

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Retailimmobilien:
Der Druck nimmt zu
(KMPG SRESI 2016)
- 2 Personalie:
CS REIM/Beat Schwab
folgt auf Timothy Blackwell
- 4 Personalie:
SPS/Markus Waeber an Bord
- 5 Innovationen, Visionen,
Flagship-Projekte
(Rückblick SVIT-FM- Tagung)
- 7 JLL-Immobilienuhr:
Europäischer Büronutzer-
markt auf Kurs
- 11 Marktkommentar
- 11 Nachricht: Akara Funds
- 12 Immobiliennebenwerte
- 13 Immobilienfonds/-Aktien
- 14 Projektentwicklung:
Meinen-Areal/Bern
- 15 Nachrichten:
Zürich/Thurgauerstrasse
- 15 Impressum

EDITORIAL

Nachwuchs-Sorgen im Milliardenmarkt



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Der Gebäudepark in der Schweiz wächst. Rund 2,5 Millionen Bauten gibt es bereits; insgesamt rund eine Milliarde Quadratmeter, die es zu unterhalten und zu bewirtschaften gilt. Dafür wenden die Eigentümer laut der neusten Ausgabe des FM-Monitors von pom+ rund 46 Milliarden Franken auf. Doch um dieser Aufgabe gerecht zu werden, benötigt die FM-Branche gut ausgebildete Fachkräfte in ausreichender Anzahl. Die allerdings sind in der Schweiz gegenwärtig Mangelware – der Milliardenmarkt braucht mehr Nachwuchs. Eigentlich eine gute Einstiegchance für junge Menschen. Doch woran liegt das Nachwuchsproblem? Sind es die grossen Firmen, welche den Markt weitgehend unter sich aufteilen und für neue Firmen keinen Platz lassen? Ist es die öffentliche Hand, die junge Firmen berücksichtigen könnte und dies nur zaghafst tut? Oder ist es schlicht das unscharfe Profil, welches immer noch viele der FM-Berufe als unattraktiv erscheinen lässt?

Einen wichtigen Beitrag für die Steigerung der Attraktivität und damit für die Behebung des Nachwuchsproblems kann die Ausbildung leisten. Grosse Hoffnungen liegen daher auf der neuen Führung des FM-Ausbildungsganges an der ZHAW Wädenswil, bei dem es nicht mehr darum gehen soll, den Lehrgang grundlegend zu rechtfertigen, sondern auf wissenschaftlicher Grundlage das Profil der FM-Berufe zu schärfen. Ebenfalls in die richtige Richtung zielt SVIT-Young, das Flagship-Projekt 2016 des Verbandes der Immobilienwirtschaft.

Mit den besten Grüssen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



NETWORKING.

Die Schweizer Immobiliengespräch 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

NACHRICHTEN

CS REIM
WECHSEL IN DER
CHEFETAGE

Im Real Estate Investment Management der Credit Suisse kam es jüngst zu einem überraschenden Führungswechsel. Timothy Blackwell sei mit sofortiger Wirkung als globaler Leiter der Sparte zurückgetreten, meldete die Grossbank vor wenigen Tagen. Beat Schwab, der bisherige Leiter Real Estate Investment Management Schweiz, übernehme die Position Blackwells vorübergehend.

Nach der Ernennung eines definitiven Global Head der Sparte werde sich Schwab wie schon zuvor geplant im Frühjahr 2017 als professioneller Verwaltungsrat selbständig machen, heisst es weiter. Ursprünglich wollte Schwab bereits Ende dieses Jahres bei der Credit Suisse ausscheiden. Raymond Rüttiman wird die Nachfolge von Schwab als Leiter Real Estate Investment Management Schweiz nun nicht, wie bereits vermeldet, zum Januar 2017 antreten – auch er hat sein neues Amt bereits am 24. Oktober übernommen. Auch Martin Munz fungiert als Nachfolger von Rüttiman seit dem 24. Oktober als Leiter Construction & Development.

DETAILHANDELSIMMOBILIEN

Der Druck nimmt zu



*Werden nicht alle leerstehenden Flächen füllen:
Online-Händler, die offline gehen.*

