

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Wohnimmobilienmarkt Zürich (KMP-Studie):
In ruhigem Fahrwasser
- 3 Nachricht: PWG/Zürich-Leimbach
- 4 Demografie und künftige Wohneigentumsnachfrage (CS-Monitor Q2/16)
- 5 Veranstaltungsrückblick: SVIT-FM-Day 2016
- 6 Nachricht: BIM-Blog
- 7 GRETI 2016: Märkte werden transparenter (JLL-Studie)
- 8 Personalien: ULI Switzerland/ Stabübergabe
- 9 Nachricht: Immovestore/ Neue Plattform
- 11 Marktcommentar
- 12 Immobiliennebenwerte
- 13 Immobilienfonds-/Aktien
- 14 Projektentwicklung: Erlentmatt-Areal/Basel
- 15 Nachrichten: Huus Hotel/Gstaad
- 15 Impressum

EDITORIAL

Verhaltene Aussichten



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Der Bauindex von Credit Suisse und SBV registriert für das 2. Quartal 2016 eine klare Aufwärtsbewegung, die erwarteten saisonbereinigten Umsätze des Bauhauptgewerbes liegen mit 4,2 Prozent über dem Vorquartal – wobei der Hochbau mit einem Plus von 1,7 Prozent gegenüber dem Vorquartal u.a. die anziehende Nachfrage im Mietwohnungsbau spiegelt, so die Researcher. Ob das künftige Angebot an Mietwohnungen auf Dauer die gewünschten Renditen bringen wird, scheint fraglich. So berichtete jüngst das BWO, dass das Angebotswachstum 2015 mit der

Haushaltszunahme sowohl im Miet- als auch im Wohneigentumsbereich Schritt gehalten habe, was zu einem Rückgang der Knappheit gegenüber 2014 sowohl auf dem Mietwohnungs- als auch auf dem Wohneigentumsmarkt geführt habe. Die Entspannung im Mietwohnungsmarkt, auf welchen sich die Wohnungsproduktion verstärkt fokussiert, beschränkt sich (noch) auf die teuren Angebote. Wie die CS im jüngsten Monitor berichtet, lässt der Bauboom die Anzahl leer stehender Mietwohnungen seit 2013 deutlich ansteigen, was das Mietpreiswachstum dämpft. Während das durchschnittliche Wachstum der Schweizer Angebotsmieten seit 2011 bei zwei Prozent pro Jahr lag, bewege sich das Jahreswachstum seit Ende 2015 unter der 1-Prozent-Marke. Für den weiteren Verlauf im Jahr 2016 rechnen die CS-Researcher nur noch mit einem schwachen Mietpreiswachstum; in teuren Regionen und bei Wohnungen mit hohem Ausbaustandard seien bei den Angebotsmieten sogar leicht negative Werte zu erwarten..

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



NETWORKING.

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

Anmeldung und Informationen:
www.immobiliengespraech.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

WOHNIMMOBILIENMARKT 2016

Ruhiges Fahrwasser voraus



Mehrfamilienhäuser/Mietwohnungen: Der Anlagedruck ist nach wie vor hoch.

KEINE REZESSION IN SICHT, EBENSOWENIG EIN NEUER BOOM. VOR DIESEM HINTERGRUND RECHNET DAS ZÜRCHER BERATUNGSUNTERNEHMEN KUONI MÜLLER & PARTNER FÜR DIE KOMMENDEN ZWÖLF MONATE MIT EINEM WEITERHIN ANHALTENDEN STABILEN GLEICHGEWICHT DES ZÜRCHER WOHNIMMOBILIENMARKTS.

BW/PD. «Die Preiskurve für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser tendierte im mittleren und

gehobenen Segment in den letzten zwölf Monaten klar seitwärts; die Preise im unteren Segment dagegen konnten nochmals zulegen», berichtet KMP Kuoni Müller & Partner im jüngsten Zwischenbericht zum Zürcher Wohnimmobilienmarkt. «Wir glauben, dass sich das Preiswachstum gegen Ende Jahr auch im tieferen Segment verflachen wird», sagt Felix Rapold, Partner beim Zürcher Immobilienberatungsunternehmen. «Generell gesprochen erwarten wir für die nächsten zwölf Monate keine grossen Verschiebungen im Preisge-

füge aller Segmente. Denn der hiesige Immobilienmarkt zeigt sich in einem annähernd stabilen Gleichgewicht.» Zwar befindet sich der Wohnungsbau auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau, doch sei er gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Da derzeit landesweit vor allem in Mietwohnungen investiert werde, sei nicht mit erhöhtem Druck auf die Preise von Eigentumswohnungen zu rechnen. Dem ansehnlichen Wohnungsangebot stehe eine klar rückläufige Zuwanderung gegenüber und ebenso müsse von einer vermehrt

NACHRICHTEN

**ZÜRICH
PWG BAUT EIN NEUES
WOHNHAUS**

Anfang Juli setzte die Stiftung PWG den ersten Spatenstich für ein neues Wohnhaus in Zürich-Leimbach. Geplant ist ein Neubau mit 14 erschwinglichen Wohnungen. Die PWG besitzt am Standort des Neubaus bereits Liegenschaften; das neue Gebäude soll direkt neben einem der Bestandsgebäude errichtet werden. Im Zuge des Anbaus sollen auch die älteren Liegenschaft aus dem Jahr 1975 teilweise erneuert werden: Sie erhalten eine neue Fassade, eine neue Dämmung und neue Balkone. Die Baukosten werden auf rund 12,9 Millionen CHF beziffert.

Rekurse hatten den Bau des siebengeschossigen Wohnhauses an der Sihlweidstrasse 26 seit 2012 verzögert. Schon 2011 war der Projektwettbewerb durchgeführt worden, in dem sich Guignard & Saner Architekten mit ihrem Vorschlag durchsetzen konnten. Die Stiftung PWG setzt sich seit über 25 Jahren für preisgünstige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich ein und hält mittlerweile 136 Liegenschaften im Bestand. Die Mieten der Stiftung PWG sind nach eigenen Angaben durchschnittlich ein Drittel niedriger als das Marktniveau.



Der PWG-Neubau in Leimbach

vorsichtigeren Haltung gegenüber Immobilienkäufen auf dem heutigen Preisniveau gesprochen werden, so Rapold. «Schliesslich darf nicht vergessen werden, dass hinter jeder Immobilie auch ein Arbeitsplatz steht. Und um dessen Fortbestand besteht heute mehr Unsicherheit als noch vor ein paar Jahren.»

