eine bessere Strukturierung von BIM-Bauvorhaben über Unternehmensgrenzen hinweg legen. Es trägt mit einer akribischen Verantwortlichkeiten-, Rollen-, und Aufgabenverteilung dazu bei, Projekte klar zu strukturieren. Darüber hinaus sieht der Leitfaden eine verbindliche Festlegung auf Formate, den Detaillierungsgrad und die Art und Weise des Informationsaustausches vor. Darüber hinaus beinhaltet das Dokument eine Orientierungsmatrix, um Projektmeilensteine zu definieren und zu überprüfen, ob diese termingerecht eingehalten werden. «Das Risiko einer Verzögerung des gesamten Bauprozesses lässt sich so auf ein Minimum reduzieren und Kostenaussagen können verifiziert und gesichert werden.»

Die Plattform versteht sich als Praxisbeitrag zur BIM-Diskussion und ist daher bewusst offen gestaltet. Der Praxisleitfaden 1.0 soll – auch in Zusammenarbeit mit den Plattform-Besuchern – weiterentwickelt werden, wie Szeidl ausführt. Damit die Methode BIM funktioniert, müsse

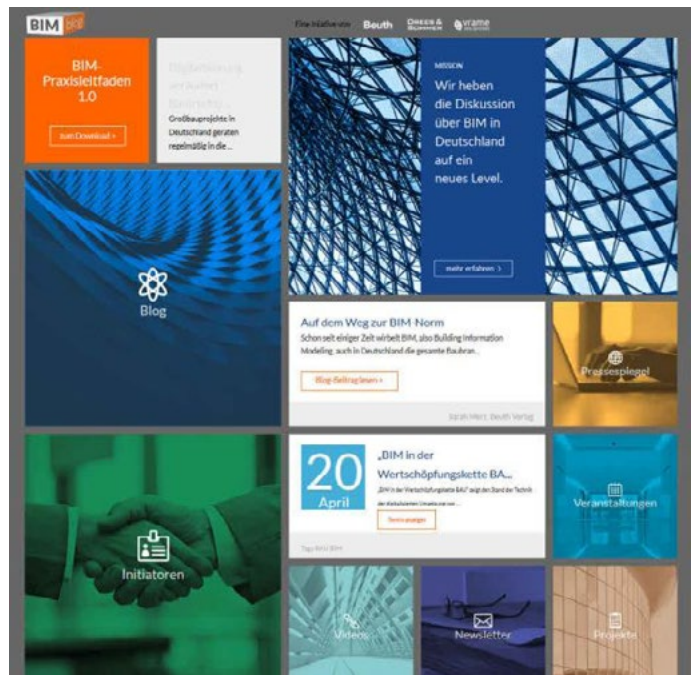
sichergestellt sein, dass alle Beteiligten das gleiche Begriffsverständnis haben: «Zu diesem Zweck ist in dem BIM-Blog ein umfangreiches Glossar integriert, das alle Fachbegriffe eindeutig definiert. Kommunikationsmissverständnisse und daraus resultierende Planungsfehler können so ausgeschlossen werden.»

OFFENER AUSTAUSCH UND REALISIERTE PROJEKTE

So wie die digitale Planungsmethode selbst auf einer integrativen Zusammenarbeit beruht, bedürfte es auch eines offenen Dialoges der Baubeteiligten, um BIM auf ein neues Level zu heben, meint Rita von der Grün, Programmleiterin im Beuth Verlag. Aus diesem Grund beteilige sich der Beuth Verlag in seiner Rolle als auch in der BIM-Thematik bewährtem Wissensvermittler an der gemeinsamen Plattform. In einem für später angedachten Fachforum könnten sich interdisziplinäre

Experten über die derzeitige Entwicklung austauschen und Inhalte diskutieren, wie von der Grün weiter mitteilt. «Sie haben die Möglichkeit, ihre eigenen BIM-Projekte in eine speziell dafür vorgesehene Rubrik zu integrieren und so nicht nur ihr Netzwerk zu erweitern, sondern ihr Wissen auch anhand konkreter Beispiele zu dokumentieren.»

Welche Neuigkeiten es gibt, erfahren die Nutzer über den integrierten Newsflash, der ausgewählte Artikel aus der deutschsprachigen Medienlandschaft bereitstellt. Die Trends der Branche werden auch Inhalt des eingebetteten Blogs sein. Fachautoren vom Beuth-Verlag, Drees & Sommer und vrame Consult, sowie Gastautoren publizieren dort regelmässig Beiträge über die Trends und Erfahrungen mit Building Information Modeling. Darüber hinaus informiert ein Veranstaltungskalender über anstehende Vorträge und Events zum Thema BIM. •



Unter www.bim-blog.de können sich Experten zu aktuellen Entwicklungen im Bereich Building Information Modeling informieren und austauschen.