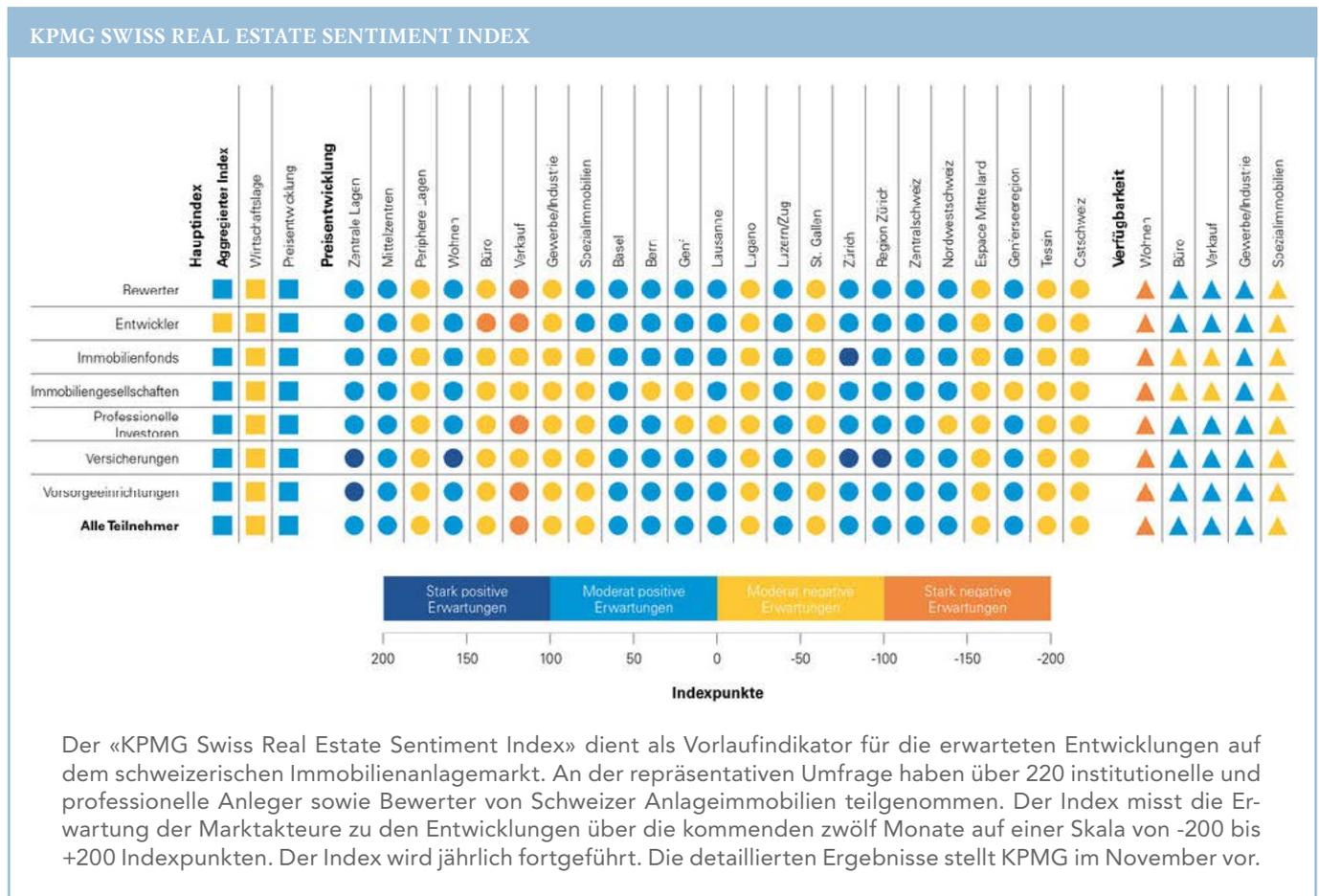
IM JAHR 2020 HAT SICH DER MARKTANTEIL DES ONLINE-HANDELS AN DEN GESAMTEN DETAILHANDELSUMSÄTZEN AUF ÜBER 25 PROZENT ERHÖHT, SIND DIE VON KPMG FÜR DEN SRESI@ SWISS REAL ESTATE SENTIMENT INDEX BEFRAGTEN BRANCHENKENNER ÜBERZEUGT. DIES WERDE AUSWIRKUNGEN AUF DIE STATIONÄREN VERKAUFSFLÄCHEN HABEN, PROGNOSTIZIEREN DIE KPMG-EXPERTEN.

BW/PD. Immobilienanlagen stehen bei Schweizer Investoren weiterhin hoch im Kurs. Dies zeigt der jährlich von KPMG Schweiz erhobene SRESI Swiss Real Estate Sentiment Index: Sowohl der Gesamtindex als auch der Preiserwartungsindex erreichen Höchststände. Der aggregierte SRESI notiert über alle Teilnehmergruppen bei 27,1 Indexpunkten – dies entspricht einer Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um 12,3 Indexpunkte und ist der Höchstwert seit Beginn

der Datenerhebung im Jahr 2012. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage schätzen die zum Schweizer Anlageimmobilienmarkt befragten Investoren und Bewerter leicht optimistischer ein als noch im Vorjahr. Doch die Zuversicht gilt lang nicht für alle Marktsegmente – der Ausblick auf die Entwicklung von Mieten und Preisen am Retailimmobilienmarkt ist eher getrübt, nicht zuletzt wegen der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels und der damit zu erwartenden rückläufigen Nachfrage nach Verkaufsflächen. Die Wachstumsraten des Online-

Handels zählen – neben dem durch den starken Franken beflügelten Einkaufstourismus der Schweizer im Ausland – zu den grossen Herausforderungen der stationären Einzelhändler. Auf den E-Commerce entfallen zunehmend mehr Umsatzanteile, eine Entwicklung, von der auch die Detailhandelsimmobilienmärkte nicht unberührt bleiben. So gehen, wie die Ergebnisse der Umfrage für den diesjährigen SRESI zeigen, inzwischen drei Viertel der von KPMG Schweiz befragten Personen davon aus, dass der Marktanteil des Onlinehandels bis im Jahr 2020 auf

über 25 Prozent der gesamten Detailhandelsumsätze ansteigen wird – aktuell liegt der Online-Anteil bei knapp über zehn Prozent. «Diese Verschiebung der Verkaufstätigkeit von der realen Fläche hinein in den virtuellen Raum wird nicht ohne ein Ächzen im Gebälk vonstattengehen - viele Verkaufsflächen werden offline genommen, weil sie überflüssig werden», schreibt Beat Seger, Partner im Real Estate Advisory bei KPMG in einem aktuellen Blog. Die Auswirkungen des Onlinehandels auf den Verkaufsflächenmarkt sind Seger zufolge in der >>>



NACHRICHTEN

SPS SWISS PRIME SITE
MARKUS WAEBER AN BORD

Markus Waeber ist per September 2016 von der ZKB Zürcher Kantonalbank zur SPS Swiss Prime Site gewechselt, wo er seither als Head of Investor Relations fungiert. Zuvor war Waeber über zehn Jahre Senior Analyst für indirekte Schweizer Immobilienanlagen im Equity Research der ZKB tätig. Er verfügt über einen Master HSG in Finance, Accounting & Controlling. Der 42-jährige kam 2002 zur ZKB als Kadermitglied im Key Account Management und fungierte dort zuletzt als Vizedirektor im Asset Management.

>>> Schweiz mangels eindeutiger Datengrundlage schwierig zu quantifizieren – doch geht er davon aus, dass zwei bis fünf Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche betroffen sind, was Immobilienwerten zwischen fünf und 15 Milliarden Franken gleichkäme. Deutlich mehr Fläche also, als Onliner, die partiell offline gehen und dazu stationäre Geschäfte eröffnen, anmieten werden.