**BREXIT BRINGT NOCHMALS
TIEFERE ZINSEN**

Da weder eine Rezession noch ein neuer Boom in Sicht seien, seien von dieser Seite keine grösseren Einflüsse auf die Immobilienpreise zu erwarten. Von der Zinsseite – dem eigentlichen Treiber der Immobilienpreise der letzten Jahre – erwartet Rapold ebenfalls keine grösseren Impulse mehr: «Der Brexit wird zwar nochmals für Druck auf die ohnehin schon tiefen Zinsen sorgen, doch viel tiefer als heute können diese kaum mehr fallen.» Eine sehr gute Stütze biete diese Tiefzinsphase dennoch – und dies sicher noch für einige Jahre. Fazit von Rapold: «Wird der hiesige Markt nicht von unerwarteten Schocks durchgerüttelt (leider besteht dafür eine nicht zu unterschätzende Wahrscheinlichkeit), so sehen wir demnach einen Markt, der für die kommenden zwölf Monate im besten Fall ruhige

und stabile Verhältnisse vorfinden wird.» Mit Blick auf den anhaltenden Bau von neuen Mietwohnungen, die in der Gunst professioneller Immobilienpromotoren inzwischen höher stehen als Eigentumswohnungen, zeigt sich Rapold skeptisch. Grund für den Bauboom im Mehrfamilienhaussegment sei die unverändert starke, ja stellenweise überhitzte Nachfrage nach Anlageobjekten von Pensionskassen, Versicherungen oder privaten Investoren: «Dieser Angebotsdruck besteht weiterhin und wird demnächst zu einem spürbar höheren Mietwohnungsangebot führen. Davon ausgenommen werden wohl nur ganz zentrale, städtische Lagen sein.»

Privatinvestoren, die mit dem Gedanken spielten, eine Eigentumswohnung zwecks Vermietung zu erwerben oder dies bereits getan haben (und dies seien inzwischen überdurchschnittlich viele), sollten sich dies bei zunehmendem Angebot und Anfangsrenditen von meistens nicht mehr als drei Prozent brutto (!) sehr gut überlegen, rät Rapold: «Diese Rechnung geht nur auf, wenn man damit rechnet, bald Negativzinsen bezahlen zu müssen. Anlagen in gut diversifizierte Immobilienfonds (möglichst noch einkommenssteuerfrei), die netto beinahe gleichviel abwerfen, sind eine prüfungswerte Alternative.» •

WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

Demografie und zukünftige Wohneigentumsnachfrage

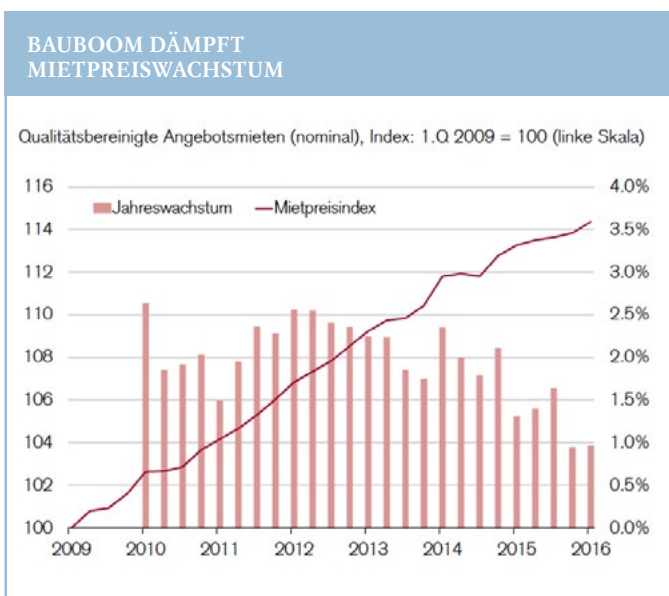
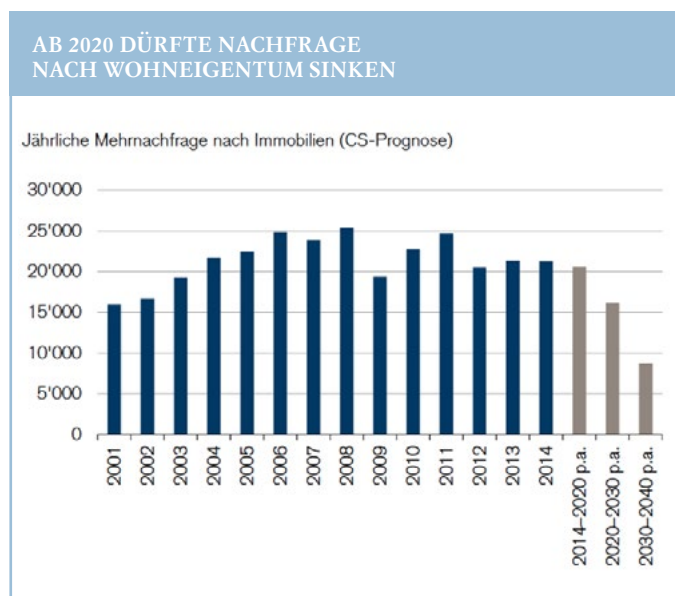
DIE MEHRNACHFRAGE NACH WOHN-EIGENTUM WIRD AB 2020 SINKEN UND AB 2030 NOCH-MALS ZURÜCKGEHEN, PROGNO-S-TIZIERT CREDIT SUISSE ECO-NOMIC RESEARCH. BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT MÜS-SEN SICH MITTEL- BIS LANGFRIS-TIG AUF EINE SPÜRBAR TIEFERE NACHFRAGE EINSTELLEN.

BW/PD Dank der gebremsten Nachfrage nach Wohneigentum setzt sich die Preisabkühlung bei Eigentumswohnungen fort. Stiegen die Preise für eine mittlere Eigentumswohnung zwischen 2000 und 2015 durchschnittlich um 4,2 Prozent pro Jahr, belief sich das Jahreswachstum im 1. Quartal 2016 noch auf 0,9 Prozent, schreiben die Ökonomen von Credit Suisse Economic Research in ihrem Monitor Schweiz Q2. Ausgeprägter sei die Entwicklung bei den gehobenen