LOGOSTIKIMMOBILIEN/STUDIE

Robotik und Automatisierung verändern Logistik



Keine Zukunftsvision: Roboter als E-Commerce-Helfer

DIE AUTOMATISIERUNG VON PROZESSEN ENTWICKELT EINE IMMENSE DYNAMIK - AUCH IN DEN LOGISTIKCENTERN. SO WERDEN ROBOTER ZUM BEISPIEL SEIT EINIGEN JAHREN ALS FAHRERLOSE TRANSPORTSYSTEME (FTS) IN LOGISTIKIMMOBILIEN EINGESETZT. EIN FORSCHUNGSPROGRAMM VON JLL, DAS IM VERLAUF DER NÄCHSTEN ZWEI JAHRE VON JLL EMEA LOGISTICS & INDUSTRIAL RESEARCH DURCHFÜHRT WIRD, WIDMET SICH UNTER ANDEREM FRAGESTELLUNGEN UND THEMEN DIESER ART. EIN AKTUELLER REPORT VERMITTELT ERSTE FORSCHUNGSERGEBNISSE.

PD/BW. Eine Online-Umfrage von JLL mit Antworten von mehr als 200 Logistik-Immobilienutzern europaweit aus den Bereichen Produktion, Einzelhandel und Logistik kommt zu bemerkenswerten Ergebnissen: So gaben etwa 50 Prozent der Befragten an, dass sie aktuell Automatisierungstechniken in ihren Lagern nutzen. Davon setzen nach eigenen Angaben 55 Prozent bereits Roboter in ihrem Lagerbetrieb ein. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Auswertung der Befragten aus Deutschland: Automatisierungstechniken werden von 50 Prozent der Umfrageteilnehmer eingesetzt, 60 Prozent davon, also etwas mehr als der europäische

Durchschnitt, bestätigen, in ihren Logistikbetrieben von Robotern Gebrauch zu machen. Last not least sind europaweit insgesamt 54 Prozent der Befragten der Meinung, dass autonome Fahrzeuge innerhalb der nächsten zehn Jahre Realität werden – hier zeigen sich die Befragten aus Deutschland mit 47 Prozent etwas zurückhaltender.

AUSWIRKUNGEN AUF LOGISTIK-IMMOBILIEN

«Der zunehmende Einsatz von Robotertechnik in der Produktion und Logistik könnte die Kommissionierungspraxis in punkto >>>

>>> Geschwindigkeit und Genauigkeit verändern», gibt Frank Weber, bei JLL Head of Industrial Agency Germany, zu Bedenken. «Darüber hinaus könnten Standortstrategien von Logistik-Unternehmen beeinflusst werden, weil einer der wichtigsten Faktoren hinter dem Offshoring, niedrigere Lohnkosten nämlich, an Bedeutung verlieren würde.» Darüber hinaus ergaben die Befragungen, wie Alexandra Tornow, JLL EMEA Logistics & Industrial Research, mitteilt, dass autonome Fahrzeuge ein bedeutendes Potential haben, insbesondere in kleineren Städten mit weniger komplexen geografischen Gegebenheiten. «Transportabläufe könnten effizienter und sicherer gestaltbar sein, inklusive Treibstoffersparnis.» Darüber hinaus beeinflussten sie das Thema Arbeitskräfte in der Logistikbranche mit immer wieder auftretenden Engpässen insbesondere bei Fahrern von Fracht-

DIE STUDIE

Die JLL-Studie wurde in Zusammenarbeit mit Transport Intelligence durchgeführt, ein führender Anbieter von Marktforschungslösungen in der globalen Logistikbranche und Berater des Weltwirtschaftsforums, der Weltbank, der Vereinten Nationen und der Europäischen Kommission.

Forschungsmethodologie basiert auf fünf Hauptfeilern:

1. Eine Prüfung der bestehenden Forschung zu globalen Megatrends;
2. ein Workshop mit Supply Chain Experten, um die Megatrends he-

rauszuarbeiten, die aller Voraussicht nach in den nächsten fünf bis zehn Jahren die grössten Auswirkungen auf Supply Chains und die Logistikkimmobiliennachfrage haben werden;

3. 30 direkt geführte Interviews mit Führungskräften im Supply Chain Management oder Thought Leaders;
4. eine Online-Umfrage mit Antworten von mehr als 200 Unternehmen, einschliesslich grosser Einzelhändler, Hersteller und Logistiker;
5. ein zweiter Fach-Workshop, um die Erkenntnisse aus den Befragungen und Umfragen zu verifizieren.

fahrzeugen und LKW. Tornow gibt jedoch auch zu bedenken, dass der Einsatz von autonomen Fahrzeugen zunächst sicherlich noch zahlreiche Hürden nehmen muss: «Hier sind

technologische, infrastrukturelle, rechtliche, versicherungs- und arbeitsrechtliche Faktoren zu berücksichtigen, deren Klärung einige Zeit in Anspruch nehmen wird.» •