So wundert wenig, dass die Umfrageteilnehmer des SRESI 2016 für Verkaufsflächen sinkende bis stark sinkende Preise prognostizieren und den Index auf den tiefsten Stand seit fünf Jahren drücken. Zwar sehen die Befragten Marktteilnehmer für die zentralen Lagen nach wie vor ein Preis-

steigerungspotenzial (dies zumindest bei einer Gesamtbetrachtung über alle Immobilien-Anlagesegmente) – doch anders sieht es in den peripheren Lagen oder Mittelzentren aus: Hier dürfte sich die Preisschraube nach unten drehen. Für die leer stehenden Verkaufsflächen seien neue Konzepte erforderlich, meint Seger, gibt aber zu bedenken, dass bei den am ehesten vom Leerstand betroffenen Liegenschaften – die in weniger guten Lagen oder mit technischen Mängeln – alternative und wieder Rendite bringende Nutzungen kaum möglich seien. Sein Fazit: «Das strukturelle Problem, dass Nutzflächen erstellt sind, die niemand mehr nutzt, bleibt weiterhin bestehen.» •

ANZEIGE

Januar
6

Dreikönigsapéro

Januar
11

DigitImmo.17

Februar
1

Swiss Circle Briefing

Februar
2

Die Marketingwerkstatt

März
14

MIPI in Cannes

Mai
10

Swiss Circle Breakfast

Juni
7

Die Marketingrunde

September
2017

Die Immobilienrunde

Oktober
4

EXPO REAL München

November
2017

mapic in Cannes

10 gute Gründe für eine Swiss Circle Membership

Swiss Circle®

FACILITY MANAGEMENT

Innovationen, Visionen, Flagship-Projekte



Facility Management: Grosses Aufgabenspektrum – zu wenig Fachkräfte

AM 19. OKTOBER 2016 FAND IN WÄDENSWIL DER VOM SVIT FM ORGANISIERTE EVENT «GOOD MORNING FACILITY MANAGEMENT» MIT ETWA 100 FACHVERTRETERN AUS DER IMMOBILIENBRANCHE STATT – UND ZEIGTE NEUESTE ENTWICKLUNGEN IM LIEGENSCHAFTENMANAGEMENT AUF. EIN RÜCKBLICK.

MR. Im «Epizentrum des nationalen Facility Managements» begrüßte SVIT FM-Präsident Dr. Andreas Meister die Gäste der diesjährigen

Branchen-Veranstaltung «Good Morning FM», die heuer in Wädenswil am Zürichsee beim IFM Institut für Facility Management der ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften stattfand – eine Premiere. «Die Beschaffung von Dienstleistungen im Facility Management ist ein Milliardengeschäft», stellte Meister in seiner Eingangsrede fest und präsentierte im Anschluss u.a. das neue Online-Asset-Management-Tool für Objektmanager vom SVIT FM.

Pascal Stutz, Vertreter des SVIT

Zürich, der grössten Einheit innerhalb des Immobilienverbandes, referierte über den aktuellen Stand der politischen Diskussion zum anvisierten Mehrwertausgleich bei der Umzonung von Grundstücken und Entwicklungsarealen. Er sprach sich dafür aus, im künftigen Gesetz nicht den Zeitpunkt der Umzonung als Fälligkeitsdatum für den vom Liegenschaftsbesitzer zu zahlenden Mehrwertausgleich zu definieren, sondern einen späteren Termin dafür zu wählen, im Rahmen der allfälligen Neupla- >>>

Dr. Andreas Meister
Präsident SVIT FM



nung bzw. Neunutzung des Areals. Stutz verwies zudem auf das «Flagship-Projekt 2016» vom SVIT Zürich: «SVIT Young» richtet sich an junge Professionals in der Branche und ist dieses Jahr mit einer sechsköpfigen Gründergruppe gestartet. «Wir haben Nachwuchsprobleme und vermissen das junge Blut», merkte Stutz an und kündigte in diesem Feld für 2017 einen Lehrabschlussstag sowie eine neue Veranstaltung zur Berufsfeldberatung an.

IFM-Institutsleiter Thomas Wehrmüller skizzierte die in Planung befindliche «Vision 2025», die im kom-

menden Jahr konkretisiert werde, und begrüßte zugleich Prof. Dr. Antje Junghans in der «Good Morning FM»-Runde, die per 1. Dezember 2016 als neue Leiterin des FM-Instituts fungieren wird. Junghans ist seit 25 Jahren in der Immobilienbranche tätig, zuletzt mit dem Fachgebiet Architektur und Facility Management an der NTNU Norwegian University of Science and Technology in Trondheim. Sie promovierte an der Bergischen Universität Wuppertal zum Thema Energieeffizienz in öffentlichen Gebäuden. Antje Junghans freut sich auf ihre neue und spannen-

de Aufgabe – denn gerade im Facility Management sei die «Zusammenarbeit zwischen Forschung, Lehre und Praxis notwendig für Innovationen». Adrian Banz (Vorstandsmitglied SVIT FM Kammer) und Alexander Zwingert (Projektmitarbeiter bei der Move Consultants AG) berichteten abschliessend vom Stand der Dinge bei der «Helvetisierung» der GEFMA 190 und kündigten für das erste Quartal 2017 eine erste Version an: Aktuell seien gut 85 Prozent des Vorhabens fertiggestellt und für Ende 2017 werde dieses auch in französischer Sprache vorliegen. •

ANZEIGE

ALLE WEGE FÜHREN NACH ZÜRICH SÜD.

In Greencity sichern Sie sich Ihren strategisch perfekt gelegenen Standort an der Achse Zürich - Zug - Luzern. 8 Minuten vom Hauptbahnhof. 5 Minuten vom Zürichsee. 25 Minuten von Zug. Willkommen im Quartier der Zukunft.