Objekten, die einen Preisrückgang von 2,5 Prozent aufwiesen (gegenüber einem jährlichen Anstieg von 4,9 Prozent im Mittel seit 2000). Ein anderes Bild zeigt der Blick auf die Preise einfacher Objekte: Diese nahmen um 5,8 Prozent zu. «Die Tragbarkeit stellt hier noch eine geringere Hürde dar», kommentiert Denise Fries, Senior Economist im Swiss Real Estate Research-Team der Credit Suisse. Basierend auf altersbedingten Präferenzen für Wohneigentum sowie unter der Annahme konstanter Preise und Zinsen haben die CS-Ökonomen die Mehrnachfrage nach Wohneigentum bis 2040 geschätzt. Fries zufolge dürfte sich die jährliche Mehrnachfrage bis 2020 ähnlich entwickeln wie zwischen 2012 und 2014 (ca. +21.000 Einheiten). «Bereits von 2020 bis 2030 dürfte die Mehrnachfrage mit circa 16.000 Einheiten jedoch geringer und von 2030 bis 2040 mit circa

9.000 sogar noch tiefer liegen», gibt die Researcherin zu bedenken. Die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Eigentümer müssten sich damit auf eine spürbar tiefere Nachfrage nach Wohneigentum einstellen. Derweil lasse der Bauboom im Mietwohnungsbau die Anzahl leer stehender Mietwohnungen seit 2013 deutlich ansteigen, was das Mietpreiswachstum dämpfe. Seit Ende 2015 bewegt sich das Jahreswachstum der Schweizer Angebotsmieten unter der 1-Prozent-Marke, wie dem Monitor zu entnehmen ist. Das durchschnittliche Wachstum seit 2011 belief sich hingegen auf zwei Prozent pro Jahr. Fazit von Fries: «Für den weiteren Verlauf im Jahr 2016 rechnen wir nur noch mit einem schwachen Mietpreiswachstum: In teuren Regionen und bei Wohnungen mit hohem Ausbaustandard sind bei den Angebotsmieten sogar leicht negative Werte zu erwarten.» •

QUELLE: BUNDESAMT FÜR STATISTIK, CREDIT SUISSE; HOMEGATE, CREDIT SUISSE



VERANSTALTUNGEN - RÜCKBLICK

SVIT-FM-Day 2016 in Horgen



Impressionen von SVIT-FM-Day 2016

ÜBER 150 HOCHKARÄTIGE TEILNEHMER AUS DEN DREI DEUTSCHSPRACHIGEN LÄNDERN FANDEN ENDE MAI DEN WEG ZUM 8. FM DAY AUF DAS IDYL- LICH GELEGENE GUT BOCKEN IN HORGEN. DAS DIESJÄHRIGE TAGUNGSTHEMA DER VON DER VON SVIT FM SCHWEIZ AUSGE- RICHTETEN VERANSTALTUNG: IMMOBILIEN BEI CORPORATES – WIR SIND BEREITS IN DER ZU- KUNFT. EIN RÜCKBLICK.

MR. «Ansprüche, Bereitstellen und Betrieb von Immobilien und Infra-

strukturen verändern sich in immer kürzeren Zyklen und stellen das Corporate Real Estate Management vor grosse Herausforderungen», sagt Andreas Meister, Präsident des SVIT DM Schweiz. «Dies gilt gerade auch für das Core- Business in der immer digitaleren und globaleren Unternehmensewelt.»

Grund genug, auf den 8. Facility Management Day, auf der Jahrestagung des SVIT FM Schweiz am 31. Mai 2016 in Horgen den zentralen und wichtigen Dialog zwischen Immobilieneigentümer, Corporates und der FM-Branche in den Mittelpunkt zu

stellen. Denn ein professionelles und zukunftsgerichtetes Immobilienmanagement sei für den Erfolg von privaten und auch öffentlichen Unternehmen «matchentscheidend», wie Meister zu Beginn der Veranstaltung erklärte.

Besonders gespannt waren die über 150 hochkarätigen Teilnehmer aus den drei deutschsprachigen Ländern auf die Referate von Dr. Herbert Grebenc (BMW Group, München), der über die globalen Herausforderungen CREM und FM beim der BMW Group sprach, und Andreas Gnesda (Gnesda Real Estate Manage- >>>

NACHRICHTEN

**BIM-BLOG
22.000 SEITENAUFRUFE
IN ZEHN WOCHEN**

Die Plattform www.bim-blog.de ist seit dem 21. April 2016 online (s. Schweizer Immobilienbrief Nr. 220). Wie die Anbieter Beuth Verlag, Drees & Sommer und vrame Consult mitteilen, wurden seither über 22.000 Seitenaufrufe verzeichnet; im Durchschnitt wurde die Seite damit 300 Mal am Tag aufgerufen. Der Praxisleitfaden 1.0 wurde 740 Mal heruntergeladen. «Die enorme Nachfrage zeigt, dass wir mit unserer Plattform offene Türen eingerannt haben. Sie beweist auch, dass in Deutschland belastbare Standards und Leitfäden gefordert sind, um die Methode Building Information Modeling grossflächig gewinnbringend einsetzen zu können», resümiert Steffen Szeidl, Vorstand bei Drees & Sommer. Herzstück der Website ist der BIM-Praxisleitfaden 1.0. Das Dokument legt mit einer Verantwortlichkeiten-, Rollen-, und Aufgabenverteilung den Grundstein für die Strukturierung von BIM-Bauvorhaben. Darüber hinaus sieht der Leitfaden eine verbindliche Festlegung auf Formate, den Detaillierungsgrad und die Art und Weise des Informationsaustausches vor. Ziel sei es dabei, eine Plattform zu schaffen, die sich ständig weiterentwickelt und von diversen Branchenplayern für den Austausch genutzt wird, sagt Szeidl. Als nächste Updates werden derzeit ein klares Leistungsbild als auch eine Guideline für den BIM-Vertrag vorbereitet und in Kürze aufgeschaltet. Zudem ist geplant, die bislang gewonnenen Unterstützer stärker in die Plattform einzubinden.



Mebr als 150 Teilnehmer, SVIT-FM-DAY 2016

>>> ment & Consulting, Wien) der mit «Next World of Working» dem Publikum neue Arbeitswelten und Best Practice Lösungen näher brachte. Herbert Grebenc stellte die Sektion Real Estate beim bayrischen Autobauer vor, die weltweit über 378 Standorte mit zusammen zwölf Millionen Quadratmetern Bruttogeschossfläche verfügt. Aktuell zählt sein Geschäftsbereich circa 270 laufende Bauvorhaben, darunter auch den Neubau einer Autofabrik in Mexiko. Grebenc sprach sich klar für BIM Building Information Modeling und C2C Cradle-to-Cradle aus – wobei die richtige Kunst in der Flexibilisierung liege – denn damit werde «die Immobilie im Lebenszyklus zur Variable». Andreas Jetzer zeigte auf, wie die Schweizer Grossbank CS in den letzten Jahren sogenannte Center of Excellence in den USA, in Polen und in Indien aufgebaut hat. Schweizweit unterhalte man derzeit noch 28.100 Arbeitsplätze, von denen gut 25.400 genutzt würden. Der Rest stelle einen «Buffer» dar, jedoch meist nicht an den richtigen Orten. Hier gebe es noch Abstimmungsbedarf beim internen Flächenmanagement, sagte

Jetzer. Im Facility Management setze die Credit Suisse zudem auf Bündelung von Kompetenzen zusammen mit Bouygues sowie CBRE.

