

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 «Grüne Wirtschaft»: Ökologische Zwangswirtschaft für die Immobilienbranche?
- 3 Nachrichten: SNBS/ Nachhaltiges Bauen 2.0
- 6 Expo Real 2016: Von Brexit bis Flüchtlingspolitik
- 8 Trends: Neue Nachfrage nach Parkhausimmobilien
- 11 Brexit und die Folgen
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Motel One: Kunstvoller Markteintritt in Basel
- 17 Nachrichten: Zürich/Labitzke-Areal
- 17 Impressum

EDITORIAL

Expo Real 2016: Viel Gesprächsbedarf



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Direkt im Anschluss an das Oktoberfest öffnet in München vom 4. bis 6. Oktober die Expo Real ihre Tore. Wie die Veranstalter vermelden, sind neue Besucher- und Ausstellerrekorde zu erwarten - ganz offensichtlich ist der Bedarf an neuen Kontakten, Informationen und Austausch heuer gross. Gesprächsbedarf gibt es in der Tat zur Genüge. Etwa über die Frage, wie lange der immense Kapitaldruck auf die Immobilienmärkte noch anhalten wird, Preise auf ungeahnte Spitzenniveaus hebt und die Renditen in den Keller schickt – und was

eine solche Entwicklung für langfristige Investments bedeuten könnte. Für Sorgenfalten auf vielen Stirnen sorgt auch der Brexit oder die Frage, ob und wie die Entscheidung der Briten zum Austritt ihres Landes aus der EU die Immobilienmärkte beeinflussen wird; ein «in Mega-Thema mit an vorderster Front der Diskussionen», wie JLL jüngst feststellte. Zwar würden die wirtschaftlichen Auswirkungen des Brexit nach allgemeiner Einschätzung insgesamt eher negativ ausfallen, merkte JLL-Deutschland-Chef Frank Pörschke an – dennoch bestehe aus seiner Sicht «kein Zweifel daran, dass Grossbritannien mit der weltweit bedeutenden Metropole London ein grosses und wirtschaftlich bedeutendes Land bleiben wird». Es spricht einiges dafür, dass diese Einschätzung stimmt – schliesslich wird nichts so heiss gegessen wie es gekocht wird. Eines ist derweil sicher: Die Expo Real 2016 dürfte spannend werden.

Beste Grüsse,
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

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Ökologische Zwangswirtschaft für die Immobilienbranche?



Swissolar setzt grosse Hoffnungen auf die Leistungsfähigkeit von Fotovoltaikanlagen.

ENDE SEPTEMBER MUSS DAS STIMMVOLK ENTSCHEIDEN, OB DIE SCHWEIZ IHREN RESSOURCENVERBRAUCH KRÄFTIG EINSCHRÄNKT. EIN JA-VOTUM DÜRFTE EIGENTÜMERN UND MIETERN ERHEBLICHE ZUSATZKOSTEN BESCHEREN.

RH. Es geht zwar um die Schweiz, doch der jüngste Streich der Initiative «Grüne Wirtschaft» schlug Wellen bis in den Nahen Osten. Sittenwäch-

ter im Iran und in Saudi-Arabien, so kolportieren Kreise des US-Aussenministeriums, hatten ihre Not mit dem Twitter-Hashtag #Esgeht. Auf diesem sollten Befürworter des radikalen Umbaus der Schweizer Wirtschaft jetzt am «Warmduscher-Tag» zeigen, dass sie dabei keinen Anstieg der Energiepreise fürchten. Gefordert waren für den Kurzmittelungsdienst Selfies – Selbstportraits per Smartphone – unter dem Brausestrahl im heimischen Bad. Zwangsläufig inklu-

sive der bei islamischen Moralschützern gefürchteten nackten Haut.

Die Aktion am 29. August war der bislang skurrilste Gag in einer vor vier Jahren begonnenen Kampagne hin zu einer ökologisch ausgerichteten Schweizer Ökonomie, über die das Stimmvolk am 25. September beim Urnengang entscheiden soll.

Ziel der von den Grünen gestarteten und von einer Allianz aus Umweltverbänden und einigen Vertretern auch bürgerlicher Parteien getragenen Ini-

tiative ist die Einführung einer Kreislaufwirtschaft. Sie soll die natürliche Ressourcen schonen, die Kohlendioxidemissionen drastisch reduzieren und umweltfreundliche Technologien fördern. Mit an der Speerspitze stehen die Pro Natura, der Verkehrsclub Schweiz (VCS), Greenpeace, der World Wildlife Fund (WWF) sowie Teile der SP und die CVP im Kanton Genf. «Wir wollen unseren Wohlstand und unsere Lebensqualität langfristig sicherstellen», sagt Nationalrätin Adèle Thorens (Grüne), Co-Präsidentin des Initiativ-Komitees. «Das ist nur möglich, wenn wir die Umwelt als Grundlage der Wirtschaft nicht zerstören.» Profitieren würden dabei auch die nachfolgenden Generationen, sagt Nationalrat Beat Jans (SP). Die Initiative würde verhindern, dass «unsere Enkelkinder für die Umweltsünden unserer Generation teuer bezahlen müssen». Das klingt sympathisch – und findet daher Anklang beim Stimmvolk, wie eine SRG-Umfrage Ende August zeigte. Danach tendieren 61 Prozent der Befragten für die Initiative, lediglich elf Prozent dagegen. Begeistert sind auch Erzeuger alternativer Energien wie Swisssolar, der Dachverband von 500 Firmen der Schweizer Solarenergiebranche. Sie stellen zusammen zwar nur rund 8.000 Arbeitsplätze, hoffen aber auf deutliche Umsatzwachse bei Annahme der Initiative. «Mehr als ein Drittel des Strom- und mindestens zehn Prozent des Wärmeenergiebedarfs können zukünftig mit Sonnenenergie abgedeckt werden», wirbt Swisssolar.

Die Bevölkerung hingegen könnte sich mittelfristig mit unerwünschten Konsequenzen konfrontiert sehen. Denn die Initiative will nicht weniger erreichen, als den Verbrauch an Energie und Rohstoffen bis 2050 um zwei Drittel zu senken. Dass dieses Ziel mit vertretbaren Belastungen für

Bevölkerung und Wirtschaft möglich sei, hält der Bundesrat in einer Stellungnahme für «kaum umsetzbar». Vielmehr warnt er vor der Vernichtung von Arbeitsplätzen und hohen volkswirtschaftlichen Kosten.

Die Konsequenzen bringt die Neue Zürcher Zeitung in einer Schlagzeile auf den Punkt: «Verzicht auf Fleisch und Flugreisen?» So provokant wie der Satz klingt, ist er nicht: Schliesslich produzieren Kühe, Rinder, Schweine und Schafe bei der Verdauung massenhaft das Treibhausgas Methan – und der Flugverkehr in rauen Mengen Kohlendioxid. Wer die Emissionen verringern will, sollte bereit sein, auf Milch, Steak und den Urlaubsflug nach Spanien zu verzichten.