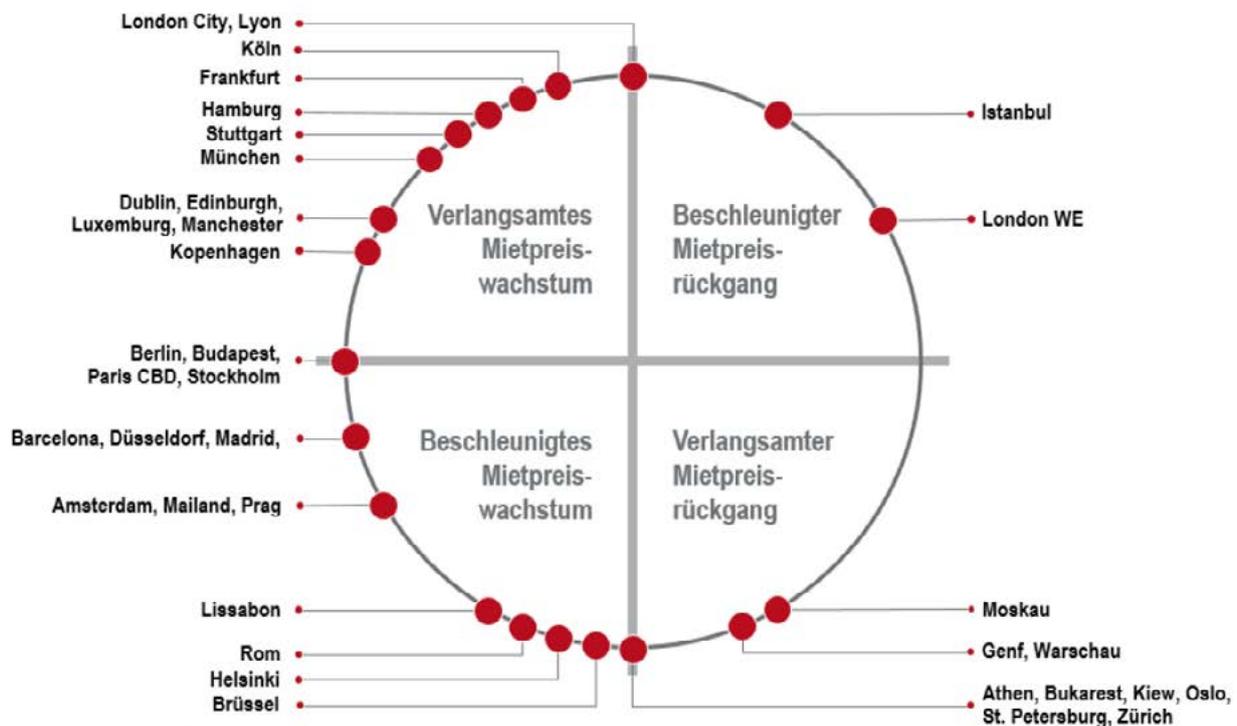
Ihr Kontakt philippe.mueller@kmp.ch, carmen.fehr@kmp.ch
3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: WWW.GREENCITY-OFFICES.CH
GREENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES

OFFICE-IMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Büronutzermarkt weiterhin auf Kurs

EUROPÄISCHE BÜRO-IMMOBILIENUHR Q3 2016



Quelle: JLL, Oktober 2016

Die Uhr zeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von JLL innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende September 2016 befinden. Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen. Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf. JLL weist darauf hin, dass die Positionen nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt sind. Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten. Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität.

ES TUT SICH WAS AUF DEN VERMIETUNGSMÄRKTEN DER BÜROHOCHBURGEN IN EUROPA. SO LEGTE DER EUROPÄISCHE BÜROMIETPREISINDEX VON JLL IM DRITTEN QUARTAL 2016 GEGENÜBER DEN VORANGEGANGENEN DREI MONATEN UM 0,5 PROZENT ZU; AUF DEN DREIVIERTELJAHRESZEITRAUM BETRACHTET, BLEIBT ES BEI EINEM UMSATZPLUS VON ZWEI PROZENT.

BW/PD. Die Auswirkungen der Brexit-Entscheidung Grossbritanniens auf die kontinentaleuropäischen Vermietungsmärkte sind bisher moderat. Auch wenn in Märkten wie Frankfurt, Paris, Amsterdam und Dublin viel über eine mögliche Zuwanderung britischer Unternehmen geredet wird, ist die Anzahl neuer, aktiv verfolgter Mietanfragen infolge des britischen Votums derzeit begrenzt. In der Tat herrscht allgemein eher eine

«Business as usual»-Stimmung, gestützt sicherlich durch das Beschäftigungswachstum und die relativ gute Stimmung, die den Umsatz positiv flankiert.