Das Referat von Dr. Stephan Kloess (Kloess Real Estate) widmete sich unterhaltsam der Thematik «In- und Outsourcing von Gebäudedienstleistungen» sowie der Beantwortung der Frage «Warum ist Leistung wichtiger als der Preis?» – ein weiteres Highlight des Veranstaltungstages: Kloess gelang es souverän und humorvoll, dem Publikum zu vermitteln, dass FM bereits in der Zukunft angekommen ist. Den Abschluss der Veranstaltung bildeten angeregte Diskussionen zum Thema Corporate Real Estate Management (CREM) und der Frage, ob der FM-Dienstleister dem Unternehmen auch die richtige Dienstleistung verkauft – denn zwischen Wunsch des Kunden und der neutralen Bedarfsanalyse, so die Erfahrungen von Vertretern der Branche, können manchmal Welten liegen. •

Der nächste SVIT FM Day wird am 16. Mai 2017 erneut im Haus Bocken in Horgen stattfinden.

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Märkte werden transparenter



BILD: PD

Transparenz spielt in der Immobilien-Praxis eine wichtige Rolle.

ZWEI DRITTEL DER IMMOBILIENMÄRKTE WELTWEIT HABEN IN DEN VERGANGENEN ZWEI JAHREN FORTSCHRITTE IN BEZUG AUF IHR TRANSPARENZNIVEAU GEMACHT. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DER NEUNTE GLOBAL REAL ESTATE TRANSPARENCY INDEX* (GRETI) 2016 VON JLL UND LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT, DER 109 MÄRKTE WELTWEIT UMFASST.

BW/PD. In Sachen Transparenz hat sich auf den internationalen Im-

mobiliennvestmentmärkten in den vergangenen beiden Jahren einiges getan. Wie die Researcher von JLL und LaSalle Investment Management berichten, haben zwei Drittel der für den aktuellen Global Real Estate Transparency Index (GRETI) untersuchten Märkte 2014 Verbesserungen verzeichnet. Auf die zehn vom GRETI 2016 als «sehr transparent» eingestuften Länder entfallen 75 Prozent des globalen Investitionsvolumens in Gewerbeimmobilien. Das zeigt deutlich, welchen grossen Einfluss Transparenz auf Immobilien-Investi-

tionsentscheidungen hat. Eine Reihe wichtiger Faktoren liegt diesen Fortschritten zugrunde. Sie bilden den Rahmen für weitergehende Fragen, die durch hohe oder geringe Transparenz aufgeworfen werden:

Kapital-Allokationen in Immobilien nehmen zu. JLL prognostiziert, dass innerhalb der nächsten zehn Jahre mehr als eine Billion US-Dollar den Sektor ins Visier nehmen werden, gegenüber 700 Milliarden Dollar aktuell. Diese Zunahme ist gleichbedeutend dem Verlangen der Investoren nach weiteren Verbesserun- >>>

NACHRICHTEN

ULI SWITZERLAND
STABÜBERGABE

Bei ULI Switzerland gibt es eine Umstrukturierung des Councils Switzerland in zwei ULI Local Councils. Als Nachfolge des bisherigen Chairman Robert Hauri MRICS, CEO SPG Intercity Zurich AG, haben Birgit Werner MRICS, Leiterin Immobilienentwicklung des Flughafen München mit Hauptwohnsitz in Zürich, als Local Chair Zürich und Marc Bros de Puechredon, Vorsitzender der BAK Basel Economics AG, als Local Chair Basel ab 1. Juli die Aufgabe übernommen, das ULI an diesen Standorten zu repräsentieren und die Aktivitäten auf lokaler Ebene zu steuern. Ergänzend werden beide die Schweiz als Mitglieder des Executive Committee des ULI Germany/Austria/Switzerland sowie des neu gegründeten Programm Councils vertreten.

Das 1939 in den USA gegründete Urban Land Institut versteht sich als gemeinnützige Organisation für die nachhaltige Entwicklung und Nutzung von urbanen Lebens- und Wirtschaftsräumen. Mit inzwischen weit über 30.000 Mitgliedern in mehr als 95 Ländern spielt das ULI als multidisziplinäres Forum für Top-Entscheider und Experten der Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle im weltweiten Know-how-Transfer – etwa mit den Jahreskonferenzen zum Thema internationale Immobilienentwicklung, Investitionen und Finanzierung in Paris und in den USA (ULI Fall Meeting) sowie mit weiteren Konferenzen zu wichtigen aktuellen Themen der Immobilienbranche.

>>> gen der Immobilien-Transparenz. Sie erwarten eine Parität der Standards gegenüber anderen Asset-Klassen.

Eine Verbesserung geht generell mit einer Zunahme von Direktinvestitionen aus dem Ausland und der Nutzer-Aktivität einher. Investoren und Unternehmen haben zur Beschleunigung von Transparenz-Reformen beigetragen. Regierungen haben erkannt, dass eine geringe Transparenz Auswirkungen auf ausländische Investments, langfristige Wachstumsaussichten und die Lebensqualität der Bürger hat.

Zunehmend wird erkannt, dass Transparenz in der Immobilien-Praxis eine wichtige Rolle bei der Kapitalbildung, der Finanzierung kommunaler Projekte, aber auch für die Verbesserung der Lebensqualität in vielen Kommunen spielt. Darauf basieren die Sicherheit der Eigentumsrechte an Immobilien, sichere Wohngebiete

und Arbeitsstätten und das Vertrauen darauf, dass Vermittler ehrlich und professionell handeln.