KRITIKER FÜRCHTEN «GIFTGRÜNE KONSEQUENZEN»

Erringen die Initiativler genügend Stimmen, wäre die Immobilienbranche besonders stark betroffen. Allein die Wohnliegenschaften verursachen rund 30 Prozent der gesamten Kohlendioxidemissionen in der Schweiz durch Beheizung und Warmwasseraufbereitung. Weitere zehn bis 15 Prozent fallen bei Heizung und Kühlung von Gewerbeimmobilien an. Bei einer Annahme der Initiative seien deshalb «extreme Auswirkungen für Hauseigentümer und Mieter» zu erwarten, warnt Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV). Wohn- und Gewerbeliegenschaften müssten künftig noch aufwändiger gedämmt, vorhandene Heizungs- und Klimaanlage durch hochkomplexe Systeme ersetzt werden.

Das hätte erhebliche «giftgrüne Konsequenzen», sagt Egloff. «Unzählige neue Steuern, Vorschriften und Verbote würden das Bauen und Wohnen massiv verteuern.» Nicht nur die Kosten für Neu- und Umbauten >>>

NACHRICHTEN

SNBS: NACHHALTIGES BAUEN SCHWEIZ 2.0

Am 23. August wurde in Bern die Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS lanciert – ein handhab- und bezahlbares Instrument, das hilft, die Siedlungsentwicklung künftig in die richtige Richtung zu lenken. Die neue Version 2.0 des Standards ist kompakter und transparenter geworden, ohne an Wirksamkeit eingebüsst zu haben. Beurteilt wird die Nachhaltigkeit eines Gebäudes anhand von 45 Kriterien, die die Themen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt abdecken; bewertet wird nach dem Schweizer Schulnotensystem. Der SNBS samt mehreren Hilfstools steht allen kostenlos zur Verfügung, die nachhaltig bauen wollen. Bauherren, die sich ihre Leistungen im nachhaltigen Bauen von unabhängiger Seite bestätigen lassen wollen, stellt SGS Société Générale de Surveillance SA seit August ein kostenpflichtiges Zertifizierungsverfahren (SNBS Platin, Gold und Silber) zur Verfügung. Bereits operativ ist die Zertifizierungsstelle in der Niederlassung Zürich, Genf folgt noch in Kürze, das Tessin 2017. Voraussetzung für die Zertifizierung: In allen Kriterien muss mindestens die Note 4 erreicht werden. An der Veranstaltung in Bern wurde bereits das erste Zertifikat nach SNBS 2.0 verliehen. Es ging an das Dienstleistungsgebäude «Twist Again», das Losinger Marazzi als Entwicklerin und Totalunternehmung zwischen 2014 und Dezember 2015 im Berner Stadtteil WankdorfCity realisiert hat. Eigentümer des Gebäudes ist der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, ein Immobilienfonds der Credit Suisse AG.



*An der Initiative
Grüne Wirtschaft scheiden
sich die Geister.*

>>> sowie Gebäudesanierungen würden deutlich steigen. «Auch alltägliche Dinge wie Warmwasser oder Heizen würden erheblich teurer», warnt der HEV-Präsident.

Exakt die Warnung vor den steigenden Heizkosten war es, die die Initiative zum «Warmduscher-Tag» veranlasste. Sie argumentiert: Durch Sparmassnahmen liesse sich der Energieverbrauch reduzieren, ohne den Komfort zu beeinträchtigen. Dies zeigten die bereits in den vergangenen Jahren gemachten Fortschritte. «Wer heute zwei Stunden warm duscht, braucht viermal weniger Energie, als jener, welcher früher mit Erdölheizung fünf Minuten warm duschte», sagt Carla Hoinkes, Kampagnenleiterin Komitee «Ja zur Grünen Wirtschaft». Mit diesem

Vergleich bestätigt die Initiative aber indirekt ihre Kritiker. Economiesuisse, die grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft, verweist darauf, dass hiesige Unternehmen und Immobilieneigner gar nicht auf Ressourceneffizienz getrimmt werden müssten. «Sie arbeiten schon heute konstant daran», sagt Adrian Michel, wissenschaftlicher Mitarbeiter von Economiesuisse. «Durch die im internationalen Vergleich sehr hohen Löhne sind Schweizer Unternehmen gezwungen, ihren Verbrauch an Energie und Rohstoffen soweit wie möglich zu reduzieren, um im Wettbewerb bestehen zu können.» Dass dies gelinge, belegten Jahr für Jahr die Spitzenplätze, die hiesige Unternehmen in diversen Rankings einnehmen – darunter dem Dow

Jones Sustainability Index, der die nachhaltigsten Branchenführer und börsennotierten Konzerne ermittelt, oder den Global 100, mit dem das US-Wirtschaftsmagazin Forbes die 100 nachhaltigsten Unternehmen der Welt kürt. Zudem sei die European Environmental Agency, die Umweltbehörde der EU, vergangenes Jahr in einer Studie zu dem Schluss gekommen, dass Schweizer Unternehmen bei der Verringerung des Ressourcenverbrauchs auf dem Kontinent führend seien.

Statt auf Bevormundung und Planwirtschaft zu setzen, sei es «zielführender den Weg der Eigenverantwortung weiter zu verfolgen», sagt Michel. Dass staatliche Lenkungsingriffe nicht zwangsläufig zu mehr Nachhaltigkeit führen, habe bereits

vergangenes Jahr eine Studie des Gerlafinger Umweltbüros Neosys gezeigt, in der die Auswirkungen der geplanten Revision des Umweltschutzgesetzes analysiert wurden. Das Resultat: In nur vier von 33 untersuchten Fällen würden sich die angedachten Massnahmen bei vertretbaren Kosten positiv auf die Ressourceneffizienz auswirken – in 22 Fällen hingegen gebe es keine positiven, jedoch oftmals kontraproduktive Konsequenzen.

Das Problem für die Urnengänger: Die Initiative peilt einen Zeitrahmen von 34 Jahren für die Umsetzung ihrer Pläne an. Das macht es schwierig, die Folgen abzusehen, mit de-

nen das Stimmvolk erst in etlichen Jahren konfrontiert würde. Dies gilt auch für Eigentümer und Mieter von Liegenschaften: «Die konkreten Auswirkungen der Forderungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit noch nicht eindeutig beziffert werden, da vieles von den Details der späteren Umsetzung abhängen wird, sollte das Initiativpapier angenommen werden», sagt Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei der Zürcher Beratungsgesellschaft Wüest & Partner. Sicher sei aber, dass die Immobilienbranche in letzterem Fall «aufgrund ihres Ressourcenverbrauchs und des hohen Anteils an den Kohlendioxid-Emissionen be-

troffen sein würde». HEV-Präsident Egloff ist überzeugt, dass die Auswirkungen für Eigentümer und Mieter am Ende gravierender wären, als derzeit erkennbar ist. «Um die rigorosen Ziele der Initiative zu erreichen, müssten der Quadratmeterverbrauch an Wohnfläche erheblich eingeschränkt und die Raumtemperaturen gesenkt werden.» Warmduschen wäre wohl weiterhin möglich, warm zu wohnen vielleicht nicht mehr. Letzteres würde zumindest die Sittenwächter im Nahen Osten freuen – gebe es dann doch keine Bilder mehr in den sozialen Medien von spärlich bekleideten Schweizern in ihren Wohnungen. •

ANZEIGE

ACADEMY
MANAGEMENT EXCELLENCE
FOR BEST EXECUTION

9. REAL ESTATE CONFERENCE DAY BEST PRACTICE — 15. SEPTEMBER 2016

Business Center Balsberg, Zürich-Kloten | 08.45 - 17.30



JEDES
MODUL EINZELN
BUCHBAR!