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 oder swisscircle.ch

Swiss Circle
Marketing rund um Immobilien

Swiss Council of
Shopping Centers
SCSC

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin



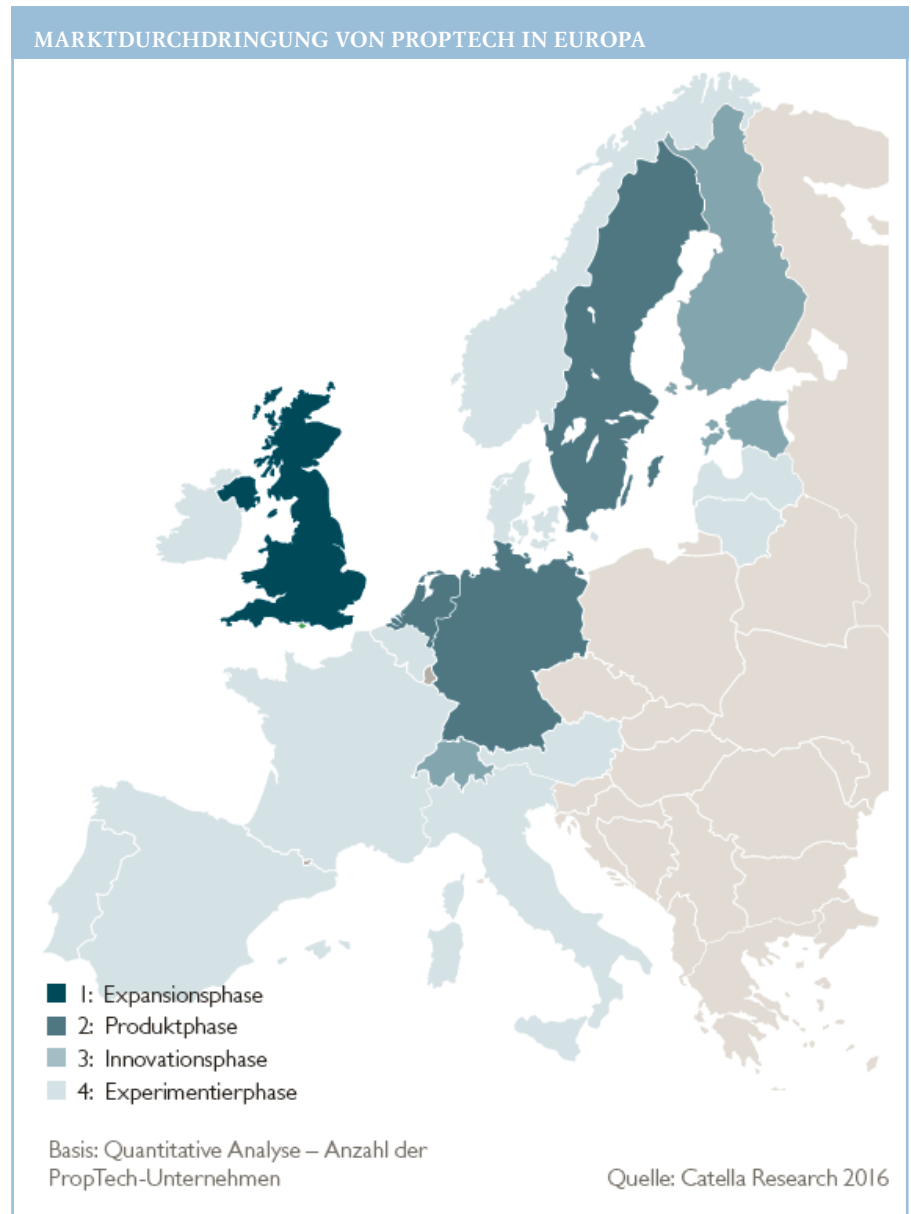
IMMOBILIENWIRTSCHAFT/PROPTECHGESCHÄFTSMODELLE:

PropTech - in Europa in der Experimentierphase

DIE IMMONILIENBRANCHE, GEKENNZEICHNET DURCH SEGMENTIERUNG, STANDORT-BESONDERHEITEN SOWIE UNTERSCHIEDLICHE BAULICHE UND RECHTLICHE STANDARDS, SIEHT SICH GEGENWÄRTIG EINER NEUEN UNTERNEHMENSGATTUNG GEGENÜBER: DEN PROPTECHS. SIE SIND ANGETRETEN, DIE BRANCHE DISRUPTIV ZU VERÄNDERN, UND DAMIT EINE DIGITALISIERTE ENTWICKLUNG ANZUSTOSSEN. DOCH DIE BEDINGUNGEN FÜR EINEN GRUNDLEGENDEN INNOVATIONSSCHUB SCHEINEN SCHWIERIG, STELLT CATELLA RESEARCH IM JÜNGSTEN MARKET TRACKER FEST.