Die Technologie ist einerseits der Motor für die Digitalisierung von vielerlei Immobilien Daten, andererseits macht sie es möglich, dass diese Daten verbreitet und analysiert werden können. Verbesserte Datenerfassungstechniken ermöglichen eine feinere und aktuellere Bewertung von Immobilienmärkten. «Die Ergebnisse machen Mut, denn sie zeigen die steten Fortschritte, die die globale Immobilienbranche macht» sagt Jeremy Kelly, Director Global Research Programmes bei JLL und Hauptautor des Reports. Zu den Verbesserungen hätten einige Faktoren beigetragen: Initiativen zur Vertiefung der Verfügbarkeit und der Qualität von Marktdaten und der Performance-Massstäbe, der Erlass neuer Rechtsvorschriften in einigen Ländern, die Einführung höherer ethischer Stan-

Regionale Highlights

- Auf den oberen vier Rängen im GRETI 2016 dominiert die «Anglosphäre»: Grossbritannien, Australien, Kanada und die USA.
- Die Kernländer Kontinentaleuropas holen gegenüber der Anglosphäre auf. Frankreich (Rang 5) festigt seine Position im oberen Segment. Deutschland (Rang 9) rückt erstmals in die Gruppe «sehr transparenter» Märkte auf und zeigt dabei gegenüber 2014 Verbesserungen in fast allen Kategorien.
- Weitere 20 Länder wurden als «transparent» eingestuft, die Kategorie, auf die 20 Prozent der globalen Immobilien-Investitionen entfallen. Vierzehn dieser 20 Länder liegen in Europa. Polen (Rang 13) ragt in dieser Gruppe heraus und steht kurz davor, in die Gruppe der «sehr transparenten» Länder aufzurücken.
- Singapur (Rang 11) und Hongkong (Rang 15) liegen weiterhin Kopf an Kopf im Rennen um die Spitzenposition in Asien, während Taiwan (Rang 23) erstmals in die Kategorie «transparenter» Länder vorgerückt ist. Auch Japan (Rang 19) hat sieben Plätze gutgemacht.
- Die schnellsten Fortschritte wurden in den 37 Märkten verzeichnet, die die Kategorie «semi-transparent» ausmachen. Dennoch gibt es eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Vorhandensein von Vorschriften und deren Umsetzung, insbesondere in Bezug auf die Raumordnung, Vertragsgestaltungen und die Bauvorschriften. Mexiko und die «Alpha-Städte» Chinas stehen an der Schwelle zum Aufstieg in die Kategorie «transparent», Indien hat sich auf Grundlage regulatorischer Reformen verbessert. Slowenien, Serbien und Bulgarien sind erstmals in die Kategorie «semi-transparent» aufgerückt.
- Obwohl es in den Kategorien «wenig transparent» und «intransparent» einige Fortschritte gab, haben viele dieser Länder es schwer, voranzukommen.

Jan Eckert, CEO
JLL Switzerland:
«In der Schweiz
herrscht noch
verbreitet das
Do-it-yourself-
Prinzip.»



dards und eine stärkere Verbreitung von Vorschriften und von Instrumenten zum ökologischen Bauen.

SCHWEIZ: VERBESSERUNGSPOTENZIAL BEI MARKTDATEN

Die Schweiz gehört zu den «transparenten Märkten», wobei sich vor allem die Transparenz in den indirekten Immobilienmärkten, aber auch das solide Vertrags- und Grundbuchrecht positiv auswirken. Im relativen Vergleich ist die Schweiz in den letzten beiden Jahren jedoch von Rang 10 auf Rang 14 abgerutscht und musste

Deutschland, Singapur, Schweden und Polen an sich vorbeiziehen lassen. Der Hauptgrund wieso die Schweiz keinen absoluten Spitzenplatz im JLL-Transparenzindex einnimmt ist die mangelnde Datenverfügbarkeit zu vielen wichtigen Segmenten des direkten Immobilienmarktes. Es existiert zum Beispiel mit Ausnahme einzelner Kantone kein etabliertes Verzeichnis getätigter Transaktionen kommerzieller Immobilien und viele Deals werden gar nicht erst veröffentlicht. Zudem mangelt es im Vergleich zu anderen Immobilienmärkten an Transparenz im Hypothekengeschäft. Verbesserungspotenzial hat die Schweiz auch bei der Transparenz von Immobilienbewertungen und Transaktionsprozessen. Während einige institutionelle Immobilienanleger wie kotierte Fonds und Aktiengesellschaften in den letzten zehn bis 15 Jahren grosse Fortschritte in diesen Bereichen gemacht haben, hinken andere institutionelle Investorengruppen und private Investoren – trotz teilweise beträchtlicher Marktanteile – der Entwicklung hinterher. «In angelsächsischen Ländern wird >>>

IMMOVSTORE NEUE PLATTFORM



Roland Vögele und Sacha Deutsch von der MV Invest AG lancieren die erste digitale Immobilien-Plattform für Institutionelle Investoren. Mit ImmoVstore – der Name kombiniert Immobilien, Investor und Store – wollen Vögele und Deutsche eine einfache, übersichtliche und transparente Plattform bereitstellen, um Immobilienobjekte einheitlich und kostenbewusst anzubieten. Zudem soll ImmoVstore (www.immovstore.ch) der Treffpunkt für Institutionelle Anleger werden, welche sich für Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften interessieren.

«Der erste digitale Marktplatz im Immobilienbereich für Institutionelle Anleger bietet neue Dienstleistungen, verbessert das Networking unter den Investoren und schafft Transparenz bei der Vermittlung von Immobilienobjekten. Erfolgreiche Transaktionen sind immer an Vertrauen und präzise Angaben gebunden», sagt Vögele. ImmoVstore denke einen Schritt voraus, um sich als gewichtiger Bestandteil eines professionellen Immobilienmarkts zu etablieren.

Der Treffpunkt für indirekte Immobilienanlagen sei ebenfalls eine Neuheit und vereinfache das Leben von Portfolio-Managern im Tagesgeschäft.

Die Anwaltskanzlei Meyerlustenberger/Lachenal betreut als Legal Partner, die rechtlichen Aspekte.

DIE TRANSPARENTESTEN IMMOBILIENMÄRKTE DER WELT 2016

	Globaler Rang	Markt	Score
Sehr Transparent	1	Grossbritannien	1,24
	2	Australien	1,27
	3	Kanada	1,28
	4	USA	1,29
	5	Frankreich	1,34
	6	Neuseeland	1,45
	7	Niederlande	1,49
	8	Irland	1,60
	9	Deutschland	1,65
Transparent	10	Finnland	1,66
	11	Singapur	1,82
	12	Schweden	1,82
	13	Polen	1,85
	14	Schweiz	1,86
	15	Hongkong	1,89

Anmerkung: Benotungen auf zwei Stellen gerundet, Tabellen-Plätze beruhen auf ungerundeten Benotungen.

>>> der Corporate Governance vor allem bei Immobilientransaktionen oft mehr Bedeutung zugemessen als in der Schweiz», sagt Jan Eckert, CEO JLL Schweiz. «In diesen Ländern ist es üblich für Transaktionen spezialisierte Makler und Berater beizuziehen, um so nachweisbar einen optimalen Transaktionsprozess für

die Investoren zu gewährleisten. In der Schweiz herrscht noch verbreitet das Do-it-yourself-Prinzip.»

DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIEN-TRANSPARENZ

Für Jacques Gordon, Global Head of Research and Strategy bei LaSal-

le Investment Management, zeigt der Index stetige Fortschritte, die auf Bemühungen der Branche und der Regierungen zurückzuführen sind. Dennoch gebe es zu viele Beispiele intransparenter und korrupter Praktiken, von schlechter Unternehmensführung und des Scheiterns bei der Durchsetzung von Vorschriften, was ernsthafte Folgen für die Gesellschaft, die Unternehmensaktivitäten und die Investitionen zur Folge habe: «Investoren und Mieter werden Länder meiden, die solchen Versäumnissen nicht beikommen können und werden stattdessen in transparentere Märkte ausweichen.»

Die Technologie wird weiter voranschreiten und es einigen Ländern ermöglichen, auf dem traditionellen Weg zur Transparenz Stufen zu überspringen – wie dies bereits in Ländern wie Kenia, Ghana und Ecuador geschehe. Regulatorischen Reformen wird mehr Bedeutung beigemessen, genauso auch deren Umsetzung, insbesondere in semi-transparenten Märkten, wo derzeit die grösste Diskrepanz herrscht. •

Einflussfaktoren

Aus Sicht der GRETI-Researcher werden in den kommenden Jahren eine Reihe von Faktoren die Immobilien-Transparenz beeinflussen:

- Die Panama-Papiere im Frühjahr 2016 haben zu einem steigenden Druck auf das Niveau der Immobilien-Transparenz geführt und den Kampf gegen die Korruption massgeblich auf die internationale politische Agenda gehievt. Verfahren zur Offenlegung wirtschaftlichen Eigentums und gegen die Geldwäsche werden im grösseren Rahmen und rigoroser umgesetzt. In den nächsten Jahren werden wir wahrscheinlich bei vielen Ländern deutliche Fortschritte bei ihren Bestrebungen nach grösserer Transparenz von Unternehmens- und Immobilien-Eigentum sehen.
- Mit dem Einsatz neuer Datenerfassungs-Techniken steigt der Druck auf Immobilien, die Messlatte höher zu legen und eine noch höhere Transparenz zu erreichen. JLL rechnet in den nächsten Jahren mit der Entstehung einer neuen Kategorie: «hyper-transparent», bei der sensorisch erfasste Daten Eigentümer und Mieter über die Nutzung und Performance von Gebäuden informieren.
- Durch die zunehmende Nicht-Duldung von Korruption in den wachsenden Mittelschichten der Welt wird die Geschwindigkeit, in der sich Veränderungen vollziehen, zunehmen, insbesondere in den semi-transparenten Ländern. Die sozialen Medien werden dabei helfen, die Aufmerksamkeit auf dieses Thema zu lenken.

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

TAGESKURS
Donnerstag,
1. September 2016
in Spreitenbach
09.00–16.45 Uhr

MARKTKOMMENTAR

Schöne Kursgewinne

DIE NACH DEM LEAVE-VOTUM EINSETZENDEN TURBULENZEN AN DEN FINANZMÄRKTEN ZEIGTEN FÜR DIE KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN EINEN SEHR POSITIVEN EFFEKT: REAL WIE SWIIT INDEX VERZEICHNETEN EIN NEUES ALLZEITHOCH.

NH/TM. Die Schock-Reaktionen auf den Brexit waren bei den kotierten Immobilienaktien in der Schweiz nur von kurzer Dauer. Nach einem Kursverlust kurz nach dem Volksentscheid in Grossbritannien folgte ein deutlicher Kursanstieg – wohl auch ausgelöst durch international tätige Investoren, die Umschichtungen zugunsten der Schweizer Immobilienaktien machten. So war nach dem Leave-Votum ein sehr hohes Handelsvolumen zu beobachten. Dank dieser Nachfrage schloss der Real Index am ersten Handelstag im Juli auf einem neuen Allzeit-Hoch von 2.257.16 Punkten. In der folgenden Handelswoche schwächte sich die Nachfrage wieder ab und Gewinnmitnahmen setzten ein. So notiert der Index im aktuellen Monat mit 1,66 Prozent im Minus. Für das Jahr weist der Index jedoch ein klares Plus von 10,66 Prozent aus.

Derweil hat der europäische Index für Immobilienaktien EPRA nach dem Brexit-Entscheid turbulente Handelstage hinter sich. Vor allem britische Immobiliengesellschaften standen unter hohem Abgabedruck. Der EPRA Index verlor seit dem 23.

Juni 2016 rund 12,6 Prozent (nicht währungsbereinigt) und notiert im laufenden Jahr wieder bei einem Minus von 11,82 Prozent.

Der Börsengang für Investis ist reibungslos über die Bühne gegangen. Die Aktien wurden zum Preis von 53,00 CHF platziert und stiegen gleich am ersten Handelstag um über acht Prozent auf 57,30 CHF. In den folgenden Tagen korrigierte sich der Kurs wieder leicht nach unten, blieb aber weiterhin deutlich über dem Platzierungspreis. Insgesamt konnten die begleitenden Banken 3.080.000 Aktien (inkl. Mehrzuteilungsoptionen) der Investis bei Investoren platzieren. Das entspricht einem Platzierungsvolumen von 163,2 Millionen.

SWIIT INDEX GEWINNT AN QUOTE

Auch die kotierten Immobilienfonds können sich bei den in Folge des EU-Austrittsentscheids Grossbritanniens ausgelösten internationalen Börsenturbulenzen als Gewinner betrachten: Wie der REAL Index erreichte der SWIIT-Index ein neues Allzeit-

REAL ESTATE INDICES	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1873.26	0.09	8.21
REAL	2196.35	-1.66	10.66
SWIIT	359.65	0.78	7.28
EPRA EUROPE INDEX	1962.97	-4.75	-11.82
SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.8425	0.0205	-0.1964
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.7550	0.0080	-0.4500
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10Y	-0.4100	-0.0210	-0.6666
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15Y	-0.1875	-0.0225	-0.7550



Nicolas Hatt und Thomas Marti, SFP

Index bei 361.18 Punkten, das entspricht einem Wertzuwachs gegenüber dem Jahresschlusskurs von 7,73 Prozent. Aktuell liegt der SWIIT Index zwar wieder leicht unter dem Höchststand, doch noch bleibt ein Plus von 0,78 Prozent im laufenden Monat. Auf das Jahr gesehen legen die Immobilienfonds um 7,28 Prozent an Wert zu.