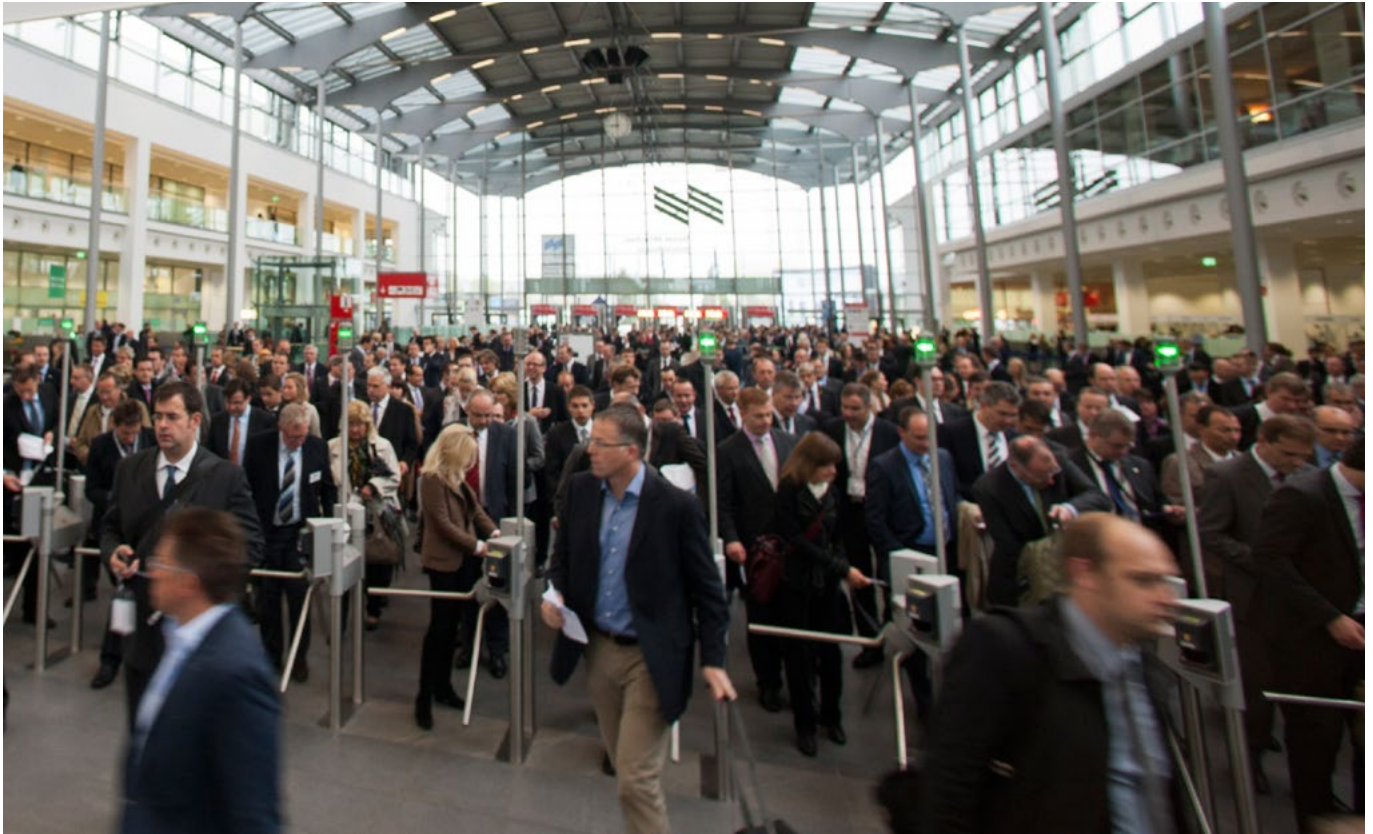
Folgende Module erwarten Sie:

Objektstrategien 2016
Business Development 2016
Projektentwicklung 2016
Portfoliomanagement 2016

www.bestinrealestate.ch

EXPO REAL 2016

Von Brexit bis Flüchtlingspolitik



Expo Real 2016: Die Veranstalter rechnen auch in diesem Jahr mit einem neuen Besucherrekord

DIE IMMOBILIENMESSE EXPO REAL LÄDIT IN DER ERSTEN OKTOBERWOCHE ZUM INVESTOREN-STELLDICHEIN NACH MÜNCHEN. ANGESICHTS DER AKTUELLEN WIRTSCHAFTLICHEN UND POLITISCHEN LAGE SORGEN INVESTMENTSTRATEGIEN FÜR REICHLICH GESPRÄCHSSTOFF.

BW/PD. Vom 4. bis 6. Oktober 2016 öffnet die EXPO REAL wieder ihre Tore auf der Messe München. Beim Herbsttreffen der internationalen Immobilien- und Investmentbranche geht es um die Anbahnung neuer Geschäftsabschlüsse, um die Pflege von Kontakten und nicht zuletzt auch um

den Austausch über die grossen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Themen. So finden sich im Konferenzprogramm etwa Veranstaltungen zum Brexit – und der Frage, ob und wie die Entscheidung der Briten zum Austritt ihres Landes aus der Europäischen Union die europäischen Immobilienmärkte beeinflussen wird. Oder zur Frage, wie lange der Kapitaldruck auf die Immobilienmärkte und somit auch der Druck auf die Renditen noch anhalten wird, und was diese Entwicklung für langfristige Investments bedeutet. Oder auch zur Frage, was die Immobilienwirtschaft dazu beitragen kann, mit dem weiterhin anhaltenden Zustrom von

Flüchtlings sozialverträglich umzugehen. Wie die Messe München berichtet, ist die Expo Real inzwischen die grösste B2B-Messe der Branche in Europa. Die Ausstellernachfrage ist auch in diesem Jahr hoch, so dass die sechs Messehallen mit 64.000 Quadratmetern fast ausgebucht sind – rund 1.700 Aussteller aus mehr als 30 Ländern präsentieren sich heuer in München; auch bei den Teilnehmern gehen die Veranstalter von einer positiven Entwicklung aus. Neben vielen internationalen Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft präsentieren sich in München Städte und Regionen aus ganz Europa – von Stockholm bis Rom, von Lissabon bis Moskau,

sowie mehrere Länderpavillons wie der Club France, der Swiss Circle, Holland Metropool und Holland Property Plaza, Austria und ein weiterer Gemeinschaftsstand aus Österreich (Europa's Mitte), der North America Meeting Point und Luxembourg. Neu dabei ist dieses Jahr ein gross angelegter Gemeinschaftsstand Italien. Hier präsentieren sich Aussteller des jeweiligen Landes gemeinsam und lenken die Aufmerksamkeit auf den Standort generell.