PD/BW. Bis vor kurzem war PropTech in Kontinentaleuropa ein Fremdwort - doch allmählich scheint der Trend nun auch hier Fuss zu fassen. PropTech setzt sich aus den Begriffen Property und Technology zusammen und bezieht sich auf innovative Unternehmen, die mit ihren Geschäftsmodellen neue technologische Möglichkeiten mit der Immobilienbranche verknüpfen.

Die zunehmend an Dynamik gewinnende Digitalisierungswelle in der Immobilienlandschaft brachte in den letzten Jahren interessante Geschäftsmodelle hervor, von denen einige die Expansionsphase erreicht haben. Ein Innovationsschub sei bisher allerdings ausgeblieben, schreibt Thomas Beyerle, Leiter Catella Research in der Mai-Ausgabe des Market Tracker. Die Gründe: Zu «analog» scheint die Grundstruktur des Immobiliengeschäfts, zu fragmentiert die Da-



tengrundlage und zu individuell das Produkt Immobilie. Doch seien erste PropTech-Anker bereits erkennbar, stellt Beyerle fest und verweist auf Marktsegmente, die mit Hilfe der IT hocheffizient immobilienbezogene Aufgaben lösen - etwa klassische Maklertätigkeiten (Vermarktungs-

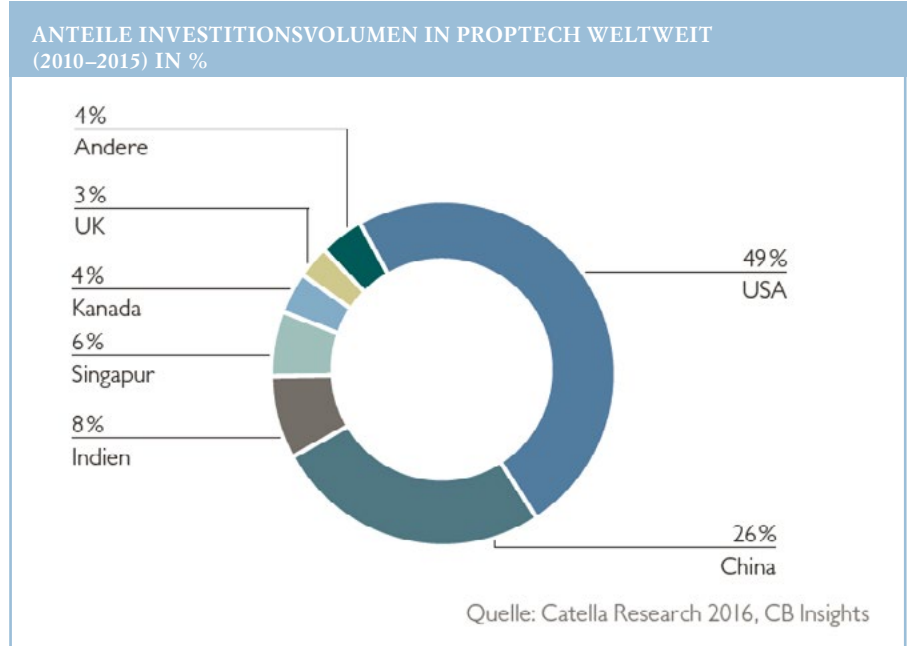
plattformen), Planungstools wie BIM (Building Information Modeling), Crowdfunding-Modelle bis hin zur softwaregestützten Kartierung von Innenräumen.

Wie die FinTechs haben auch die PropTechs ihren Ursprung in den angelsächsischen Ländern. Asia- >>>

>>> tische Länder wie China, Singapur und Indien sind heute ebenfalls vorne mit dabei; in Europa befinden sich aktuell die meisten PropTech-Startups in Grossbritannien. «Obwohl sich tragfähige Geschäftsmodelle bislang nur in Ausnahmefällen herausbilden konnten, wenden Investoren derzeit erhebliche Mittel für dieses Feld auf», so Beyerle. «2015 investierten sie weltweit 1,7 Milliarden US-Dollar in PropTech bzw. in PropTech-Startups. Der Grossteil an Investitionen fand in den USA statt (49 %), gefolgt von China (26 %).» In Europa (4 %) hätten sich die Investitionen mit 3/4 des Volumens auf Grossbritannien konzentriert, und dort insbesondere auf London, wo sich schon ein PropTech-Ökosystem mit mehreren «Accelerators»* gebildet habe.