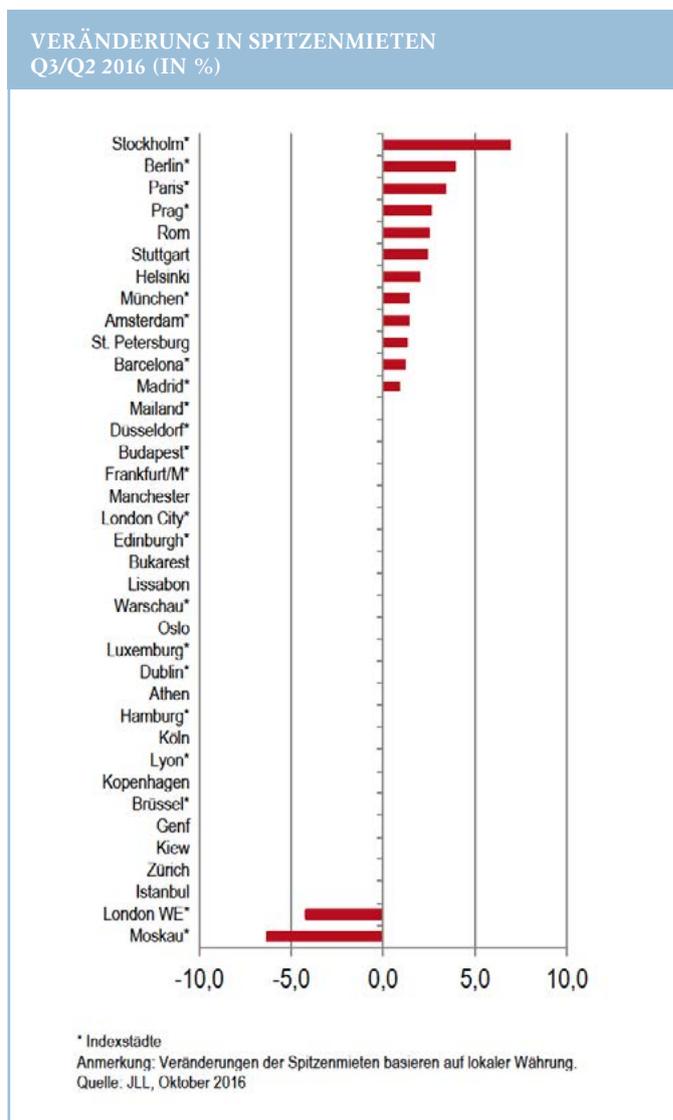
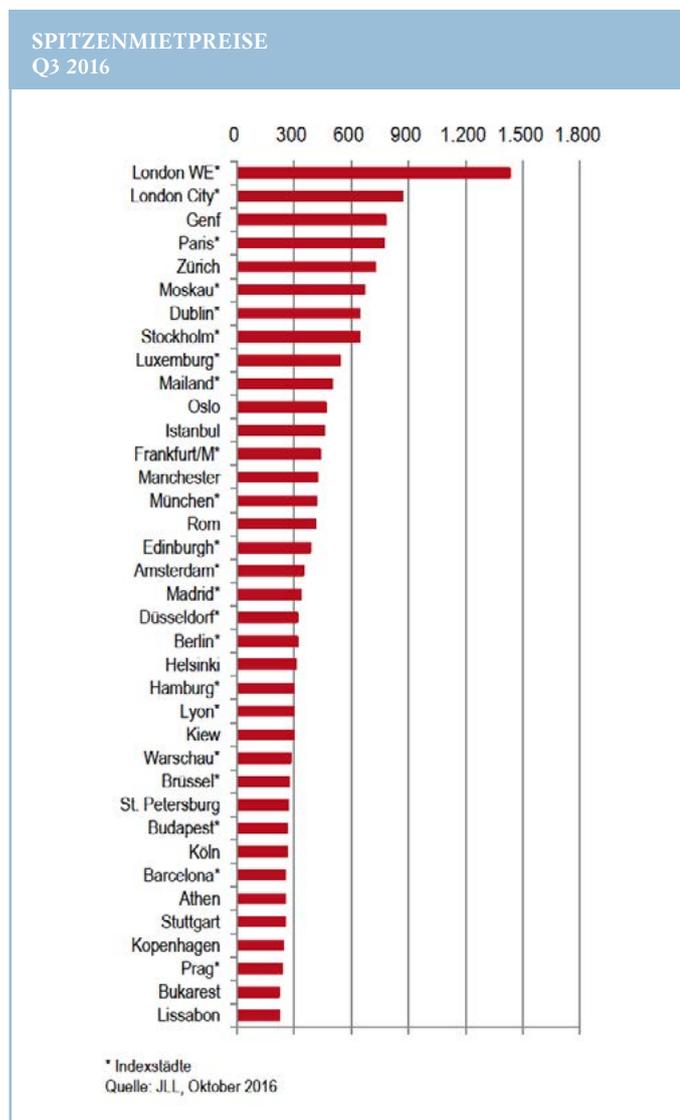
MODERATER QUARTALSZUWACHS IM MIETPREISINDEX

Der europäische Büro-Mietpreisindex von JLL hat auch im 3. Quartal noch einmal zugelegt, wenn >>>

>>> auch mit einem Plus von 0,5 Prozent deutlich moderater als in den Monaten April bis Ende Juli. Hinter diesem insgesamt eher bescheidenen Zuwachs verbirgt sich ein kräftigeres Wachstum in den meisten Märkten und ein starker Rückgang in London (-4,2 %) und Moskau (-6,3%). Die Entwicklungen in den wichtigen UK-Märkten und Moskau ausgenommen, beläuft sich das europäische Mietpreiswachstum über das Quartal auf 1,8 Prozent, das höchste seit Mitte 2011. Im Jahresvergleich sind sogar 5,8 Prozent zu notieren und damit der stärkste Zuwachs seit 2008.

Während sich die Spitzenmieten in der City von London stabil hielten, registrierten die Researcher im West End über das Quartal einen Rückgang um 4,2 Prozent – womit sich dieser Teilmarkt zum ersten Mal seit Anfang 2009 im Quadranten «Beschleunigter Mietpreisrückgang» bewegt. «Es ist davon auszugehen, dass die Effektivmieten in den beiden genannten Teilmärkten aufgrund schwächerer Vermietungsvolumina in den nächsten 18 Monaten unter Druck geraten werden», meint Alexander Colpaert, Head of EMEA Offices Research. Leicht gemildert

werde der Rückgang durch die niedrige Leerstandsquote. Von den 24 Index-Städten* zeigten neun im Vergleich zum vorangegangenen Quartal einen Mietpreisanstieg. 13 Märkte blieben gemäss JLL stabil, ein Rückgang ist allein in London und Moskau zu notieren. Stockholm verzeichnete mit einem Plus von 6,9 Prozent den grössten Zuwachs «Hier hatte ein Nachfrageschub den Markt für erstklassige Flächen leer gefegt», so Colpaert. Paris notierte das fünfte Quartal in Folge ein Wachstum (3,4% im Quartalsvergleich). Die Mieten im CBD der



französischen Hauptstadt dürften aus Sicht der JLL-Researcher in den nächsten zwölf Monaten wegen erwarteter starker Vermietungstätigkeit weiter zulegen. Unter den «Big 7» in Deutschland weist Berlin den beachtlichsten Mietpreisanstieg mit 3,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal auf, wodurch das jährliche Wachstum mit 15,2 Prozent auf Rekordhöhe getrieben wurde. Im Jahresvergleich hat die Spitzenmiete in sechs der sieben Immobilienhochburgen zugelegt.

STARKER BÜROFLÄCHENUMSATZ

Aus Sicht der JLL-Researcher dürfte ein Anhalten der starken Vermietungstätigkeit zusammen mit einem weiter zurückgehenden Angebot in vielen Märkten Europas für einen Anstieg der Mieten sorgen. «2016 könnte sich das Mietpreiswachstum europaweit durchschnittlich auf ca. 2,5 Prozent einpendeln, bevor es sich 2017 - in einigen Märkten moderat abgeschwächt – auf die 1,5 Prozent zubewegt», so Colpaert. Dieses Szenario

bedeute im Falle solider bleibender Nachfrage bei Angebotsmangel für einige Märkte Potential weiter nach oben. Berlin und Stockholm etwa hätten sich in jüngster Zeit entgegen dem Uhrzeigersinn bewegt: Hohe Nachfragespitzen haben das Mietpreiswachstum innerhalb eines Jahres zweistellig anwachsen lassen, in der schwedischen Hauptstadt sogar um 29,2 Prozent.