Am Kapitalmarkt kehrt langsam etwas Ruhe ein. Noch vor der «Sommerpause» sind die Emissionen von den nichtkotierten Produkten Pro-cimmo 2 und SF Retail Properties Fund abgeschlossen oder stehen kurz davor. Auch hier bestätigt sich die anhaltend hohe Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. Die nächsten Kapitalmarkt-Transaktionen sind bisher erst für das dritte Quartal 2016 angekündigt; so plant die Credit Suisse eine Kapitalerhöhung für den Fonds Siat. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										7. JULI 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	94,990.00	86100	1.00	94,990.00	2	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,250.00	3,275.00	3100	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	320.00	37	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,550.00	1,750.00	1550	11.00	1,850.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	305.00	350.00	315	300.00	0.00	0	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	145.00	152.00	145	200.00	149.00	300	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	600.00	612.00	600	8.00	650.00	29	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	8,000.00	8,000.00	6200	5.00	8,000.00	8	
400		257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO			0	0.00	0.00	0	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,300.00	3,950.00	3620	2.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			165	10.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			650	20.00	1,050.00	25	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	38.00	42.00	42	250.00	44.50	50	
500		3264862 N	PENNINGER & 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	81	30.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,450.00	4,600.00	3850	3.00	8,600.00	1	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,600.00	3,000.00	2710	6.00	3,450.00	6	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,120.00	4,250.00	4120	5.00	4,400.00	5	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	7.00	9.00	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			15650	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	140.50	155.00	144	70.00	160.00	70	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	8,800.00	0	0.00	8,000.00	8	



ANZEIGE

WHO IS WHO 2016
Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienwirtschaft

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

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

IMMOBILIEN BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										8. JULI 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %MAI	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	111.40	146.00	2.13%	31.06%	8.29%	1.75%	134.30	146.50	869,604,762
844,303	CS 1A IMMO PK	1157.00	1525.00	3.48%	31.81%	2.35%	NICHT KOTIERT	1455.00	1530.00	4,312,517,000
10,077,844	CS REF GREEN	104.25	133.00	2.65%	27.58%	9.46%	1.33%	118.10	135.90	798,000,000
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	98.62	97.00	2.86%	-1.64%	6.68%	1.81%	89.95	96.00	873,000,000
276,935	CS REF INTERSWISS	180.90	216.00	3.98%	19.40%	3.80%	0.88%	205.50	218.00	1,792,082,880
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.35	135.50	2.46%	36.39%	6.76%	1.73%	127.50	137.00	2,825,739,493
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	116.90	145.25	2.92%	24.25%	7.21%	1.52%	137.00	147.00	1,238,227,200
1,291,370	CS REF SIAT	136.65	200.00	2.74%	46.36%	9.89%	1.12%	180.80	199.40	2,850,941,000
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	109.80	132.00	2.49%	20.22%	9.27%	2.17%	117.00	132.00	882,092,508
1,458,671	FIR	121.85	187.00	2.12%	53.47%	7.41%	0.64%	170.60	186.00	1,203,239,158
977,876	IMMOFONDS	298.00	449.00	3.08%	50.67%	1.07%	1.38%	420.75	455.00	1,445,292,835
278,226	LA FONCIERE	660.00	1055.00	1.98%	59.85%	7.38%	0.71%	972.00	1077.00	1,308,347,700
277,010	IMMO HELVETIC	158.25	242.00	2.70%	52.92%	16.61%	0.80%	213.00	245.00	968,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	120.70	148.30	2.04%	22.87%	11.51%	0.88%	137.90	150.90	611,329,378
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	114.60	138.00	2.27%	20.42%	11.33%	1.54%	128.00	140.00	257,284,440
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	125.35	159.00	3.29%	26.84%	8.76%	0.75%	142.00	158.00	767,762,823
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.55	143.00	2.66%	23.76%	8.74%	1.35%	132.10	148.90	657,035,808
10,061,233	RESIDENTIA	105.80	127.50	2.59%	20.51%	15.06%	3.29%	113.50	128.40	127,577,520
278,545	SOLVALOR "61"	177.70	250.00	2.11%	40.69%	7.76%	1.15%	230.30	255.00	1,126,814,750
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	109.65	143.00	2.00%	30.41%	8.50%	1.59%	130.00	139.50	433,203,485
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	970.00	1300.00	2.66%	34.02%	7.62%	0.80%	1204.00	1295.00	1,248,000,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	94.40	135.30	2.45%	43.33%	10.88%	1.97%	123.30	134.90	1,426,675,721
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.50	137.50	2.30%	42.49%	12.07%	0.77%	123.00	138.50	492,672,813
2,616,884	SWISSINVEST REIF	125.00	176.50	2.63%	41.20%	8.95%	1.28%	159.70	178.80	855,425,959
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.00	70.00	2.91%	37.25%	2.41%	1.29%	66.05	70.50	2,331,223,160
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.77	17.35	2.35%	35.87%	3.27%	1.13%	16.30	18.45	575,841,000
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.60	12.80	1.90%	20.75%	-2.29%	3.36%	12.50	13.35	368,592,371
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.30	93.50	2.64%	38.93%	12.88%	1.38%	84.00	92.50	1,199,271,112
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	81.65	106.50	3.07%	30.43%	5.23%	0.98%	103.30	111.50	7,406,357,936
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.00	71.50	3.74%	21.19%	5.93%	1.06%	69.30	74.70	1,487,282,368
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.64%	32.78%	7.09%	1.11%			42,739,435,179

IMMOBILIENAKTIEN										8. JULI 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %MAI	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	122.50	135.00	4.30%	10.20%	5.35%	1.89%	128.20	142.30	1,398,982,543
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.90	37.75	3.60%	5.15%	16.02%	1.68%	33.25	40.50	166,469,006
255,740	ESPACE REAL ESTATE	152.65	146.50	3.09%	-4.03%	3.32%	0.47%	146.00	152.00	314,373,471
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.35	14.25	2.83%	6.74%	8.12%	0.49%	12.80	13.90	202,245,134
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	86.85	95.00	3.71%	9.38%	7.01%	0.25%	84.84	96.95	760,000,000
1,731,394	INTERSHOP N	269.00	453.00	4.47%	68.40%	17.52%	1.34%	399.00	477.50	597,960,000
1,110,887	MOBIMO	197.45	221.00	4.58%	11.93%	3.73%	2.90%	196.70	228.00	1,373,939,983
21,218,624	NOVAVEST	36.65	37.70	1.90%	2.86%	7.87%	0.88%	34.00	37.00	99,144,252
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.75	93.25	3.57%	12.69%	9.72%	3.96%	79.00	93.50	3,763,919,135
803,838	SWISS PRIME SITE	69.30	86.40	4.33%	24.68%	14.78%	5.06%	71.20	85.15	6,017,892,538
261,948	WARTECK INVEST	1442.00	1850.00	3.69%	28.29%	7.75%	0.87%	1715.00	1897.00	315,018,000
1,480,521	ZUG ESTATES	1459.00	1600.00	1.29%	9.66%	12.15%	0.48%	1431.00	1605.00	378,163,200
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.45%	15.50%	11.16%	3.51%			15,388,107,262

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Ein Quartierszentrum für das Erlenmatt-Areal



Erlenmatt Baufeld A: Ein Entwurf von Morger Partner

DREI IMMOBILIENFONDS DER CREDIT SUISSE REALISIEREN ZUSAMMEN MIT DER TOTALUNTERNEHMUNG LOSINGER MARAZZI EINE ÜBERBAUUNG AUF DEM BAUFELD A IM BASLER ERLERMATT-QUARTIER. DAS PROJEKT SOLL DAS ZENTRUM DES NEUEN ERLERMATT-AREALS BILDEN.

AH. Das Erlenmatt-Areal erhält ein neues Quartierszentrum. Bauherren sind drei Immobilienfonds der Credit Suisse, namentlich der CS Real Estate Fund (REF) Interwiss, der CS REF LivingPlus und der CS REF Siat, die

das Projekt Erlenmatt Baufeld A am 1. Juli 2016 erworben haben.

Wie die CS in einer Medienmitteilung schreibt, wird das neue Zentrum 312 Mietwohnungen auf bis zu sieben Obergeschossen umfassen. Der Wohnungsmix umfasst Atelier- und Geschosswohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern sowie Lofts. Im ersten Untergeschoss und im Erdgeschoss sind rund 7.400 Quadratmeter Verkaufs-, Gastronomie- und Lagerflächen geplant. Zudem wird eine Tiefgarage mit 272 Parkplätzen gebaut. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 233 Millionen CHF. Ankermie-

terin ist Coop, zu den weiteren Mietern zählen laut Credit Suisse bisher Coop Vitality Apotheke sowie Dipl. Ing Fust AG.

EINZUGSTERMIN: 2019

Das Projekt ist «2.000-Watt-Areal» zertifiziert und strebt die Einhaltung der Ausschlusskriterien nach Minerergie-Eco an. Zudem sollen die Anforderungen für «greenproperty», dem Gütesiegel für nachhaltige Immobilien des Real Estate Investment Management der Credit Suisse, erfüllt werden. 2014 wurde ein Studienauf-



Das neue Quartierszentrum: 312 Mietwohnungen, Gastronomie und Retail

trag durchgeführt, an welchem fünf nationale Architekturbüros teilnahmen. Die Jury kürte das Projekt von Morger Partner zum Sieger. Bis zur Baueingabe im Februar 2016 wurde das Projekt in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten weiterentwickelt. Die Baubewilligung ist seit dem 13. Juni dieses Jahres rechtskräftig. Im Juli 2016 starteten die Bauinstallationen und Aushubarbeiten. Der Beginn der Ausführungsarbeiten ist für Anfang 2017, die Fertigstellung im Frühjahr 2019 geplant.

Mit dem Erlenmatt-Quartier entsteht mitten in Kleinbasel ein gut erschlossenes Stadtquartier. Es soll Wohnraum für 3.000 Menschen in mehr als 1.200 Wohnungen bieten. Losinger Marazzi entwickelte und realisierte zudem bereits das Projekt Erlenmatt, das 239 Wohnungen umfasst, und das Projekt Erlenmatt West, das schweizweit zweite zertifizierte 2.000-Watt-Areal, zu dem insgesamt 574 Wohnungen, 2.000 Quadratmeter Gewerbeflächen sowie eine Se-

niorenresidenz gehören. Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus investierte bereits in das Projekt Living:Erlenmatt mit 180 Mietwohnungen. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 13/2016 / 10. Jahrgang / 224. Ausgabe.

Verlag:

galledia ag
IMMOBILIEN Business
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich
www.immobiliengeschaeft.ch

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Mathias Rinka, Redaktion
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

NACHRICHTEN

GSTAAD: HUUS HOTEL ERÖFFNET HAUS FÜR ALLE JAHRESZEITEN

Die Gstaader Hotellandschaft bekommt Zuwachs: Im Dezember 2016 eröffnet das Huus Hotel in 1.100 Meter Höhe im Berner Oberland ein neues Berghotel. Das früher als Hotel Steigenberger bekannte Hotel hatte die Huus Gstaad AG Ende 2015 erworben, um es umzubauen und es künftig mit einem neuen Konzept zu betreiben. Wie im Namen «Huus» anklingt, will das 131-Zimmer-Haus mit familiärer Atmosphäre punkten.

Gemäss Medienmitteilung soll das Huus Hotel Gstaad «erholbarer Rückzugsort in der Natur und gleichzeitig Treffpunkt für gleichgesinnte Abenteurer und Adrenalinjunkies» werden – in allen Jahreszeiten. Das Huus wird seinen Gästen eine Vielzahl im Übernachtungspreis inbegriffene Zusatzleistungen bieten, so genannte Add-Ons. So wird das Alpinzentrum Gstaad im Huus einen Satelliten betreiben, bei welchem exklusiv die Hausgäste Angebote buchen können (u.a. im Winter täglich geführte Schneeschuhwanderungen, Free-Ride-Schnuppertage mit einem Bergführer, im Sommer Riverrafting, Canyoning, Schnupperklettern, geführte Wanderungen und Mountainbike-Touren). Ferner wird eine offizielle Huus-eigene Schweizer Skischule angeboten. Die neuen Besitzer des Vier-Sterne-Superior-Hotels rechnen mit etwa 70 Prozent Individualgästen und rund 30 Prozent Seminar-, Tagungs- und Veranstaltungsgästen. Das Huus Hotel Gstaad liegt 3,4 Kilometer ausserhalb von Gstaad zwischen Schönried und Saanen; der Bahnhof von Saanen ist nur einen Kilometer entfernt, der nächstgelegene Skilift in Schönried 2,8 Kilometer.

Die Baumesse.
Wo man schaut, bevor man baut.



Quelle: renggli-haus.ch

modernisieren
bauen

8.–11.9.2016
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Patronat
 **HEV** Schweiz

Halle 6
EIGENHEIM
MESSE 