«PROZESSUALES DENKEN NIMMT NUR LANGSAM ZU»

In Kontinentaleuropa sei Digitalisierung dagegen noch ein Stiefkind - und in der Immobilienbranche seien die digitalen Innovationen noch nicht richtig angekommen, meint Beyerle. Was etwa die verwendete Software betreffe, habe sich seit den 2000ern kaum etwas geändert: «Prozessuales Denken nimmt nur langsam zu.» Hinzu komme der Vorsprung der USA seit spätestens Ende der 90er in fast allen Branchen, was Innovati-



on und Anwendung von IT betrifft.: «High-Tech-Cluster, die es mit dem Silicon Valley oder der Metropolregion Boston aufnehmen können, sind in Europa nicht zu finden. In Ansätzen kann hier allenfalls Grossbritannien mit der Finanzmetropole London, wenn auch deutlich abgeschlagen, mithalten.»

In Europa befinde sich PropTech zurzeit noch weitgehend in der Experimentierphase; in manchen Ländern sei es noch gar nicht angekommen. Von einem disruptiven Einfluss auf die Immobilienbranche sei der PropTech-Sektor somit noch weit entfernt, so Beyerles Fazit: «Die aktuellen Modelle präsentieren sich mit faszinie-

renden Lösungen und zeugen von einer hohen Technikaffinität. Aber sie erfordern einen zu hohen Kapitaleinsatz, kollidieren mit rechtlichen Hindernissen und scheitern letztendlich auch an der für eine erfolgreiche Realisierung erforderlichen Datenbasis.» Gerade letzteres sei für den erfolgreichen Durchbruch von PropTech unerlässlich. •

*Ein «Accelerator», zu deutsch «Beschleuniger», ist eine Institution, die Startups für einen kurzen Zeitraum, in der Regel ein bis vier Monate, unterstützt, indem sie ihnen Know-how und Ressourcen zur Verfügung stellt.

ANZEIGE

POSTER EXPRESS www.posterexpress.ch

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



MARKTKOMMENTAR

Leicht ausgebremsster Aufwärtstrend

REAL UND SWIIT INDEX VERZEICHNEN EINE LEICHTE KURSKORREKTUR. VERMUTLICH EIN ZWISCHENTIEF: DA WENIG AUF EIN ENDE DER NIEDRIGZINS-PHASE HINDEUTET, DÜRFTE DIE NACHFRAGE NACH KOTIERTEN IMMOBILIENANLAGEN VORERST ANHALTEN.

NH/TM. Der Index der kotierten Immobilienaktien ist mit einer leichten Aufwärtsbewegung in den Handelsmonat Mai gestartet. Doch bereits nach wenigen Tagen verlor dieser Trend an Schwung und der REAL Index verzeichnete erste Kurskorrekturen. Zuvor scheiterte der Versuch, einen neuen Höchststand zu erreichen – nicht zuletzt, weil es an ausreichendem Handelsvolumen fehlte. Der REAL Index liegt im laufenden Monat mit 0,18 Prozent im Minus; auf das Jahr gesehen bleibt ein Plus von 9,08 Prozent.

Die Wahrscheinlichkeit, dass die Fed die Zinsen anhebt, ist mit Blick auf die zu Monatsbeginn eher enttäuschend ausgefallenen Arbeitsmarktdaten der USA wieder in deutliche Ferne gerückt – aktuell zeigt die implizierte Wahrscheinlichkeit für einen Zinsschritt erst für den Dezember einen Wert über 50 Prozent an. Dies drückte die Zinskurve nach unten und gab den Aktienmärkten – vor allem Aktien mit Realwerten – Aufschwung. So wurde die einsetzende Korrektur des REAL Index verlangsamt; Anzeichen einer Rückkehr zum Aufwärtstrend fehlen bisher noch.

Die kotierten Immobilienfonds korrigierten während den ersten Han-



Nicolas Hatt und Thomas Marti, SFP

delstagen des Monats um rund zwei Prozent. Vermehrt waren indexnahe Investoren zu beobachten, die Liquidität für die anstehende Liberierung der neuen Anteile des UBS Sima schafften oder Rücknahmen in ihren Produkten verarbeiteten. Während der letzten Handelswoche liess der Verkaufsdruck nach und eine Kurserholung setzte ein, bei noch niedrigen Volumen. Für den laufenden Monat weist der SWIIT Index aktuell ein Minus von 1,06 Prozent aus, für das Jahr 2016 ein Plus von 5,83 Prozent. Die Nachfrage nach an Kapital am Emissionsmarkt bleibt konstant – wie für diese Jahreszeit üblich, dies vor allem im Bereich der nicht kotierten Immobilienfonds – hier erwarten wir eine Nachfrage der Emittenten im Mai/Juni von bis zu 300 Mio. CHF. •