Mit 2,86 Millionen Quadratmetern bewegt sich der europäische Büroflächenumsatz im 3. Quartal 2016 zwischen dem Ergebnis in den ersten drei Monaten (2,7 Mio. qm) und dem Volumen im zweiten Quartal (3 Mio. qm). Damit sind Einbussen von sieben Prozent gegenüber dem letztjährigen Vergleichszeitraum zu registrieren - geschuldet geringerer Aktivitäten in Grossbritannien und Spanien. Für das gesamte Dreivierteljahr mit einem Umsatzvolumen von 8,6 Millionen Quadratmetern bleibt es bei einem leichten Plus von zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auf den meisten kontinentaleuropäischen

Märkten erweisen sich die Fundamentaldaten als relativ stark und grösstenteils unverändert.

In Anbetracht aussergewöhnlich starker Vergleichszahlen aus 2015 und einigem Gegenwind im ersten Halbjahr 2016 wurde in der Branche mit einer schwächeren Vermietungstätigkeit in Gesamteuropa während der Monate Juli bis Ende September gerechnet. Demgegenüber sei das Ergebnis überraschend gut ausgefallen, sagt Colpaert. «Aufgrund eines traditionell starken 4. Quartals könnte der europäische Büroflächenumsatz die 12-Millionen-Quadratmeter-Marke und damit ein ähnliches Niveau wie 2015 erreichen.» •

** Der Index umfasst die Städte Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Budapest, Den Haag, Dublin, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Moskau, München, Paris, Prag, Rotterdam, Stockholm, Utrecht und Warschau.*

ANZEIGE

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

66. Schweizer Immobiliengespräch

Werden Büroleerstände zur Norm?

Donnerstag, 24. November 2016, 17.00 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Jetzt teilnehmen:
www.immobiliengespraech.ch/66

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

mapic[®]



H Bronx agence (Paris)

16-18 Nov 2016
Palais des Festivals
Cannes, France

Join more than 8,000 international retail &
real estate leaders. The ultimate event to
connect, transact, learn and share.

mapic.com

MARKTKOMMENTAR

Immobilienwerte unter Druck

DER REAL INDEX VERZEICHNET IM BISHERIGEN MONATSVORLAUF WERTEINBUSSEN, AUCH DER SWIIT-INDEX VERLIERT ETWAS AN QUOTE.

NH/TM. Die im REAL Index gelisteten kotierten Schweizer Immobilienaktien stehen im laufenden Monat weiter unter Druck. Die beiden Indexschwergewichte SPS Swiss Prime Site AG und PSP Swiss Property AG haben mit -4,05 Prozent MTD beziehungsweise -3,46 Prozent MTD deutlich an Wert eingebüsst. Die Einbussen sind zum Grossteil auf den Abgabedruck internationaler Investoren zurückzuführen. Der Europäische Referenzindex EPRA wird im Monatsvergleich um -4,80 Prozent MTD tiefer gehandelt.

Interessant bleibt der Anleihenmarkt für Immobiliengesellschaften zur Fremdfinanzierung. Ein aktuelles Beispiel ist die Investis AG (-3,11% MTD): Die Immobiliengesellschaft, die erst vor kurzem an die Börse ging, platzierte jetzt eine Anleihe mit Laufzeit von fünf Jahren im Umfang von 100 Millionen CHF mit einem Coupon von 0,55 Prozent. Die Bank Vontobel hat die Investis AG mit einem Rating BBB/Stable ins Programm aufgenommen.

ERSCHWERTE KAPITALSUCHE

Auch die im SWIIT-Index gelisteten kotierten Immobilienfonds büsst im laufenden Monat an Wert ein. Hier wird die Liste aktuell von Swisscanto Commercial SWRESC (-4,09% MTD) und GREEN (-3,29% MTD) angeführt. Für Aufsehen sor-



Nicolas Hatt, Thomas Marti, SFP

gen in diesem Segment derzeit die Kapitalmarkttransaktionen, wie beispielsweise die Lancierung des Helvetica Property, der die Zeichnungsfrist deutlich verlängert hat und die Ausgabekommission drastisch senkte – was eher auf eine erschwerte Kapitalsuche hindeutet. Auf der Suche nach Kapital am Primärmarkt sind auch die Fonds Akara Swiss Diversity und Procimmo – und zwar nach 120 Millionen beziehungsweise bis zu 60 Millionen CHF. Bereits angekündigt waren die Kapitalerhöhungen für die Fonds SF Sustainable und CS GREEN für 176 Millionen CHF. Auch Anlagestiftungen mischen kräftig am Kapitalmarkt mit.

Der Anlagebedarf scheint weiter sehr hoch zu sein, wobei sich allerdings wie erwähnt die ersten Hinweise dafür abzeichnen, dass die Kapitalaufnahme zunehmend schwerer werden dürfte, insbesondere im Bereich der Neulancierungen. •

NACHRICHTEN

AKARA FUNDS AG
NEUER FONDS

Der Akara Swiss Diversity Property Fund PK ist erfolgreich gestartet. Wie die Akara Funds AG mitteilt, war die Erstemission überzeichnet, wodurch vereinzelt Kürzungen notwendig waren. Insgesamt konnten jedoch alle Anleger berücksichtigt werden. Dem Fonds fließen – ohne Berücksichtigung der Nebenkostenpauschale – 120 Mio. CHF zu. Der Akara Swiss Diversity Property Fund PK ist der erste Fonds der seit August 2016 operativ tätigen Akara Funds AG. Wie die Führungscrew der Akara Funds AG um Karl Theiler (CEO) und Jonathan van Gelder (CIO) mitteilt, wird der Erlös verwendet, um die bereits im Vorfeld beurkundeten Immobilien zu erwerben und um das Portfolio mit weiteren Wohnliegenschaften und solchen mit kommerziellen Nutzungen auszubauen.