Das Konferenzprogramm ist international ausgerichtet, sowohl was die Themen als auch die Podiumsteilnehmer betrifft. Die Internationalen Märkte stehen im Investment Locations Forum im Mittelpunkt. Der Blick richtet sich hier auf Westeuropa, die Iberische Halbinsel, aber auch nach Zentral- und Osteuropa, auf die USA und – in diesem Jahr erneut – auf den afrikanischen Kontinent südlich der Sahara.



Ferner erhält der Handel mit der Grand Plaza - einer rund 500 Quadratmeter grossen Networking-Area mitten in der Halle C2 – eine eigene Plattform für Information, Austausch und Gespräche. Adressaten sind expansionsorientierte Händler, Projektentwickler, Investoren und Partner des Handels. Damit knüpft die Expo Real an ähnliche, sehr erfolgreiche Konzepte für den Tourismus- und Logistikbereich an.

Swiss Circle wird den Schweizer Delegationen auch auf der Expo Real 2016 wieder eine ideale Netzwerkplattform bieten.

Wie die World of Hospitality und der LogReal Campus soll auch die Grand Plaza ein Kristallisationspunkt für alle mit dem Handel befassten Unternehmen und Messteilnehmer sein. •

ANZEIGE

Die Energieeffizienz ist von zentraler Bedeutung. Gehen wir gemeinsam einen Schritt weiter. Mit innovativen Lösungen für intelligentere, besser vernetzte und nachhaltigere Infrastrukturen, Städte und Gebäude. Und mit innovativen Dienstleistungen zur Vorbereitung und Begleitung der neuen Nutzungen.



Die
Verbindung
von Energieeffizienz
und komfortablem
Lebensumfeld

TRENDS

Wachsende Nachfrage nach Parkplätzen erwartet



In der Revitalisierung von Parkhäusern sehen Experten Investmentchancen.

PARKHAUSIMMOBILIEN GEWINNEN – TROTZ DIGITALISIERUNG UND TECHNISCHEN VERÄNDERUNGEN DES AUTOS – AN BEDEUTUNG. IN DER NÄCHSTEN DEKADE LIEGT DER FOKUS AUS EXPERTENSICHT DABEI EHER AUF DER REVITALISIERUNG BESTEHENDER PARKHÄUSER ALS AUF DEM NEUBAU.

BW/PD. Das Parkhaussegment wird auf dem Immobilien-Investmentmarkt weiter an Bedeutung gewinnen. Die Hauptgründe: Die günstige Rendite-Risiko-Relation in Kombination mit den zugrundeliegenden Markttrends wie Urbanisierung und steigende PKW-Zahlen machen Parkhausinvestments für Investoren inter-

essant – dies haben inzwischen auch Immobilienfinanzierer erkannt und ihre Perspektive auf das Parksegment vor wenigen Jahren geändert. Die Berlin Hyp etwa erwartet moderates Wachstum in diesem Segment.

ZUKUNFTSFÄHIGE PARKHÄUSER GEFRAGT

Beim Neubau von Parkhäusern sind verschiedene Trends zu beobachten: Die technischen Anforderungen und Kosten für die Parkhausausstattung sind gestiegen und werden wohl weiter steigen, da betreiberseitig eine deutliche Fokussierung auf mehr Komfort stattfindet und auch dem Trend Elektromobilität Rechnung getragen werden muss. Ein wichtiger

Trend der kommenden Jahre wird die Revitalisierung von Objekten sein, denn viele Parkhäuser – vor allem in Westdeutschland – haben das Ende ihres Lebenszyklus – baulich wie konzeptionell – erreicht. Aus Sicht der Betreiber ist die Digitalisierung die wichtigste Herausforderung der kommenden zehn Jahre. Somit wird in Zukunft der gesamte Parkvorgang digital abgebildet: Vom Online-Shop für Kurz- und Dauerparker, über kontaktlose Identifikation an der Einfahrt und kontaktlosem Bezahlen an der Ausfahrt hin zur Präsenz in verschiedenen Park-Apps. Das sind die zentralen Ergebnisse eines Experten-Gesprächs im August zum Thema «Investment, Bau und Betrieb – Wie zukunftsfähig sind

Parkhäuser», an der Martin Eberhardt FRICS, Geschäftsführer von Bouwfonds IM Deutschland, Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG, Sascha Stabenow, Senior Projektentwickler bei der Arcadia Investment Group sowie Frank Meyer, Geschäftsführer der Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG, teilnahmen.

«Wir haben die Etablierung der Anlageklasse Parken bei institutionellen und privaten Investoren in den vergangenen Jahren mitvorangetrieben, weil wir von der Zukunftsfähigkeit der Assetklasse überzeugt sind. Verschiedene Makrotrends werden dazu führen, dass die Nachfrage nach Parkraum auch künftig zunimmt», erklärte Bouwfonds Deutschland-Chef Eberhardt. Da sei zunächst die fortschreitende Urbanisierung; hinzu komme die Zunahme der PKWs. Prognosen zufolge werde die Anzahl in allen wichtigen europäischen Staaten bis 2020 weiter zunehmen. Darüber hinaus schränkten die Kommunen das Onstreet-Parken immer mehr ein bei gleichzeitiger Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung. «Natürlich wird es in den kommenden zehn Jahren durch die Digitalisierung erhebliche Veränderungen geben. Wir sehen dies jedoch eher als Chance», so Eberhardt weiter. «Die Verbreitung von Carsharing in den Metropolen führt zu einem zunehmenden Transportmittelmix. Dies erfordert eher mehr als weniger Fahrzeuge, was wiederum zu einem steigenden Parkplatzbedarf führt.»

PARKHAUSFINANZIERUNG HAT WACHSTUMSPOTENZIAL

«Banken müssen ein zu beleihendes Objekt immer aus Risikogesichtspunkten betrachten», sagt Berlin-Hyp-Vorstandsmitglied Gero Berg-

mann. «Daher finanzieren wir nur Parkhäuser, die bei den drei Kriterien Lage, Managementqualität und Cashflow unsere hoch gesteckten Kriterien erfüllen. Des Weiteren gehen wir bei Parkhäusern nur bis zu einem LTV (Loan-to-Value), der niedriger ist als bei den Standard-Asset-Klassen. In der Regel bewegen wir uns bei Parkobjekten bis maximal 65 Prozent.» In Bezug auf die künftige Marktentwicklung ist Bergmann der Meinung, dass die Parkhausfinanzierung Wachstumspotenziale bietet, aber die Nische nicht die gleiche Bedeutung wie Logistik oder Hotel erlangen wird. Generell unterstellen die Berlin Hyp mit Blick auf die kommenden zehn Jahre aus Risikogesichtspunkten einen stärker werdenden Wettbewerb im Parkmarkt.

FOKUS AUF DER REVITALISIERUNG VON PARKHÄUSERN

Wie Sascha Stabenow, Projektentwickler bei der Arcadia Investment Group und Experte beim Thema Bau von neuen wie auch der Revitalisierung von älteren Parkhäusern, anmerkt, haben sich die Kosten für die Grundstruktur von Parkhäusern moderat entwickelt in den vergangenen Jahren; stark gestiegen seien jedoch die Kosten für die Ausstattung. «Dieser Trend wird sich auch fortsetzen», meint Stabenow und verweist auf die steigenden Anforderungen an die Parkhaustechnik und -ausstattung sowie die Notwendigkeit, dem Trend zur Elektromobilität Rechnung zu tragen. In Deutschland gebe es bereits erste vollautomatisierte Parkhäuser, bei denen das Auto in eine Box eingefahren wird und dann vollautomatisch zu seinem Endparkplatz gefahren wird. Stabenow zufolge werden vollautomatische Parkhäuser jedoch eine Nische bleiben, da sie extrem teuer sind. Am ehesten

käme sie für Baulückenschliessungen in Metropolstädten in Frage, wo andere Nutzungen schwerlich umzusetzen sind. «In den kommenden Jahren wird der Fokus eher auf der Revitalisierung bestehender Parkhäuser als auf dem Neubau liegen. Vor allem in Westdeutschland haben viele Parkhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren das Ende ihres Lebenszyklus erreicht», so Stabenow.


IM FOKUS: DIE DIGITALISIERUNG DES PARKVORGANGS

Für Frank Meyer, Geschäftsführer des Parkhausbetreibers Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG, ist die fortschreitende Digitalisierung die grösste Herausforderung der kommenden zehn Jahre. Ein Ziel dabei: Die Digitalisierung des gesamten Parkvorgangs – von der Identifikation bei der Einfahrt bis zum bargeldlosen Bezahlen bei der Ausfahrt. «Daneben ist der Ausbau einer eigenen App und die Präsenz auf allen relevanten Park-Apps eine wichtige Aufgabe für uns», so Meyer. Als weitere Trends, auf die Q-Park als Betreiber reagieren müsse, sieht er die immer grösseren Autos und die Verbreitung des Elektroautos. «Wir bieten bereits Ladestationen für Elektroautos an und denken über einen Ausbau nach, wenn sich das Elektroauto weiter verbreitet», so Meyer. Zukunftsszenarien, mit denen sich Q-Park ebenfalls befasse, seien die Zunahme von Carsharing, die Entwicklung und Verbreitung des selbstfahrenden Autos und die Verknappung von urbanem Parkraum. «Diese Trends und die Zunahme des Transportmittelmixes führen zu einem steigenden Parkplatzbedarf, so dass gebührenpflichtiges Parken zur Verbesserung der Mobilität und Lebensqualität in urbanen Räumen beitragen kann.» •

Messe für Bauen Wohnen und Garten



Quelle: MartyDesignHaus

Bauen 
Wohnen

29.9. – 2.10.16 Messe Luzern

Do – So 10 – 18 Uhr www.bauen-wohnen.ch

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Brexit und die Folgen

DER ENTSCHEID DES BRITISCHEN VOLKES, AUS DER EUROPÄISCHEN UNION AUSZUTRETEN, HAT FÜR GROSSBRITANNIEN UND DIE EU WIRTSCHAFTLICHE UND POLITISCHE KONSEQUENZEN, DIE AUCH DIE IMMOBILIENMÄRKTE BEEINFLUSSEN KÖNNTEN. AUCH AUF DEM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT SEIEN ZWAR SPÜRBARE AUSWIRKUNGEN ZU ERWARTEN, JEDOCH KEINE GRUNDLEGENDE VERWERFUNG, MEINEN DIE EXPERTEN VON WÜEST & PARTNER.

BW/PD. Der Brexit – das Votum der Briten für den Austritt ihres Landes aus der Europäischen Union – sorgte im Sommer für Turbulenzen an den Finanz- und Immobilienmärkten. Unmittelbar nach Veröffentlichung der ersten Resultate zeigte sich eine spürbare Verunsicherung an den Aktien- und Devisenmärkten. «Das britische EU-Referendum ist ohne Frage ein Schock für Europa. Dies verdeutlicht schon der Einbruch der kontinentaleuropäischen Aktienmärkte, obwohl dieser hier sehr viel moderater ausgefallen ist als in Grossbritannien selbst», sagt Timothy Horrocks, Head of Continental Europe bei TH Real Estate. Eine Schwächung im Kapitalfluss sei allerdings, wie Horrocks betont, bereits im gesamten ersten Halbjahr 2016 und an allen europäischen Immobilienmärkten und in allen Segmenten zu beobachten. Der Experte führt dies zum einen auf eine erhöhte Risikoaversion zurück, andererseits aber auch schlicht auf das knappe Angebot am Markt. «Bis die Marktsituation nach dem Brexit-Votum klarer wird, ist zunächst mit

Marktschwankungen zu rechnen und dadurch wiederum mit einer Phase der Marktträgheit aus Sicht der Investoren und Nutzer», meint Horrocks. Die kurzfristige Entwicklung der europäischen Commercial-Real-Estate-Märkte sei nur schwer einzuschätzen, doch eine Korrektur von Konjunkturaussichten – wie bereits für Südeuropa geschehen – und Schwankungen im Marktvertrauen, dürften auch Folgen für die kurzfristige Performance von Immobilien haben. «Grund zur Zuversicht gibt indes die beständig hohe Zahl gut kapitalisierter in- und ausländischer Käufer von britischen und europäischen Immobilien», so Horrocks. Und nicht zuletzt könne die Volatilität im Markt «attraktive Investitionschancen schaffen».

WEITERER DÄMPFER FÜR DEN SCHWEIZER GEWERBE-IMMOBILIENMARKT

Mit Blick auf die Folgen des Brexit auf die Immobilienmärkte der Schweiz wagen die Experten des Zürcher Beratungsunternehmens Wüest & Partner (W&P) eine erste Einschätzung. Sie gehen davon aus, dass der gegenwärtige leichte Aufschwung der Schweizer Wirtschaft, zumindest kurzfristig, einen neuen Dämpfer bekommen wird – denn der wiederum stärker werdende Franken sowie ausbleibende Impulse aus Grossbritannien und Deutschland (Grossbritannien ist ein bedeutender Importeur von deutschen Exportgütern) liessen auf einen erhöhten Druck auf das hiesige Wirtschaftswachstum schliessen. In der Folge sei davon auszugehen, dass weniger neue Stellen geschaffen werden – ein Trend, der sich bereits

vor dem Brexit-Entscheid zeigte; rückläufige Zuwanderungszahlen seien wahrscheinlich.

Gemäss W&P dürfte sich der wirtschaftliche Dämpfer auf den Schweizer Geschäftsflächenmarkt (Büro-, Verkauf- und Gewerbeliegenschaften) negativ auswirken und die bereits beobachteten Mietpreissrückgänge verstärken. Für den Mietwohnungsmarkt bedeute die erwartete wirtschaftliche Belastung eine sich weiter abschwächende Zusatznachfrage nach neuen Mietwohnungen – wodurch die Mietpreise bei den inserierten Wohnungen (Angebotsmieten) weiter unter Druck geraten könnten. An peripheren Lagen – abseits der grossen Arbeitszentren – könnten damit nochmals erhöhte Leerstandsrisiken einhergehen. Beim Wohneigentum sei unterdessen eine anhaltende Beruhigung der Preisdynamik zu erwarten, meinen die W&P-Experten: «Zwar dürfte der Glaube an ein anhaltendes Tiefzinsumfeld die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum stärken. Jedoch wird dieser Trend durch die potenziell ungünstige Einkommensentwicklung gedämpft.»

IMMOBILIEN BLEIBEN «SAFE HAVEN»

Grundsätzlich hingen die Auswirkungen des Brexit-Entscheidung von geldpolitischen Beschlüssen und realwirtschaftlichen Veränderungen sowie von der zukünftigen Ausgestaltung der Handels- und Migrationspolitik ab, konstatieren die W&P-Reserarcher: «Im Vordergrund stehen die Vertragsverhandlungen zwischen Grossbritannien und der EU sowie mögliche Austritte weiterer >>>



Mit dem Brexit hat die Verunsicherung im Wirtschaftssektor zugenommen – auch auf den Immobilienmärkten.

>>> Länder aus der Europäischen Union. Für den Schweizer Immobilienmarkt wird u.a. die davon beeinflusste Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative relevant sein.»

Mit Blick auf die leicht positive Performance einzelner kotierter Immobilienfonds zeigt sich für die W&P-Researcher erneut: In unsicheren Zeiten gewinnen Immobilienanlagen an relativer Bedeutung bei den Investoren», stellen die Experten fest. Ihre Prognose: Auch in den kommenden Monaten dürften Immobilien aufgrund ihres Rufs als «Safe Haven» begehrt bleiben. Auch die Nachfrage nach Schweizer Franken dürfte als Folge der Verunsicherung durch den Bre-

xit-Entscheidung weiter ansteigen. «Es ist davon auszugehen, dass die Schweizerische Nationalbank diesem Aufwertungsdruck mit den bereits heute eingesetzten Instrumenten – u.a. aktive Interventionen am Devisenmarkt, Bekräftigung der Negativzinsen – entgegenwirken wird. Dieses Umfeld stärkt die bereits heute hohe Zahlungsbereitschaft für Immobilienanlagen weiter», so die W&P-Researcher.

Mit Blick auf die britischen und weiteren europäischen Immobilienmärkte kommt TH-Real-Estate-Experte Timothy Horrocks zu einer ähnlichen Einschätzung: Da diese dank solider Fundamentaldaten auch langfristig attraktiv für Anleger bleiben werden,

habe sich am Fokus seiner Gesellschaft auf den gewerblichen Immobilienmärkten Europas nichts geändert. Das grundlegende Prinzip seiner Investment-Strategie, die auf der Ebene europäischer Städte ansetzt, lautet: «Wir behalten die Marktphasen im Auge und konzentrieren uns auf diejenigen europäischen Städte, in denen Menschen auch künftig leben und arbeiten möchten.» Immobilieninvestoren empfiehlt Horrocks, «sich zu diversifizieren und sich auf die langfristige Entwicklung derjenigen europäischen Grossstädte zu konzentrieren, die unserer Überzeugung nach auch künftig starke Fundamentaldaten aufweisen werden». •

MARKTKOMMENTAR

Indirekte Immobilienanlagen werden volatiler

IN DER SOMMERFLAUTE GINGEN DIE HANDELSVOLUMEN BEI REAL UND SWIIT INDEX ZURÜCK; DOCH WÄHREND DER INDEX DER KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIEN AGS AN WERT GEWANN, SETZTE BEIM SWIIT INDEX EINE KORREKTURPHASE EIN.

NH/TM. Die gehandelten Volumen während der Sommermonate waren wie erwartet gering, doch der REAL Index konnte in dieser Phase nochmals deutlich an Wert zulegen. Die kotierten Immobilienaktien erreichten Mitte August mit 2.331 Punkten einen neuen Allzeit-Höchststand. Gegenüber Jahresschlusskurs 2015 entspricht das einem Wertzuwachs von 17,46 Prozent. Diese Performance kann als enorm hoch bezeichnet werden in der indirekten Schweizer Immobilienwelt. Gewinnmitnahmen und erste Spekulationen über mögliche Zinserhöhungen durch die Zentralbanken beendeten vorerst die Aufwärtsbewegung des REAL Index. Aktuell notiert der Index auf 2.269 Punkten oder einem Plus von 14,35 Prozent für das laufende Jahr. Erfreuliche Halbjahreszahlen der kotierten Immobilienunternehmen sorgten zwischenzeitlich noch für moderate positive Impulse. Derweil sind am Kapitalmarkt die ersten Transaktionen angekündigt. Die an der Berner Börse kotierte Gesellschaft Novavest Real Estate AG startet am 14. September 2016 eine Emission von neuen Aktien im Gegenwert von 30 Millionen CHF. Auch die europäischen Immobiliengesellschaften erholten sich



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

in den letzten Monaten deutlich von den Schock-Reaktionen nach dem Brexit-Referendum in Grossbritannien. Der europäische Immobilienindex EPRA konnte von den Brexit-Tiefständen bis Anfang September rund 14 Prozent an Wert wettmachen. Doch ist auch hier nun die Nervosität an den Märkten bezüglich einer möglichen Zinserhöhung deutlich zu spüren. Zum Abschluss der vergangenen Handelswoche verlor der Index während zwei Handelstagen über drei Prozent an Wert. Aktuell notiert der Index bei einem Minus von 4,76 Prozent (nicht währungsbereinigt) im laufenden Jahr.

SWIIT INDEX IM LEICHTEN ABWÄRTSTREND

Bei den kotierten Immobilienfonds war die Sommerflaute bei den gehandelten Umsätzen ebenfalls zu spüren, doch setzte hier die Korrekturphase deutlich früher ein. Der SWIIT In-

dex befindet sich bereits seit Anfang August in einer Abwärtsbewegung. Aktuell notiert der Index bei 357 Punkten oder einer Jahresperformance von +6,58 Prozent. Gegenüber dem Allzeithoch von Ende Juli (27.07.2016: 366,28 Pkt.) notieren die Fonds bereits rund 2,5 Prozent tiefer. Das Ende der Sommermonate gilt in der Regel auch als Start für diverse Kapitalmarkt-Transaktionen der Immobilienfonds. So hat der Credit Suisse Siat bereits eine Kapitalerhöhung in der Höhe von 147,60 Millionen CHF erfolgreich abgeschlossen. Auch die Vereinigung der beiden Immobilienfonds PropertyPlus und Green Property (übernehmender Fonds) der Credit Suisse konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Seit dieser Woche bietet auch Realstone Swiss Property den Investoren den Bezug neuer Anteile an. Der Gegenwert der neuen Anteile beträgt 110 Millionen CHF. Die steigende Nachfrage am Kapitalmarkt absorbiert einen Teil der Marktnachfrage und vereinnahmt so einen Teil des Aufwärtspotentials des Sekundärmarktes.

Die implizite Wahrscheinlichkeit einer möglichen Zinserhöhung in den kommenden FED Sitzungen bedingt immer noch eine äusserst hohe Volatilität, und da auch – oder gar im Besonderen – unser Sektor von der Geldpolitik direkt beeinflusst ist, muss bei den kotierten Immobilien mit zunehmender Volatilität gerechnet werden. Sich heute mit möglichen und unmöglichen Szenarien zu beschäftigen, kann sich zukünftig mit steigender Sicherheit auszahlen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										8. SEPTEMBER 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	95,000.00	95000	2.00	104,950.00	1		
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	1,351.00	1,425.00	1351	8.00	1,450.00	12		
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	325.00	280	31.00	315.00	29		
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,550.00	1,750.00	1750	1.00	1,850.00	5		
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	305.00	350.00	315	220.00	335.00	50		
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	145.00	152.00	145	1,000.00	149.00	300		
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	600.00	620.00	580	10.00	640.00	30		
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	8,000.00	8,000.00	6200	10.00	8,000.00	8		
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	1,900.00	1,900.00	1850	5.00	2,100.00	5		
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,300.00	4,000.00	3700	4.00	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	44.00	44	42.00	0.00	0		
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	2,950.00	1		
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	57.00	200.00	85	85.00	0.00	0		
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,450.00	4,600.00	3850	3.00	5,000.00	1		
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,600.00	3,100.00	3100	4.00	3,250.00	5		
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,120.00	4,400.00	4250	10.00	4,500.00	2		
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	7.00	9.00	7.5	29,250.00	9.00	1500		
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	7,400.00	11,000.00	7500	2.00	0.00	0		
100		253801 N	TERSA AG			11600	2.00	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	163.00	160	70.00	0.00	0		
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6,750.00	8,800.00	7705	2.00	8,000.00	8		



B E K B | B C B E

ANZEIGE

TEAMPLAYER
Software-Entwickler entdecken Partnering

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										9. SEPTEMBER 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	TOTAL UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.14 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	111.90	143.20	2.17%	28.69%	6.83%	0.71%	134.30	146.50	857,692,368
844,303	CS 1A IMMO PK	1166.00	1520.00	3.51%	30.36%	2.01%	NICHT KOTIERT	1455.00	1530.00	4,298,377,600
10,077,844	CS REF GREEN	104.15	134.00	2.85%	29.81%	13.15%	0.85%	118.10	135.90	2,088,078,824
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	99.10	95.30	2.91%	-3.13%	5.61%	1.36%	89.95	96.00	864,000,000
276,935	CS REF INTERSWISS	182.30	210.00	4.13%	15.19%	0.91%	1.14%	205.50	218.00	1,742,302,800
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.90	136.80	2.43%	37.84%	8.43%	1.68%	127.50	137.00	2,871,618,658
1,291,370	CS REF SIAT	137.55	193.40	2.84%	41.04%	6.59%	2.81%	180.80	199.40	2,765,412,770
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	107.15	133.30	2.47%	24.87%	15.23%	1.69%	117.00	132.00	894,121,042
1,458,671	FIR	122.50	184.00	2.16%	49.96%	5.51%	0.48%	170.60	186.00	1,182,005,526
977,876	IMMOFONDS	300.00	443.75	3.11%	48.67%	0.39%	0.78%	420.75	455.00	1,435,636,090
278,226	LA FONCIERE	663.00	1044.00	2.01%	57.77%	6.46%	1.27%	972.00	1077.00	1,297,186,440
277,010	IMMO HELVETIC	159.30	234.00	2.79%	47.90%	13.61%	1.01%	213.00	245.00	942,400,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	121.20	146.80	2.06%	21.29%	10.56%	0.91%	137.90	150.90	605,970,456
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	115.10	137.00	2.27%	20.07%	11.49%	0.41%	128.00	140.00	257,657,316
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	126.20	162.30	3.22%	29.16%	11.49%	1.38%	142.00	158.00	787,077,611
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.20	142.10	2.67%	23.06%	8.74%	0.82%	132.10	148.90	657,035,808
10,061,233	RESIDENTIA	106.30	128.70	2.59%	20.41%	15.50%	1.50%	113.50	128.40	128,077,824
278,545	SOLVALOR "61"	178.60	252.00	2.09%	41.66%	9.05%	0.66%	230.30	255.00	1,140,336,527
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	110.10	141.00	2.03%	28.97%	7.76%	0.61%	130.00	139.50	430,174,090
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	975.00	1328.00	2.60%	36.92%	10.51%	1.06%	1204.00	1295.00	1,281,600,000
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	94.95	134.20	2.48%	41.65%	10.24%	1.41%	123.30	134.90	1,418,240,092
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.05	137.00	2.34%	40.13%	10.88%	0.68%	123.00	138.50	487,298,200
2,616,884	SWISSINVEST REIF	125.75	173.40	2.68%	37.97%	7.10%	0.69%	159.70	178.80	840,886,141
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.25	69.80	2.93%	36.19%	2.12%	1.22%	66.05	70.50	2,323,901,935
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.84	18.15	2.25%	41.36%	8.04%	0.78%	16.30	18.45	602,392,746
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.64	13.10	1.86%	23.12%	0.00%	3.71%	12.50	13.35	377,231,255
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.75	90.80	2.72%	34.32%	9.94%	1.34%	84.00	92.50	1,167,178,558
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	82.20	105.20	3.12%	28.23%	4.19%	1.17%	103.30	111.50	7,328,109,964
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.40	69.70	3.85%	17.85%	3.79%	1.03%	69.30	74.70	1,455,987,190
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.57%	31.04%	6.50%	1.13%			42,527,987,832

IMMOBILIENAKTIEN										9. SEPTEMBER 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	MTL. UMSATZ %AUG	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	123.45	147.30	3.94%	19.97%	15.16%	1.96%	128.20	142.30	1,534,735,664
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.15	39.60	3.52%	7.33%	19.14%	1.30%	33.25	40.50	171,099,270
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.40	145.50	3.12%	-5.15%	2.64%	0.04%	146.00	152.00	312,227,577
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.40	15.30	2.64%	14.21%	15.87%	0.19%	12.80	13.90	217,147,407
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	87.40	106.00	3.28%	23.57%	21.13%	0.34%	84.84	96.95	864,000,000
1,731,394	INTERSHOP N	272.00	501.00	4.05%	84.56%	29.69%	3.24%	399.00	477.50	662,640,000
1,110,887	MOBIMO	199.10	246.80	4.12%	24.06%	15.40%	2.73%	196.70	228.00	1,535,579,981
21,218,624	NOVAVEST	36.10	36.50	1.92%	1.11%	6.44%	0.08%	34.00	37.00	95,988,467
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.30	93.25	3.50%	14.77%	12.39%	2.88%	79.00	93.50	3,858,773,934
803,838	SWISS PRIME SITE	69.90	86.75	4.23%	27.18%	17.96%	2.93%	71.20	85.15	6,192,021,373
261,948	WARTECK INVEST	1453.00	1900.00	3.63%	30.42%	10.28%	0.40%	1715.00	1897.00	322,680,600
1,480,521	ZUG ESTATES	1462.00	1678.00	1.23%	14.77%	17.54%	5.07%	1431.00	1605.00	396,598,656
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.27%	21.40%	14.67%	2.56%			16,163,492,928

PROJEKTENTWICKLUNG

Kunstvoller Markteintritt



Das erste Budget Design Hotel der deutschen Marke Motel One in der Schweiz ist jetzt in der Basler Innenstadt eröffnet worden (Bild: Motel One Group)

PREMIERE IN DER SCHWEIZ: MOTEL ONE HAT IN BASEL SEIN DEBUT GEGEBEN. ES IST DER AUFTAKT FÜR DIE SCHWEIZ-EXPANSION DER ERFOLGREICHEN DEUTSCHEN BUDGET-DESIGN-HOTELKETTE.

BW/PD. Mit einem neuen Haus in bester Basler Altstadtlage expandiert die Budget Design Hotelgruppe Motel One in die Schweiz. Das 143 Zimmer umfassende Hotel in der Barfüssergasse 16 kombiniert die zentrale Lage mit hohem Designan-

spruch und kunstvollem Interieur, das in Kooperation mit namhaften Künstlern entstanden ist. Das neue Motel One Basel grenzt direkt an den bekannten Barfüsserplatz, wodurch Sehenswürdigkeiten wie das Basler Münster, das Rathaus und der Petersplatz zu fuss rasch zu erreichen sind. Das individuelle Thema, das sich wie ein roter Faden durch die Gestaltung jedes Motel One zieht, ist inspiriert von der einzigartigen Künstlerszene Basels: Bei der Begrüssung im Hotel etwa fällt der Blick auf die Collage aus Veranstaltungs-

postern hinter der Rezeption, welche in Kooperation mit der Kunsthalle Basel entstanden ist. Ein Screen, eingebettet in eine Staffelei-Wandgrafik, informiert die Gäste über aktuelle Kunstveranstaltungen.

Auch in den Zimmern ist das Kunst-Thema umgesetzt: Der lokale Künstler Daniel Zeltner entwarf exklusiv für Motel One eine Wandtapete, welche die Basler Skyline zeigt. Neben der kunstvollen Wandtapete erwartet jeden Gast eine hochwertige Ausstattung mit Boxspringbetten, einem Flatscreen-TV, einem Safe und

kostenfreiem W-LAN Zugang, einem bequemen Lounge Chair aus Leder sowie einem höhenverstellbaren Tisch von Vitra, der optimal auf die Bedürfnisse des (Business-) Gastes zugeschnitten ist.

«VIEL DESIGN FÜR WENIG GELD»

«Für uns markiert die Eröffnung des Motel One Basel als Markteintritt in der Schweiz einen wichtigen Meilenstein in unserer Firmengeschichte», sagt Dieter Müller, CEO und Gründer der Motel One Group. «Mit dem Start in der Kulturhauptstadt Basel, dem ein zweites Hotel in Zürich in 2017 folgen wird, möchten wir uns auch auf dem Schweizer Markt als Hotelgruppe mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis und Fokus auf Design und Qualität positionieren.» Die Preise sind in der Tat kompatibel: Ein Einzelzimmer im Motel One Basel ist ab 98 Franken erhältlich pro Nacht, das Doppelzimmer ab 113 Franken.

Eigentümerin des Motel One in Basel ist die Swiss Prime Site AG (SPS), die für das neue Hotel die frühere Büro-Liegenschaft für 22 Millionen Franken umfangreich umbauen liess. «Indem wir einen Teil der Liegenschaft zu einem Hotel umbauen, haben wir sicher die Variante mit der grössten Herausforderung gewählt, aber auf lange Sicht auch die nachhaltigste. Zudem schaffen wir damit in Basel ein lang erwartetes Angebot an attraktiven Hotelzimmern im Budgetsegment», sagte Peter Lehmann, Chief Investment Officer der SPS, anlässlich der Hotelöffnung. Mit der deutschen Hotelgruppe Motel One habe man Ende 2013 den «idealen Partner» für zwei Hotelprojekte in Basel und Zürich gefunden, so Lehmann weiter. Im Sommer 2017 wird ein weiteres Hotelprojekt von SPS und Motel One Group mit rund

400 Zimmern in der Zürcher Innenstadt eröffnet. Wie die SPS mitteilt, sind für beide Objekte langjährige Mietverträge abgeschlossen worden.

STRAMM AUF EXPANSIONSKURS

Das 2000 gegründete Unternehmen Motel One mit Sitz in München hat sich mit 53 Hotels und rund 14.300 Zimmern im ersten Quartal 2016 als Budget Design Hotelgruppe in Deutschland, Österreich, Grossbritannien, Belgien, Niederlande und Tschechien positioniert. Sowohl Gäste als auch Branchenkenner schätzen das Motel One Konzept «Viel Design für wenig Geld», das hohe Servicestandards, wertige Materialien und modernes Design an erstklassigen innerstädtischen Standorten bietet. Die mehrfach ausgezeichnete Hotelgruppe hat mit einer durchschnittlichen Auslastung von 75,3 Prozent im Geschäftsjahr 2015 einen Umsatz von 322 Millionen Euro erwirtschaftet. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 14/2016 / 10. Jahrgang / 225. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

ZÜRICH GRUNDSTEINLEGUNG AUF DEM LABITZKE-AREAL

Am 6. September wurde der Grundstein für die neue Wohnüberbauung auf dem Labitzke-Areal in Zürich gefeiert. Bauherrin des Grossprojekts mit 90 Mio. CHF Investitionsvolumen ist Mobimo; Implemia tritt als Totalunternehmerin auf. Auf dem 10.000 qm grossen Areal zwischen Albula- und Hohlstrasse entstehen nach Plänen der Zürcher Architekten Gigon/Guyer acht Gebäude - darunter zwei Hochhäuser von 47 und 64 Metern - mit insgesamt 277 Wohnungen. Die verdichtete Labitzke-Überbauung werde mit ihren Wohn- und Gewerbeflächen und den sieben öffentlich zugänglichen Freiräumen das sich stark verändernde Letzigrund-Quartier prägen, ist Christoph Caviezel, CEO von Mobimo, überzeugt.

Wie Implemia mitteilt, kommen die Bauarbeiten gut voran und das Projekt befindet sich im Zeitplan. Voraussichtlich Mitte 2018 können die ersten Wohnungen bezogen werden. (ah)



Legten den Grundstein auf dem Labitzke-Areal (v.l.n.r. ;Foto: Implemia AG): Ralph Gmür (Implemia), Mike Guyer (Gigon Guyer Architekten), Christoph Caviezel, Julia Denfeld (beide Mobimo), André Odermatt (Stadtrat Zürich), Jens Vollmar (Implemia), Urs Meyer (Gigon Guyer Architekten).