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1847.64	-0.82	6.73
REAL	2164.92	-0.18	9.08
SWIIT	354.79	-1.06	5.83
EPRA EUROPE INDEX	2126.93	-0.72	-4.46
SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.7125	-0.0255	-0.0664
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.5750	-0.0340	-0.2700
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	-0.1550	-0.0610	-0.4116
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	0.0875	-0.0585	-0.4800

NACHRICHTEN

CS: BEAT SCHAB WECHSELT IN DEN SBB-VERWALTUNGSRAT

Beat Schwab (49), seit vier Jahren Leiter des Credit Suisse Real Estate Investment Management, hat sich für einen Wechsel entschieden. Wie die SBB mitteilen, wird Schwab 2017 den Weg der beruflichen Selbständigkeit einschlagen und zudem im SBB-Verwaltungsrat Einsitz nehmen. Schwabs Wahl in das Aufsichtsgremium an der Generalversammlung Mitte Juni gilt als Formsache. Er wurde an der Bundesratssitzung vom 11. Mai neben Erich Ammann, CFO der Schindler Group, und Georg Kasperkovitz, Finance Director bei Mondi, neu für den SBB-Verwaltungsrat nominiert. Die Manager ersetzen die ausscheidenden Verwaltungsräte Ulrich Gygi, Conrad Löffel und Hans-Jürg Spillmann.

Gemäss SBB-Mitteilung wird Beat Schwab die Geschäfte bei der Credit Suisse noch mindestens bis Ende Jahr fortsetzen und die Nachfolgeplanung unterstützen. Der Manager bringt eine langjährige Erfahrung als Immobilien- und Immobilienfinanzierungs-Fachmann mit, namentlich bei der UBS, im Asset Management der CS sowie zuvor als CEO von Wincasa und Mitglied in der Geschäftsleitung der IAA Holding.

Schwab hat an der Universität Bern zum Dr. rer. pol. promoviert und hält ein MBA der Columbia University. «Der SBB-Verwaltungsrat hat gezielt Know-how im Immobilien-Management gesucht, denn Immobilien sind für die SBB strategisch sehr wichtig», erklärte Schwab gegenüber den Medien. Mit den SBB identifiziere er sich voll und ganz: «Es ist für mich ein ideales Mandat.»

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										12. MAI 2016
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	81,000.00	82,500.00	81500	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	8.00	1,450.00	10	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	325.00	280	40.00	0.00	0	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,550.00	1,550.00	1550	9.00	1,700.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	305.00	350.00	310	11.00	320.00	20	
10		31909793 N	ESPACE REAL ESTATE EM16			0	0.00	0.00	0	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	146.00	152.00	148	1,000.00	152.00	250	
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	3,300.00	3,600.00	3100	2.00	3,950.00	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	41.00	41	48.00	0.00	0	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	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	60	30.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,450.00	4,600.00	3800	15.00	4,999.00	1	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,600.00	3,000.00	3000	3.00	3,290.00	6	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,120.00	4,250.00	4120	2.00	4,400.00	5	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	7.00	7.50	7.5	29,250.00	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	155.00	150	120.00	156.00	100	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	8,800.00	7510	10.00	0.00	0	



ANZEIGE

**TASKFORCE
SHOPPING-
CENTER**

Investoren sehen
Handlungsbedarf

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

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

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										13. MAI 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %APRIL	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.90	146.50	2.17%	28.62%	6.39%	3.33%	134.30	146.50	872,582,861
844,303	CS 1A IMMO PK	1148.00	1520.00	3.47%	32.40%	2.01%	NICHT KOTIERT	1455.00	1530.00	4,298,377,600
10,077,844	CS REF GREEN	103.65	133.00	2.64%	28.32%	9.46%	2.04%	118.10	135.90	798,000,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	98.15	93.60	2.95%	-4.64%	3.05%	2.99%	89.95	96.00	842,400,000
276,935	CS REF INTERSWISS	179.50	214.50	3.98%	19.50%	3.08%	1.51%	205.50	218.00	1,779,637,860
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	98.80	135.50	2.45%	37.15%	5.23%	1.50%	127.50	137.00	2,608,375,000
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	116.20	145.00	2.91%	24.78%	7.03%	1.90%	137.00	147.00	1,236,096,000
1,291,370	CS REF SIAT	135.75	195.60	2.79%	44.09%	7.47%	1.36%	180.80	199.40	2,788,220,298
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	107.30	128.00	2.55%	19.29%	5.96%	3.27%	117.00	132.00	855,362,432
1,458,671	FIR	121.20	180.50	2.19%	48.93%	3.68%	0.90%	170.60	186.00	1,161,415,337
977,876	IMMOFONDS	295.75	441.00	3.12%	49.11%	-0.73%	1.02%	420.75	455.00	1,419,541,515
278,226	LA FONCIERE	656.00	1060.00	1.97%	61.59%	7.89%	1.07%	972.00	1077.00	1,314,548,400
277,010	IMMO HELVETIC	157.15	230.00	2.83%	46.36%	10.98%	1.53%	213.00	245.00	920,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	118.30	149.00	2.02%	25.95%	12.01%	1.23%	137.90	150.90	614,214,952
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	114.10	134.00	2.33%	17.44%	6.70%	4.19%	128.00	140.00	249,826,920
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	124.50	154.00	3.38%	23.69%	5.34%	0.88%	142.00	158.00	743,619,338
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.35	147.00	2.65%	25.27%	8.89%	1.36%	132.10	148.90	675,414,432
10,061,233	RESIDENTIA	105.25	125.60	2.61%	19.33%	12.95%	7.69%	113.50	128.40	125,676,365
278,545	SOLVALOR "61"	176.85	249.50	2.11%	41.08%	7.54%	1.19%	230.30	255.00	1,124,561,121
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	109.20	133.50	2.14%	22.25%	1.44%	1.09%	130.00	139.50	404,424,233
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	964.00	1270.00	2.71%	31.74%	5.13%	1.62%	1204.00	1295.00	1,219,200,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	93.85	130.50	2.53%	39.05%	7.04%	1.77%	123.30	134.90	1,376,061,948
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.00	138.00	2.29%	43.75%	12.47%	1.15%	123.00	138.50	494,464,350
2,616,884	SWISSINVEST REIF	124.25	172.50	2.68%	38.83%	6.48%	1.06%	159.70	178.80	836,039,535
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.60	69.30	2.93%	36.96%	1.39%	1.18%	66.05	70.50	2,307,910,928
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.70	17.90	2.27%	40.94%	6.55%	1.09%	16.30	18.45	594,095,326
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.56	12.85	1.89%	21.69%	-1.91%	4.50%	12.50	13.35	370,032,185
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	66.90	91.50	2.68%	36.77%	10.53%	2.60%	84.00	92.50	1,173,618,254
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	81.10	107.00	3.05%	31.94%	5.71%	2.70%	103.30	111.50	7,441,129,569
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	58.50	72.20	3.68%	23.42%	6.93%	2.03%	69.30	74.70	1,501,843,174
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.67%	31.85%	6.05%	1.69%			42,146,689,931

IMMOBILIENAKTIEN										13. MAI 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %APRIL	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	121.50	133.50	4.32%	9.88%	4.23%	2.57%	128.20	142.30	1,383,438,292
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.70	39.80	3.40%	11.48%	22.11%	2.52%	33.25	40.50	175,509,045
255,740	ESPACE REAL ESTATE	152.00	151.00	3.07%	-0.66%	3.32%	0.17%	146.00	152.00	324,029,994
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.25	13.70	2.93%	3.40%	4.06%	0.59%	12.80	13.90	194,439,182
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	86.25	93.50	3.75%	8.41%	5.38%	0.37%	84.84	96.95	748,000,000
1,731,394	INTERSHOP N	265.40	440.00	4.57%	65.79%	14.29%	2.72%	399.00	477.50	580,800,000
1,110,887	MOBIMO	195.80	222.50	4.52%	13.64%	4.40%	3.89%	196.70	228.00	1,383,265,368
21,218,624	NOVAVEST	36.55	36.50	1.96%	-0.14%	4.43%	0.47%	34.00	37.00	95,988,467
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.20	90.80	3.65%	10.46%	6.93%	5.13%	79.00	93.50	3,665,027,962
803,838	SWISS PRIME SITE	68.70	84.70	4.38%	23.29%	12.61%	5.22%	71.20	85.15	5,899,484,930
261,948	WARTECK INVEST	1430.00	1890.00	3.73%	32.17%	6.18%	1.24%	1715.00	1897.00	321,829,200
1,480,521	ZUG ESTATES	1456.00	1590.00	1.29%	9.20%	11.45%	0.67%	1431.00	1605.00	375,799,680
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.46%	15.58%	9.06%	4.08%			15,147,612,119

• 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

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Ein neuer Stadtteil für St. Gallen



St. Gallen plant einen neuen Stadtteil auf einem ehemaligen Bahnareal in St. Fiden

GROSSE PLÄNE HEGT DIE STADT ST. GALLEN FÜR ST. FIDEN: AUF EINEM EHEMALIGEN BAHN-AREAL SOLL EIN NEUES QUARTIER ENTSTEHEN. WIE DIESES KONKRET AUSSEHEN WIRD, SOLL IN EINEM MEHRSTUFIGEN PLANUNGSPROZESS GEKLÄRT WERDEN.

AH/BW. Die Stadt St. Gallen plant auf dem ehemaligen Bahn-Areal St. Fiden einen neuen Stadtteil. In den

kommenden drei Jahren soll mit einem mehrstufigen Planungsprozess die künftige Entwicklung des Stadtteils St.Fiden-Heiligkreuz und des Gebiets um den Bahnhof geklärt werden. Es geht dabei nicht nur um das Kerngebiet rund um den Bahnhof, die Planung erstreckt sich von der Langgasse bis zur Rorschacher Strasse und bezieht auch das Kantonsspital und die Olma-Messen ein. Das 1,9 Hektaren grosse Gelände

hatte die Stadt bereits Ende 2012 von den SBB erworben; insgesamt umfasst die zu beplanende Fläche neben dem ehemaligen Bahn-Grundstück das städtische Areal «Fellhof», welches bis 2015 dem Gartenbauamt als Werkhof diente. Auch die Migros Ostschweiz hat in St. Fiden Entwicklungspläne: Das Einkaufszentrum «Migros Bach» soll totalsaniert oder neu gebaut werden, um den heutigen Bedürfnissen wieder gerecht >>>

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:



IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

NACHRICHTEN

LAUSANNE: NEUES GEBÄUDE AUF DEM EPFL-CAMPUS

Auf dem Campus der École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) wurde jüngst das für den Studiengang Maschinenbau erstellte Gebäude eingeweiht. Der Neubau war ursprünglich für die Neuroprothetik vorgesehen; nach der Eröffnung des Campus Biotech wurde diese Abteilung jedoch nach Genf verlagert und der Neubau auf dem EPFL-Campus musste während der Bauphase für den neuen Zweck angepasst werden. Als Generalunternehmung fungierte die Steiner AG.

Herzstück des vom französischen Architekten Dominique Perrault entworfenen Gebäudes ist ein grosses Glasdach über einem 17 Meter hohen Lichthof; auffällig ist ferner die aus einem ausgeklügelten Storensystem bestehende Aussenfassade. Die einzelnen Module sind in Dreiergruppen angeordnet, wobei sich zwei jeweils seitlich verschieben lassen. Gesteuert werden sie über eine Wetterstation auf dem Dach oder direkt in den jeweiligen Räumen per Knopfdruck.

Wie die EPFL mitteilt, wurden 32 Büros mit Tablets ausgestattet, die mit Sensoren verbunden sind. Im Rahmen eines Experiments soll damit ermittelt werden, wieviel Energie jedes dieser Büros in Echtzeit unter Berücksichtigung verschiedener Parameter, beispielsweise durch die Ausrichtung der Räume, verbraucht. Ferner bietet das Gebäude u.a. Lernlabors für die Studierenden, einen Saal zum Test von Drohnen sowie ein Auditorium mit 70 Plätzen.

Aufgrund der während der Bauzeit geänderten Planung konnte das Gesamtbudget von 66,75 Mio. CHF nicht eingehalten werden. Die Kosten lagen nach Angaben der Nachrichtenagentur sda um 23,76 Mio. CHF höher.

FOTOS: PD

>>> werden zu können. Wie die Stadt St. Gallen mitteilt, sollen mit einem Zukunftsbild für die betroffenen Quartiere in einem ersten Schritt die stadtplanerischen Ziele und Nutzungen ermittelt werden. Darauf abgestützt folgt ein städtebaulicher Wettbewerb über das Kerngebiet am Bahnhof.

ANGEDACHT: ÜBERDACHUNG DER STADTAUTOBAHN

In der Folge werden planungsrechtliche Festlegungen und Infrastrukturplanungen als Grundlage für die Umsetzung von Bauvorhaben erarbeitet. Der Stadtrat hat den Planungskredit über 1,48 Millionen Franken bereits zuhanden des Stadtparlaments verabschiedet.

Aus Sicht des Stadtrats birgt das Gebiet um den Bahnhof St. Fiden ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Das Areal bildet eine wichtige innerstädtische Reserve und ist im Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet sowie als Gebiet für publikumsintensive Einrichtungen bezeichnet. Aufgrund der guten Erschliessungsqualität und der zentrumsnahen Lage strebt die Stadt eine dichte urbane Überbauung mit einem Nutzungsmix und qualitativ hochwertigen öffentlichen Aussenräumen an.

Die Stadt will direkte Anwohner, die Quartiere St. Fiden und Heiligkreuz,

die Grundeigentümer und andere interessierte Kreise in den Planungsprozess einbeziehen. Mit ihnen soll ein Zukunftsbild erarbeitet werden, das aufzeigt, welche Nutzungen richtig sind und welche ausgeschlossen werden sollen. Danach folgt ein städtebaulicher Wettbewerb über das Kerngebiet am Bahnhof. Ein Thema der Gesamtplanung ist auch, ob eine Überdachung der Stadtautobahn und der Bahnlinie möglich sein könnte. Dafür müssten neben den städtebaulichen auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen geklärt werden. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 09/2016 / 10. Jahrgang / 220. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162