Der Akara Swiss Diversity Property Fund PK steht in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen offen. Zudem können Anlagefonds investieren, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen besteht. Die Bewertung der Anteile basiert auf dem NAV, wodurch sich weder Agios noch Disagios bilden können und die Volatilität reduziert wird. Investiert wird in Bestandesliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte mit den Nutzungsarten «Wohnen und Kommerz» in der ganzen Schweiz. Es wird eine konstante ansprechende Ausschüttung, ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial und eine breite Diversifikation angestrebt. Die Liegenschaften werden vorwiegend direkt gehalten.

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										21. OKTOBER 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	2	95'050.00	119'190.00		1	
50		140241 N	AGRUNA AG	3'050.00	3'275.00	2	3'000.00	3'300.00		5	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1'350.00	1'425.00	8	1'350.00	1'398.00		7	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	325.00	1	280.00	315.00		37	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1'550.00	2'200.00	20	1'975.00	2'350.00		6	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	305.00	350.00	30	330.00	350.00		50	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	145.00	152.00	50	146.00	149.00		300	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	580.00	620.00	10	590.00	640.00		30	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7'800.00	8'000.00	10	6'200.00	8'000.00		7	
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	1'810.00	2'080.00	5	1'860.00	0.00		0	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3'300.00	4'000.00	6	3'450.00	0.00		0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			30	200.00	0.00		0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			20	650.00	1'050.00		25	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	38.00	44.00	0	0.00	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	3	3'850.00	5'000.00		1	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFEL	2'600.00	3'250.00	7	3'200.00	3'250.00		10	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4'120.00	4'500.00	10	4'510.00	4'700.00		1	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	7.00	9.00	10000	7.50	9.00		1500	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	7'400.00	11'000.00	1	7'430.00	0.00		0	
100		253801 N	TERSA AG			2	11'600.00	0.00		0	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			1	15'650.00	0.00		0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	140.50	163.00	70	161.00	165.00		29	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	6'750.00	8'800.00	2	7'705.00	8'000.00		8	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

QUO VADIS?
Neue Strategien am Schweizer Immobilienmarkt

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

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

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										21. OKTOBER 2016
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	TOTAL UMSATZ %SEPT	KURSE SEIT 1.1.16 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	112.15	141.00	2.22%	25.72%	4.66%	0.88%	134.30	146.50	839,823,777
844,303	CS 1A IMMO PK	1170.00	1530.00	3.50%	30.77%	2.68%	NICHT KOTIERT	1455.00	1530.00	4,326,656,400
10,077,844	CS REF GREEN	104.50	129.40	2.99%	23.83%	8.50%	1.81%	118.10	135.90	1,998,501,478
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	99.30	96.00	2.92%	-3.32%	5.61%	1.72%	89.95	96.00	864,000,000
276,935	CS REF INTERSWISS	183.00	209.50	4.16%	14.48%	0.67%	1.59%	205.50	218.00	1,738,154,460
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.15	138.20	2.42%	37.99%	8.81%	4.49%	127.50	137.00	2,882,045,741
1,291,370	CS REF SIAT	138.00	193.00	2.87%	39.86%	6.04%	1.39%	180.80	199.40	2,751,158,065
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	107.40	131.00	2.53%	21.97%	12.91%	1.87%	117.00	132.00	875,409,989
1,458,671	FIR	122.85	181.50	2.20%	47.74%	4.25%	0.86%	170.60	186.00	1,167,849,771
977,876	IMMOFONDS	293.00	443.00	3.05%	51.19%	2.76%	0.97%	420.75	455.00	1,425,979,345
278,226	LA FONCIERE	665.00	1042.00	2.02%	56.69%	6.06%	0.85%	972.00	1077.00	1,292,225,880
277,010	IMMO HELVETIC	159.90	236.00	2.79%	47.59%	13.80%	1.03%	213.00	245.00	944,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	121.40	147.00	2.07%	21.09%	10.56%	1.03%	137.90	150.90	605,970,456
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	115.35	139.50	2.26%	20.94%	12.50%	0.59%	128.00	140.00	260,081,010
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	124.50	155.50	3.35%	24.90%	9.92%	1.39%	142.00	158.00	750,862,384
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.50	140.90	2.72%	20.94%	7.19%	5.21%	132.10	148.90	776,864,408
10,061,233	RESIDENTIA	106.60	127.90	2.60%	19.98%	15.41%	2.23%	113.50	128.40	127,977,763
278,545	SOLVALOR "61"	179.00	259.00	2.05%	44.69%	11.64%	1.13%	230.30	255.00	1,167,380,081
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	110.35	138.00	2.09%	25.06%	4.78%	0.66%	130.00	139.50	418,056,510
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	978.00	1305.00	2.67%	33.44%	8.03%	1.00%	1204.00	1295.00	1,252,800,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	250.00	430.00	3.06%	72.00%	39.16%	0.88%	293.00	374.00	175,917,300
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	95.20	135.50	2.47%	42.33%	11.04%	1.16%	123.30	134.90	1,428,784,628
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.30	126.50	2.52%	30.01%	3.31%	2.17%	123.00	138.50	453,258,988
2,616,884	SWISSINVEST REIF	126.25	175.70	2.66%	39.17%	8.46%	0.95%	159.70	178.80	851,341,700
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.40	68.50	3.00%	33.27%	0.22%	1.00%	66.05	70.50	2,280,620,094
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.47	17.85	2.24%	43.14%	8.63%	1.96%	16.30	18.45	592,435,842
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.42	12.95	1.93%	24.28%	0.76%	1.62%	12.50	13.35	372,911,813
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	67.95	92.90	2.67%	36.72%	12.18%	0.97%	84.00	92.50	1,191,548,220
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	82.45	105.00	3.15%	27.35%	3.81%	1.30%	103.30	111.50	7,300,299,300
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.60	69.65	3.88%	16.86%	3.29%	1.85%	69.30	74.70	1,448,707,254
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.70%	32.36%	6.36%	1.44%			42,561,622,656

IMMOBILIENAKTIEN										21. OKTOBER 2016
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %SEPT	KURSE SEIT 1.1.16 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	123.90	146.90	3.99%	18.56%	14.26%	3.02%	128.20	142.30	1,522,300,263
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.25	39.30	3.49%	8.41%	20.62%	0.87%	33.25	40.50	173,304,158
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.80	147.50	3.09%	-4.10%	3.99%	0.03%	146.00	152.00	316,519,365
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.45	15.30	2.65%	13.75%	15.87%	0.31%	12.80	13.90	217,147,407
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	87.70	104.00	3.42%	18.59%	16.78%	0.62%	84.84	96.95	832,000,000
1,731,394	INTERSHOP N	273.75	500.00	4.09%	82.65%	29.19%	3.99%	399.00	477.50	660,000,000
1,110,887	MOBIMO	199.95	239.50	4.28%	19.78%	12.03%	2.69%	196.70	228.00	1,488,953,059
21,218,624	NOVAVEST	36.15	37.45	1.87%	3.60%	9.16%	0.08%	34.00	37.00	136,494,427
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.55	90.00	3.74%	7.72%	6.02%	4.30%	79.00	93.50	3,632,736,967
803,838	SWISS PRIME SITE	70.25	82.50	4.59%	17.44%	9.81%	4.39%	71.20	85.15	5,897,010,653
261,948	WARTECK INVEST	1459.00	1878.00	3.68%	28.72%	9.33%	0.44%	1715.00	1897.00	319,785,840
1,480,521	ZUG ESTATES	1464.00	1678.00	1.23%	14.62%	17.54%	1.25%	1431.00	1605.00	396,598,656
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.34%	19.14%	10.96%	3.47%			15,592,850,794

BERN

Neue Pläne für das Meinen-Areal



IM BERNER MATTENHOFQUARTIER SOLL EIN NEUES QUARTIERZENTRUM ENTSTEHEN. DIE PERSONALVORSORGESTIFTUNG DER ÄRZTE UND TIERÄRZTE PLANT IM BEREICH DES HEUTIGEN MEINEN-AREALS EINE ÜBERBAUUNG MIT RUND 200 WOHNUNGEN SOWIE VERKAUFS- UND DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN.

AH/PD. Neue Pläne für das Meinen Areal: Auf dem heutigen Areal der Grossmetzgerei Meinen AG will die Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte (PAT-BVG) mittelfristig ein neues Bauprojekt in Angriff nehmen. Geplant sind zwei

Gebäudekomplexe, die beidseits der Schwarztorstrasse zu stehen kommen. Insgesamt entstehen in den Obergeschossen der fünf- bis achtstöckigen Gebäude rund 200 Mietwohnungen. Ein Drittel der Wohnfläche werde sich im preisgünstigen Segment bewegen, heisst es bei der Vorsorgestiftung. Damit entspricht die Überbauung der städtischen Wohn-Initiative, obschon diese noch nicht rechtskräftig ist.

Nördlich der Schwarztorstrasse sind Verkaufsflächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss des Kopfgebäudes vorgesehen, die sich gegen die Brunnmattstrasse orientieren. Die Verkaufsflächen sind für den Detailhandel konzipiert. Im Gebäude

südlich der Schwarztorstrasse sollen im Erdgeschoss Verkaufsflächen für lokales Gewerbe, Restaurants, Cafés oder andere Dienstleistungsanbieter entstehen.

BAUSTART FRÜHESTENS 2020

Die Firma Meinen Immobilien hatte im Jahr 2011 ihr Areal im Mattenhof-Quartier der PAT-BVG verkauft, weil sich die bestehenden Gebäude in der städtischen Umgebung als Grossmetzgerei längerfristig nicht mehr sinnvoll weiternutzen lassen. In der Folge startete die PAT-BVG die Planung für eine Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung und lan-



Die Überbauung an der Brunnmattstrasse, Blick Richtung Süden (Visualisierung PAT-BVG, meinen-areal.ch)

NACHRICHTEN

ZÜRICH NEUER STADTTEIL

Die Stadt Zürich hat für die zukünftige Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach zwei öffentliche Gestaltungspläne ausgearbeitet. Das rund 65.000 qm grosse Areal ist eine der grössten Landreserven der Stadt. Das neue Quartier soll neben rund 700 gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten auch ein neues Schulhaus und einen Quartierpark umfassen, teilt die Stadt Zürich mit. Zu der stark befahrenen Thurgauerstrasse hin sieht der Gestaltungsplan eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung vor, die von drei Hochhäusern mit bis zu 70 Metern Höhe durchbrochen werden kann. Gewerberäume, Restaurant- und Ladenflächen, ausserdem Gemeinschaftsflächen wie Waschküchen und Veloabstellplätze sowie das geplante Schulgebäude sollen an der Thurgauerstrasse liegen. Zum bestehenden Einfamilienhausquartier hin werden vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser errichtet. Mit der Überbauung will die Stadt dem prognostizierten Bevölkerungswachstum begegnen und gleichzeitig den Anteil gemeinnütziger Wohnungen erhöhen. Die 700 Wohnungen sollen darum von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden und «relativ preisgünstig» sein, wie es in lokalen Medien heisst. Basis für die Gestaltungspläne ist das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten aus Zürich, das im Mai 2015 präsentiert wurde. Nach der öffentlichen Auflage und der Inkraftsetzung der Gestaltungspläne will die Stadt Zürich für die Projektentwicklung Architekturwettbewerb durchführen.

cierte 2014 unter acht Architekturbüros einen zweistufigen Studienauftrag, in Zusammenarbeit mit der Stadt und Vertretern aus dem Quartier. Als Siegerprojekt ging Anfang 2015 dasjenige der Planergemeinschaft GWJ Architektur/ASTOC aus Bern hervor. Nach der Überarbeitung des Siegerprojekts gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums soll in den nächsten zwei Jahren eine Überbauungsordnung erarbeitet werden. Über die Zonenplanänderung werden die Berner Stimmberechtigten voraussichtlich im Jahr 2019 befinden können. Frühestens im Jahr 2020 kann mit dem Bau begonnen werden. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 17/2016 / 11. Jahrgang / 228. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Dr. Anja Hall, Redaktion
Mathias Rinka, 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

IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

Damit haben Sie nicht gerechnet.

Für nur CHF 150.– erhalten Sie ein Jahresabonnement für zehn Ausgaben der Immobilienzeitschrift IMMOBILIEN Business (CHF 140.–) plus einen Eintritt an die Schweizer Immobiliengespräche 2016 (CHF 95.–).

Jetzt profitieren und CHF 85.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin