

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Expo Real 2015: Gute Stimmung, grosse Herausforderungen
- 3 Nachrichten: Bouygues Schweiz/Corpus Sireo
- 6 Immobilienanlagen im Tiefzinsumfeld (KPMG-Studie Swiss Real Estate Sentiment Index)
- 11 Immobilieninvestmentmarkt Deutschland: Vorsorgewerke entdecken die Immobilie
- 12 JLL-Studie: Europas Gewerbeimmobilien bleiben begehrt
- 13 Nachrichten: Allianz Real Estate
- 16 Verdichtete Städte – In Europa wird es enger (Catella-RE-Studie)
- 18 Marktkommentar
- 18 Nachrichten: Fundamenta RE/Solvalor 61/VSRF
- 19 Immobiliennebenwerte
- 20 Immobilienfonds/-Aktien
- 21 Standortentwicklung: Andermatt/Sedrun/Disentis
- 22 Impressum

EDITORIAL

Grosse Herausforderungen



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Expo Real 2015. Drei Messtage, dicht getaktete Termine, tausende Immobilienmarktakteure an einem Ort, konkrete Gespräche an jedem Stand, hochkarätig besetzte Diskussionsrunden. Knapp 38.000 Teilnehmer kamen Anfang Oktober zur 18. Edition der Immobilien- und Investmentmesse nach München. Keine Frage, die Expo Real ist wichtig und dies nicht nur wegen Kontaktpflege und Anbahnung von Geschäften. Sie ist vor allem ein Ort, um sich über drängende Themen der Immobilienwirtschaft auszutauschen – und solche gab's heuer zur Genüge. Die anhaltende Niedrigzinspolitik

stellt Investoren vor hohe Herausforderungen. Es ist viel Geld im Markt, das nach Immobilienanlagen sucht; die Preise sind hoch, die Renditen gering. Eine Gemengelage, die nicht nur die Schweiz, sondern die meisten etablierten europäischen Immobilienstandorte auszeichnet und konservativ gestimmte Investoren das Fürchten lehrt.

Wenn schon investieren, dann doch besser in die Optimierung des eigenen Bestands, denkt daher mancher Profianleger; und so zählte die Revitalisierung – neben der digitalen Transformation der Immobilienwelt – zu den «grossen» Themen in München. Ebenso die Frage, wie sich mehr bezahlbarer Wohnraum errichten lässt – auch dies ist längst nicht nur in der Schweiz ein Thema. Im Ausland, vor allem in Deutschland, gewinnt es mit der anhaltenden Flüchtlingsflut derzeit Woche für Woche an Brisanz. Dass die Zeiten für Entscheider in den nächsten Monaten einfacher werden, ist unwahrscheinlich – und so wird die Expo Real wohl auch im nächsten Jahr wieder gut besucht sein. Der Informationsbedarf wird bis dahin sicher nicht kleiner.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



NETWORKING.

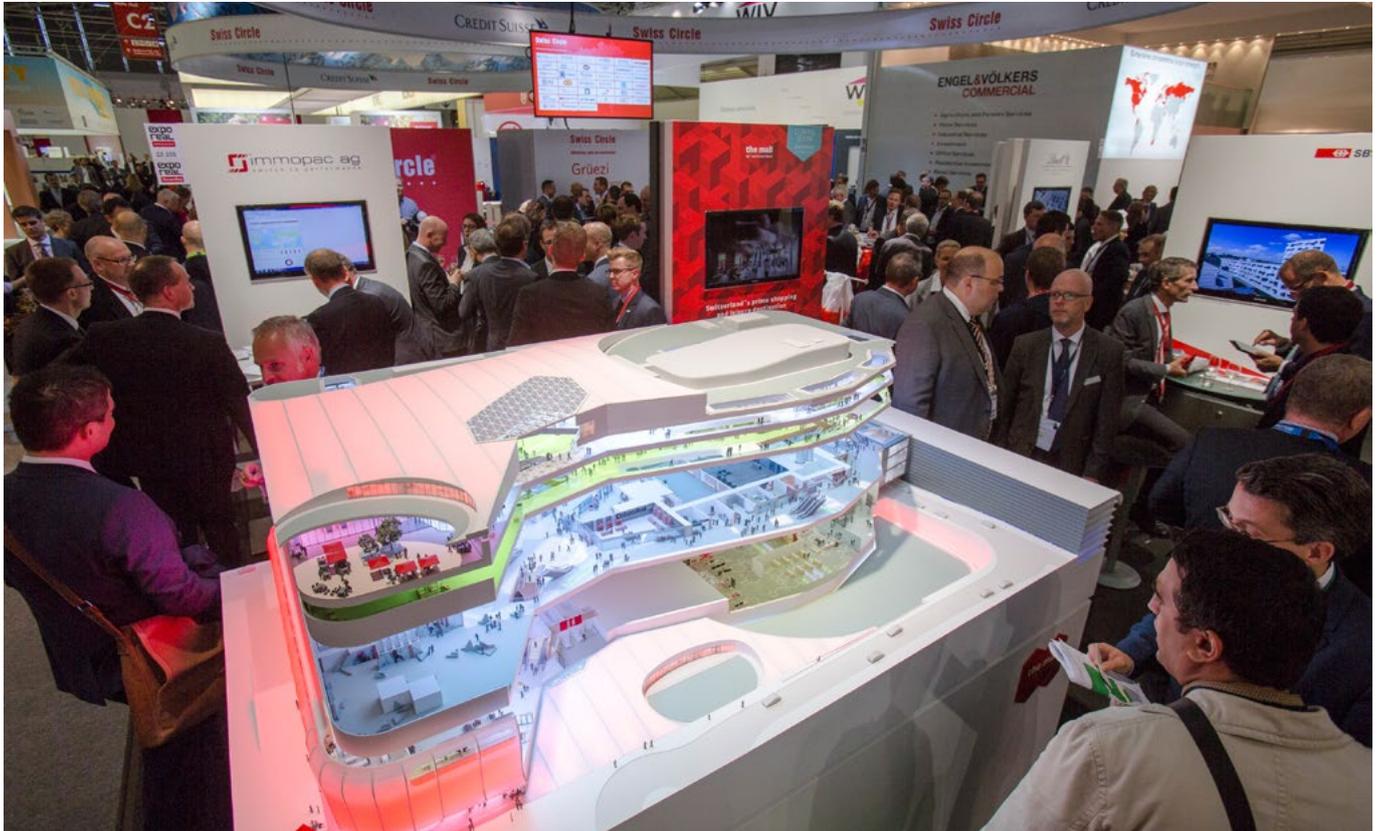
Die Schweizer Immobiliengespräche sind die ideale Plattform, die es Persönlichkeiten aus der Immobilienwirtschaft auf angenehme Weise ermöglicht, neue Netzwerke zu bilden und bestehende zu verstärken.

Anmeldung und Informationen:
www.immobiliengespraech.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

MESSEN/EXPO REAL 2015

Gute Stimmung, grosse Herausforderungen



Das Modell der Mall of Switzerland war ein Publikumsmagnet auf der Expo Real 2015.

DIE STIMMUNG AUF DER DIESJÄHRIGEN GEWERBEIMMOBILIEN-MESSE EXPO REAL IN MÜNCHEN WAR GUT, WENN AUCH NICHT EUPHORISCH. DIE BRANCHE STEHT VOR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN, INSBESONDERE DER ANHALTENDE ANLAGEDRUCK MACHT DEN INVESTOREN ZU SCHAFFEN.

AH. Es war ein Schmuckstück der Expo Real und vermutlich auch das beliebteste Fotomotiv bei der diesjährigen Auflage der Gewerbe-Immobilienmesse: Das Modell der «Mall of Switzerland» am Stand des Swiss Circle. Ein Knopfdruck - und das Dach

und die einzelnen Etagen führen in die Höhe. Technik, die begeisterte, und die Einblicke in das Retail-Konzept des Shopping-Center-Projekts in Luzern ermöglichten. Nikolas Löh vom Projektentwickler FREO Switzerland, der das Modell präsentierte, dürfte wenig von dem Rest der Messe mitbekommen haben. Er erklärte Details des Mall-Projekts, beantwortete geduldig alle Fragen, verteilte Broschüren - und drückte immer wieder den Knopf, der das Modell in Bewegung versetzte.

Es war schwer zu sagen, was mehr Besucher angezogen hat: Die beiden spektakulären Architektur-Modelle - neben der Mall of Switzerland prä-

sentierte sich auch das Grossprojekt The Circle at Zurich Airport -, oder die Pralinen von Lindt & Sprüngli, die verteilt wurden. Jedenfalls war der Stand des Swiss Circle, der sich zum 20. Geburtstag mit einem neuen, offenen und einladenden Messe-Auftritt beschenkt hatte, äusserst gut besucht. Am Montag und Dienstag ging es bisweilen zu wie im Bienenschlag - insbesondere während der Veranstaltungen und Apéros, eingeleitet wie in jedem Jahr durch heimatliche Alphornklänge. 39 Aussteller präsentierten sich, von Acasa, über die Credit Suisse, CSL, Hochtief Development Schweiz, JLL, Losinger Marazzi, Mobimo, Ruag, SBB, Stei-

ner, Swiss Prime Site, Swisscanto, UBS bis hin zu Wüest und Partner. Anhand der vielen Besucher aus dem «Ausland» am Schweizer Stand und auch bei Gesprächen mit Standteilnehmern wurde deutlich, dass das Interesse Schweizer Investoren an Engagements im Ausland und entsprechende Initiativen kontinuierlich zunehmen. Ausserdem trifft man nirgendwo sonst als am Swiss Circle an der Expo Real in so kurzer Zeit so viele Geschäftspartner aus der Schweiz.

SCHWEIZ WAR GUT VERTRETEN

Ohnehin waren die Schweizer Marktteilnehmer gut vertreten auf der 18. internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen, wie die Expo Real offiziell heisst. Das Land rangiert unter den Top-Ten der Besucherländer auf Platz 4, hinter Grossbritannien, den Niederlanden und Österreich. Insgesamt vermeldeten die Messeverantwortlichen 37.857 Teilnehmer aus 74 Ländern, das waren zwei Prozent mehr als im Vorjahr, als 36.893 Immobilienprofis anwesend waren. Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilt sich in 18.985 Fachbesucher (2014: 18.716) und 18.872 Unternehmensrepräsentanten (2014: 18.177). Der internationale Anteil der Fachbesucher lag bei 28 Prozent. Erstmals nahm auch eine Delegation aus Subsahara-Afrika teil, die im Forenprogramm über laufende Stadtentwicklungsprojekte, Immobilien- und Kapitalmärkte im Subsahara-Raum informierte.

Wer sich umhörte auf der Messe, kam zu dem Fazit: Die Stimmung ist gut, wenn auch nicht euphorisch. Die Branche hat mit einigen Herausforderungen zu kämpfen, vor allem mit dem hohen Anlagedruck, dem jedoch hohe Preise und niedrige Renditen gegenüberstehen. Marktteilnehmer berichteten, es seien wunderbare Zei-

ten, um Immobilien zu verkaufen. Allerdings stehe man dann vor dem Problem, das Geld wieder rentierlich zu investieren – was zunehmend schwieriger werde.

Um den Investmentmarkt Schweiz im Besonderen ging es auf einer Podiumsdiskussion mit Dr. Andreas Bleisch, Partner und Vizepräsident des Verwaltungsrates bei Wüest & Partner, Beat Pahud, Gesamtprojektleiter für The Circle at Zurich Airport, Remo Daguati, bei Switzerland Global Enterprise (S-GE) unter anderem für die nationale Standortpromotion zuständig, und Martin Signer, Direktor der Immobilienaktivitäten von Swiss Life. Gemeinsam mit dem Journalisten Björn Zern sprachen sie über die Gefahr einer Blasenbildung im Schweizer Markt, Anlagestrategien in Zeiten von Negativzinsen und Frankenschock, die Schweiz als Standort für Unternehmensansiedlungen und letztlich kam auch die Regulierungsdichte zur Sprache, die so manches Bauvorhaben erheblich verzögert, wenn nicht gar unmöglich macht.

FLÜCHTLINGSKRISE BESCHÄFTIGT DEUTSCHE WOHN-INVESTOREN

Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung war eines der aktuellen politischen Probleme, das auf der Messe intensiv diskutiert wurde. Der in seinem Ausmass völlig unerwartete Zustrom von Flüchtlingen, den Deutschland derzeit bewältigen muss, beschäftigt auch die Immobilienbranche. Benötigt werden Gemeinschaftsunterkünfte für die ersten Monate, aber langfristig vor allem preisgünstige Wohnungen für die Asylbewerber, die in Deutschland eine neue Heimat finden. Eine Expertenrunde, initiiert vom Düsseldorfer Immobiliendienstleister Aengevelt, diskutierte über Lösungsan- >>>

NACHRICHTEN

BOUYGUES E&S: GROSS- AUFTRAG VON SIEMENS

Siemens Schweiz beauftragt Bouygues Energies & Services Schweiz ab dem 1. März 2016 mit dem Facility Management ihrer Schweizer Standorte. Bouygues E&S verantwortet damit die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Bewirtschaftung des Siemens-Portfolios mit 300.000 qm Gesamtfläche (Büro-, Industrie- und Produktionsgebäude sowie Lagerhallen). 2006 lancierte Siemens RE eine erste Ausschreibung für das FM für vier ihrer Schweizer Standorte: Damals erhielt Bouygues E&S (rsp. MIBAG Property + Facility Management) ein erstes Mandat.

CORPUS SIREO: NEUE CROSS-BORDER-PRODUKTE

Der 2014 von Swiss Life übernommene Immobiliendienstleister Corpus Sireo will mit Schwes-tergesellschaften der Swiss Life Asset Managers in Deutschland, Frankreich und der Schweiz das Drittgeschäft ausbauen und künftig neben bestehenden Investmentvehikeln für deutsche Institutionelle Anleger auch Cross-Border-Produkte für ausländische Zielgruppen anbieten. Geplant sind u.a. Zukäufe – Portfolios und Einzelobjekte – für den im Sommer gemeinsam mit Swiss Life AM lancierten deutschen Core-Immobilienfonds, der vor Jahresende für institutionelle Schweizer Anleger geöffnet wird (mittelfristiges Zielvolumen: 1 Mrd. Euro). Auf der Einkaufsliste stehen auch Akquisitionen für bestehende und neue Fondskonzepte wie den Europa Core-Büroimmobilienfonds, den «Retailcenter»-Einzelhandelsfonds sowie den neuen «Healthcare III».

Go inside
a world of retail

opening night 17 Nov. 2015
18-20 nov. 2015
Cannes, France

mapic[®]

the international retail property market

**Join more than
8,400 international retail
& real estate leaders**

The ultimate event to connect,
transact, learn and share



MAPIC is a registered trademark of Reed MIDEM. All rights reserved.

mapic.com



FOTOS: MESSE MÜNCHEN

37.857 Immobilienprofis aus 74 Ländern haben an der diesjährigen Gewerbe-Immobilien-Messe in München teilgenommen, zwei Prozent mehr als im Vorjahr.

>>> sätze. Allein die nüchternen Fakten, die dort präsentiert wurden, beeindruckten: Das Immobilienunternehmen hat berechnen lassen, dass in ganz Deutschland mittelfristig rund 500.000 Wohnungen mit insgesamt 35 Millionen Quadratmetern Nettowohnfläche benötigt werden. Für die Flüchtlinge, die in diesem Jahr angekommen sind und dauerhaft in Deutschland bleiben werden, braucht es 185.000 Wohneinheiten, im kommenden Jahr werden weitere 135.000

benötigt. Bei einer Wohnungsgrösse von 80 Quadratmetern und wenn man mit äusserst niedrigen Anschaffungskosten von 1.000 Euro pro Quadratmetern kalkuliert, entspricht dies einem Investitionsbedarf von rund 26 Milliarden Euro. Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion versprochen, sich im nächsten Jahr wieder zu treffen und dann zu erörtern, ob die Immobilienbranche ihren Beitrag zur Bewältigung der Flüchtlingskrise geleistet hat. Sie müssen sich allerdings

– wie alle anderen Immobilien-Profis – einen anderen Termin im Kalender notieren: Die Expo Real 2016 startet nicht wie gewohnt am Montag nach dem Oktoberfest-Ausklang. Sie findet im kommenden Jahr von Dienstag, den 4. Oktober, bis Donnerstag, den 6. Oktober 2016, statt. •

Den ungekürzten Beitrag zur Expo Real 2015 lesen Sie in der November-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.

ANZEIGE



WO WINKT NOCH RENDITE?

Immo-Investments werden schwieriger

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

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Tiefzinsumfeld verleiht Immobilienanlagen neuen Schwung



Lagepräferenzen reflektieren sich in den Preiserwartungen für die Wirtschaftszentren. Dabei liegt Zürich nach wie vor in Führung.

DIE GELDPOLITISCHEN MASSNAHMEN ZUM JAHRES-BEGINN 2015 ZIEHEN EINEN STIMMUNGSWANDEL IM IMMOBILIENANLAGEMARKT NACH SICH. TROTZ MODERAT NEGATIVER EINSCHÄTZUNGEN ZUR WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG ERWARTEN ANLEGER UND BEWERTER EINEN POSITIVEN PREISTREND BEI DEN ANLAGEIMMOBILIEN. DIES ERGAB DIE AKTUELLE UMFRAGE ZUM SWISS REAL SENTIMENT INDEX DER KPMG.

BW/PD. Nach zwei eher verhaltenen Jahren hat sich die Stimmungslage auf dem Schweizer Immobilienanlagemarkt leicht verbessert. Wenngleich

die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage negativer als im Vorjahr eingeschätzt wird, ist der Preiserwartungsindex des KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) deutlich gestiegen.

Der nahe der Stabilitätsgrenze liegende Negativwert des Vorjahres hat sich um 38.9 pt. verbessert und liegt nun mit 29.8 pt. im positiven Bereich. «Der Negativtrend des Index wurde gebrochen», kommentiert Beat Seger, Partner und Director Real Estate Advisory der KPMG. Den Stimmungsumschwung wertet der Immobilienexperte als Resultat des Entscheids der Schweizerischen Nationalbank zur Aufhebung des Franken-Euro-Mindestwechsellkurses vom 15. Januar 2015 und der Absenkung des

Zinses für Guthaben auf den Girokonten, die einen bestimmten Freibetrag übersteigen, auf -0,75 Prozent (das Zielband für den Libor hat sich weiter in den negativen Bereich auf -1,25 Prozent bis -0,25 Prozent verschoben). «Während sich die produzierende und exportierende Wirtschaft ob dieser unvermittelt eingetretenen Veränderung der Rahmenbedingungen die Augen rieb und rasch Massnahmen zu implementieren begann, blieb es um die Immobilienanlagen erstaunlich ruhig», so Seger. «Nach einer negativen Performance im Vorjahr haben sich die kotierten Immobilientitel im ersten Halbjahr 2015 trotz Schatten der Realwirtschaft aber aufgemacht, um neue Höchststände zu erklimmen.

«KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index»

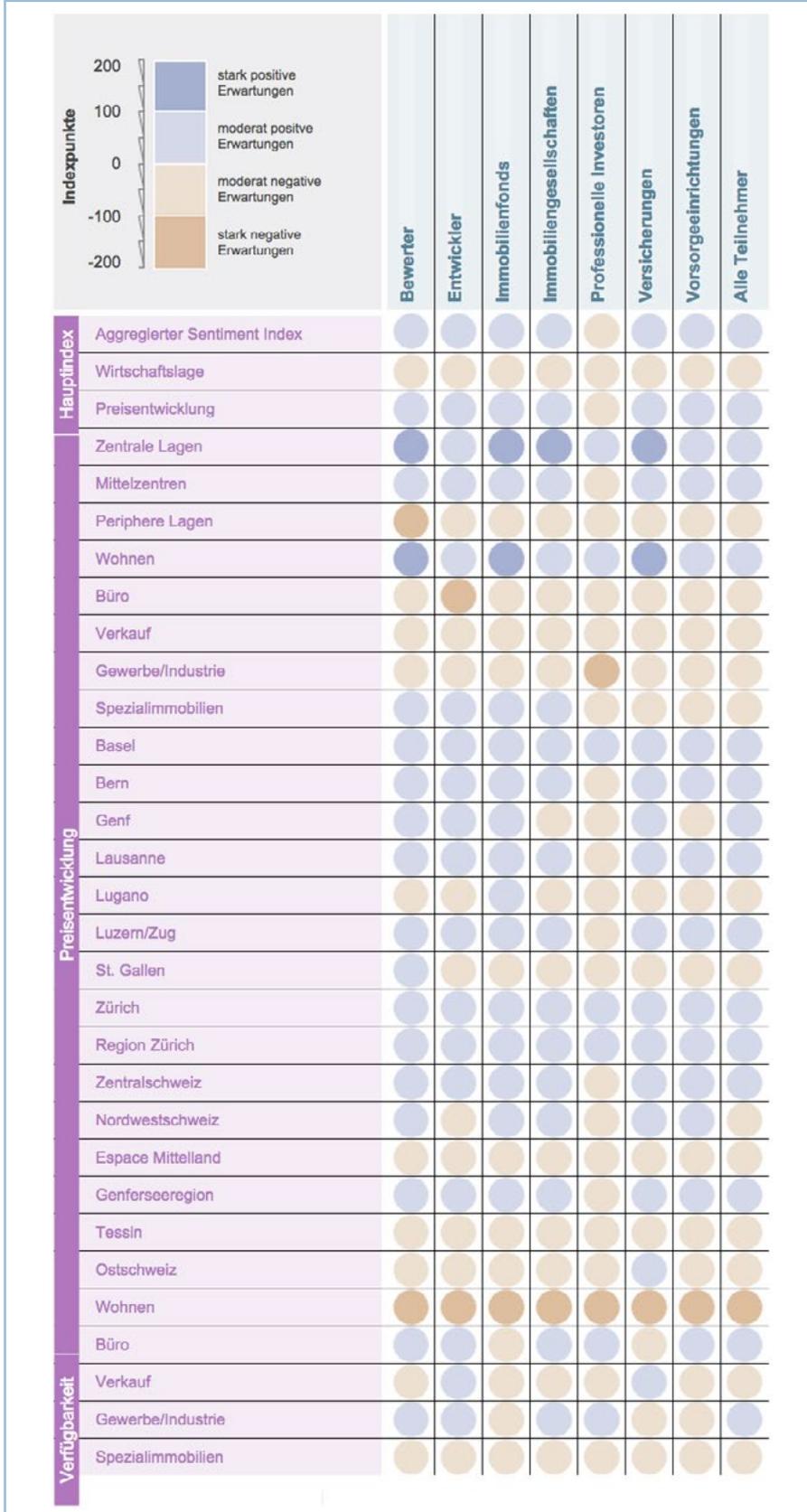
Der «KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index» dient als Vorlaufindikator für die erwarteten Entwicklungen auf dem schweizerischen Immobilienanlagemarkt. An der repräsentativen Umfrage haben über 220 institutionelle und professionelle Anleger sowie Bewerter von Schweizer Anlageimmobilien teilgenommen. Der Index misst die Erwartung der Marktakteure zu den Entwicklungen über die kommenden zwölf Monate auf einer Skala von -200 bis +200 Indexpunkten. Der Index wird jährlich fortgeführt.

Methodik: Der Hauptindex wird aus der Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und der Preisentwicklung auf dem Immobilienanlagemarkt generiert. Die Subindizes widerspiegeln die Einschätzungen der Marktakteure in Bezug auf einzelne Markt- und Nutzungssegmente. Die Datenerhebung erfolgte erstmals im Jahr 2012 und wird zur Generierung der Indizes jährlich fortgeführt, was den Vergleich der Markteinschätzungen über die Zeit ermöglicht. Zur Teilnahme an der Umfrage sind Investoren und Bewerter in Schweizer Anlageimmobilien eingeladen. Die Umfrage erhebt zusätzlich Informationen zu aktuellen Themen; in diesem Jahr liegt der Fokus auf dem Portfolio- und Asset-Management.

Nach der ersten Euphorie folgte jedoch eine Phase der Beruhigung.»

Im Rahmen der Umfrage zum KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) haben sich im Sommer 2015 mehr als 210 Experten für Schweizer Anlageimmobilien zur möglichen Marktentwicklung über die nächsten zwölf Monate geäußert. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Lage zeigen sich die Umfrageteilnehmer deutlich pessimistischer als im letzten Jahr (Indexstand 2015: -45.2 pt./2014: 10.1 pt.): Über 50 Prozent der >>>

VERÄNDERUNGEN IM MARKT 2015



Jetzt Standpartner werden!

Mehr Informationen finden Sie unter swisscircle.ch

Ein Auftritt für SIE,
unterstützt, koordiniert
und organisiert von:

Swiss Circle
Networking und Marketing für Immobilien

Swiss Council of
Shopping Centers
SCSC

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

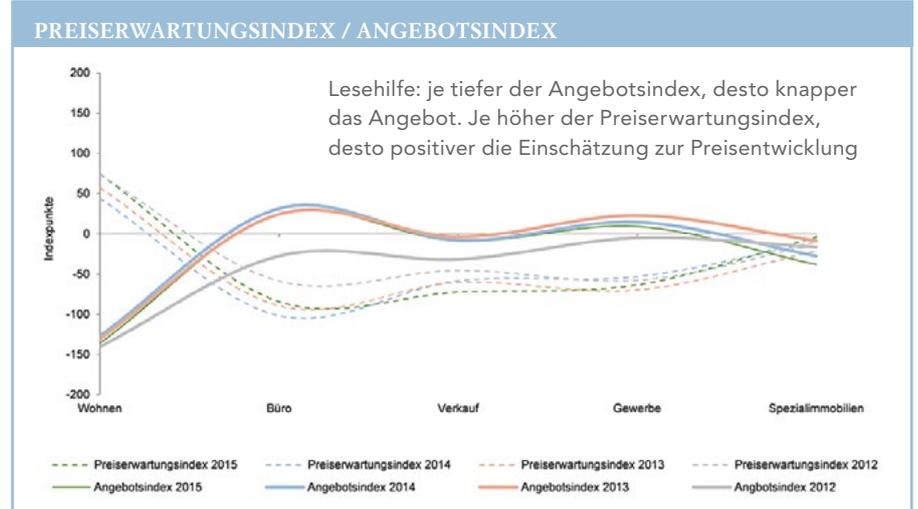
mapic
18. bis 20. November 2015

Grüezi

Swiss Circle
Forum
Immobilien

Swiss Circle
Forum
Immobilien

>>> Befragten rechnen in den kommenden zwölf Monaten mit einer Verschlechterung der Wirtschaftslage. Deutlich positiver fallen die Erwartungen für die Preisentwicklung bei Immobilienanlagen aus: Die Preisindizes für zentrale Lagen (92.7 pt.) sind weiter gestiegen, und auch in den Mittelzentren (14.5 pt.) wird wieder eine positive Preisentwicklung erwartet. Für zentrale Lagen rechnen weniger als drei Prozent der Umfrageteilnehmer mit sinkenden Preisen – für die Mittelzentren ist es ein Fünftel. Weiter gesunken ist der Index für die erwartete Preisentwicklung in peripheren Lagen (-77.7 pt.). Die Konzentration des Investoreninteresses führt aus Sicht von Seger zu einer weiteren Öffnung der Preisschere zwischen den Lagequalitäten: «Diese Entwicklung lässt einen steigenden Druck auf die Renditen von Immobilien mit guter Lagequalität erwarten.» Der vorherrschende Anlagedruck führe dazu, dass die Investoren zunehmend auch Investitionsobjekte mit einem höheren Risikograd sondierten, wodurch sich der Investiti-



onsdruck auch auf die Mittelzentren ausweiten könne.

DAS ANGEBOT BLEIBT KNAPP

Die Lagepräferenzen reflektieren sich in den Preiserwartungen für die Wirtschaftszentren. Mit einem Indexstand von 62.2 pt. liegt Zürich nach wie vor deutlich an der Spitze, gefolgt von Basel (35.0 pt.) und Luzern/Zug (28.8 pt.). Für Bern (13.4 pt) und Lausanne (19.0 pt.) erwarten die Befragten eine moderat positive

Preisentwicklung. Gleiches gilt für Genf (12.3 pt.), dessen Preiserwartungsindex zwischen 2012 und 2014 satte 80.8 pt. verloren hatte und letztes Jahr erstmals moderat im Minus lag. Der negative Trend in der Preisentwicklung für Lugano und St. Gallen wurde gestoppt. Für diese beiden Zentren wird aber auch für die kommenden Monate mit -26.7 pt. bzw. -11.1 pt. eine leicht negative Preisentwicklung erwartet. Die Verfügbarkeit passender Anlageobjekte zur Erfüllung der >>>

ANZEIGE



RICS Switzerland Jahreskonferenz

Die Zukunft der Infrastruktur in der Schweiz und die Auswirkungen auf die Immobilienwelt

- Neue Technologien und andere Lebens-, Arbeits und Konsumgewohnheiten bringen eine schnelle Weiterentwicklung unserer Infrastruktur-Bedürfnisse mit sich
- Wie werden die wichtigsten Anbieter von Strasse, Schiene und Luftverkehr auf diese Veränderungen in der Schweiz reagieren?
- Wie werden sich die Veränderungen auf die Immobilienbedürfnisse, die Entwicklung von Immobilien und die Investitionen auswirken?
- Was können wir von den Veränderungen außerhalb der Schweiz lernen?

Um eine Antwort auf all diese Fragen zu erhalten, bringt RICS die wichtigsten Anbieter von Infrastruktur, User und Experten zusammen. Weiterhin werden die sich verändernden Anforderungen und ihre Auswirkungen für die Bau- und Immobilienbranche diskutiert.

Wann: Montag, 2 November 2015,
09:00 – 13:45 Uhr

Wo: Kursaal, Kornhausstrasse 3,
CH 3000 Bern 25

Kosten: RICS-Mitglied 190 CHF;
Nicht-Mitglieder 390 CHF;
Studenten 100 CHF.
- inkl. Mittagessen

Sprache: Deutsch mit Englischer
Übersetzung



Weitere Informationen und Anmeldung über www.amiando.com/RICS_conference_2015

>>> Akquisitionsziele wird über alle Nutzungssegmente im Vergleich zum Vorjahr unverändert eingeschätzt. Die grosse Knappheit im Wohnsegment hat sich auf -136.0 pt. weiter akzentuiert. Das Angebot im kommerziellen Bereich wird als angemessen beurteilt. Leicht erhöhen wird sich nach Einschätzung der Befragten das Angebot an adäquaten Investitionsmöglichkeiten in den Nutzungssegmenten Büro (24.4 pt.) und Gewerbe (9.1 pt.). Für die Segmente Verkauf (-9.0 pt.) und Spezialimmobilien (-38.2 pt.) wird eine moderate Knappheit diagnostiziert.

ERHÖHTE RISIKOWAHRNEHMUNG

58 Prozent der Teilnehmer erwarten für die nächsten zwölf Monate eine

Erhöhung des Marktrisikos, was einer Erhöhung um acht Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr entspricht. «Nach wie vor werden Auswirkungen der Entwicklungen in Europa, Zinsrisiken und schärfere Regularien als grösste Risikofaktoren identifiziert», sagt Seger. Die Risikoeinschätzung einer möglichen Zinsänderung habe sich gegenüber den Vorjahren erhöht. Die Bedenken bezüglich einer weiteren Verschärfung von Regularien schwingen oben aus, doch die Risikoeinschätzung habe gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen – was Seger zufolge darauf zurück geführt werden kann, dass die Branche bereits in der jüngsten Vergangenheit mit einer Vielfalt an regulatorischen Massnahmen konfrontiert wurde, etwa der Masseneinwanderungsiniti-

ative, Erhöhung des Antizyklischen Kapitalpuffers, angepasste Selbstregulierung der Banken oder auch die Unternehmenssteuerreform III. Schärfere Regularien scheinen insbesondere Entwickler, Professionelle Investoren und Immobiliengesellschaften zu beschäftigen, die durch eine allfällige Verschärfung der Lex Koller besonders stark beeinträchtigt würden. «Nichtsdestotrotz sind 44 Prozent der Investoren bereit, in den kommenden zwölf Monaten zumindest partiell höhere Risiken bei ihren Immobilieninvestitionen einzugehen – im Vorjahr waren es 29 Prozent», so Seger. «Auch die Bewerter konstatieren in 61 Prozent der Fälle eine teilweise tiefere Risikoaversion bei ihrer Kundschaft, gegenüber 41 Prozent im Vorjahr.» •

ANZEIGE



Jetzt anmelden und Standplatz sichern

IMMO MESSE SCHWEIZ

St.Gallen, 18.–20.03.2016

Eigentum, Umwelt, Energie, Bau und Renovation
Eintritt frei · immomesse.ch

Patronat
svit OSTSCHWEIZ

HEV Kanton St.Gallen

Veranstalter
Olma Messen St.Gallen

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Vorsorgewerke entdecken die Immobilie



Das Berliner Tor Center in Hamburg ging für rund 270 Millionen Euro an Zurich Deutschland

SCHWEIZER INSTITUTIONELLE BLICKEN BEI IMMOBILIENINVESTMENTS INZWISCHEN VERSTÄRKT INS AUSLAND; INSBESONDERE DEUTSCHLAND SCHEINT ATTRAKTIV. DOCH DIE KONKURRENZ UM ANLAGEOBJEKTE IST GROSS: DENN AUS MANGEL AN RENTABLEREN ALTERNATIVEN INVESTIEREN AUCH DEUTSCHE VERSICHERER UND PENSIONS-KASSEN NEUERDINGS VERSTÄRKT IN IMMOBILIEN – UND KURBELN DAMIT MARKT UND PREISE WEITER AN.

BW. Die Bayerische Versorgungskammer kauft in Düsseldorf das Dieterich Karree, die Pensionskasse der Bewag

sichert sich in Berlin-Steglitz das Park Quartier. Die Hanse Merkur wird in Hessen mit dem Green Six Frankfurt fündig, das Versorgungswerk der Zahnärztekammer mit dem Hanseviertel in Lüneburg. Ein besonders spektakulärer Deal gelingt der Zurich Deutschland Anfang September mit dem Erwerb des Büroobjekts «Berliner Tor Center» (BTC) in Hamburg. Es handelt sich, wie das für den Verkäufer – einen Fonds von Morgan Stanley – tätige Beratungsunternehmen JLL mitteilt, um die «grösste jemals registrierte Immobilien-Einzeltransaktion in Hamburg». Es ist unübersehbar: Versicherer und Vorsorgewerke zählen inzwischen zu den «grossen». Immo-

bilieninvestoren. Zugekauft werden Zinshäuser, Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte, gerne aber auch Studentenwohnheime, Hotels, Kliniken und Logistikzentren. Dies längst nicht nur in den Top-Seven-Standorten: Neben den deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart geraten auch Mittel- und selbst Kleinstädte in den Fokus.

DEUTSCHE ASSEKURANZ WILL WEITER INVESTIEREN

Die neue Liebe der «Institutionellen» zur immobilien Kapitalanlage kommt nicht von ungefähr. Vorsor- >>>

>>> geeinrichtungen müssen Auszahlpläne bedienen, den Garantiezins für Lebensversicherungen oder Renten auszahlen – und sind daher gehalten, einen Grossteil des ihnen Monat für Monat von den Versicherten zuströmenden Kapitals sicher und renditebringend anzulegen. Auskömmliche Renditen zu erwirtschaften

gestaltet sich indes schwierig, wenn «sichere» Anlagen wie Staatsanleihen kaum noch Zinsen bringen. Immobilieninvestments werfen da aktuell deutlich mehr Rendite ab. Die Folge: Nachfrage und Preise steigen – und spiegelbildlich sinken die Renditen. Doch immerhin: Sie liegen höher als diejenigen, die sich

mit Anlagen mit einem ähnlichen Risiko-Rendite-Profil erwirtschaften lassen, und genau diese Rendite-Differenz oder neudeutsch «Spread» ist es, die Immobilien für Institutionelle Anleger derzeit so unwiderstehlich macht. Gemäss einer Umfrage von Feri EuroRating ist die Immobilienquote institutioneller Investoren in Deutschland zwischen 2010 und 2014 kontinuierlich um über ein Drittel gestiegen, von 6,1 auf 8,3 Prozent. Trotz Solvency II hat auch der Immobilienanteil in den Portfolios der Versicherungen zwischen 2012 und 2014 von sechs Prozent auf 7,6 Prozent zugelegt. Tendenz: Weiter steigend. Rund 80 Prozent der von Feri Befragten wollen den Immobilienanteil ihrer Investmentportfolios bis 2017 weiter ausbauen.

JLL: Europas Gewerbeimmobilien bleiben begehrt

Die vorläufigen Zahlen von JLL zeigen allein im 3. Quartal 2015 für Europa ein Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien von 59,3 Milliarden Euro, entsprechend einem Zuwachs von 24 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. «Seit Beginn des Jahres bewegen sich die Investitionen in Gewerbeimmobilien in der EMEA-Region auf einem hohen Niveau. Mit einem Zuwachs von 19 Prozent liegt das Gesamtvolumen bei ca. 162 Milliarden Euro», berichtet Richard Bloxam, bei JLL Head of EMEA Capital Markets. Die EMEA Region profitiere von dem weiter gestiegenen Interesse der Investoren an sicheren Anlagen mit stabilen Erträgen in Verbindung mit viel Liquidität. Da derzeit noch viele Transaktionen verhandelt würden, rechne JLL mit einem starken letzten Quartal.

Während das Transaktionsvolumen in Deutschland im dritten Quartal um deutlich mehr als die Hälfte zugelegt hat*, ist das Volumen in Grossbritannien in diesem Zeitraum um 18 Prozent zurückgegangen. Dennoch bleibt UK das Land mit dem höchsten Ergebnis: Zwischen Januar und Ende September floss Kapital in Höhe von 60 Milliarden Euro in den Gewerbeimmobilienbereich (+11 %). Stark präsentierten sich die skandinavischen Länder mit einem Zuwachs von 61 Prozent seit Jahresbeginn (gegenüber Q1-Q3 2014) auf insgesamt über 21,6 Milliarden Euro. In Frankreich hat sich das Volumen nach einem relativ schwachen 2. Quartal im 3. Quartal gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres erholt (+56%), was zu einem Dreivierteljahresergebnis von knapp über 13 Milliarden Euro führte.

*Die EMEA Zahlen berücksichtigen Investments ab 5 Mio. US Dollar, keine Immobilien für Projektentwicklungen, keine Grundstückskäufe, keine Unternehmensübernahmen

EMEA KAPITALSTRÖME: Q3 2015 VORLÄUFIGE ZAHLEN

EUR mn	Q3 2014	Q3 2015	y-o-y % change	2014 ytd	ytd 2015	y-o-y % change
UK	22,174	18,100	-18%	53,881	60,022	11%
Germany	7,529	13,450	79%	21,997	32,049	46%
France	3,664	5,700	56%	15,957	13,012	-18%
Nordics	4,042	9,946	146%	13,405	21,638	61%
S Europe	3,871	3,223	-17%	8,792	11,727	33%
Benelux	1,797	3,137	75%	7,343	8,373	14%
CFF	2,035	2,143	5%	4,884	4,572	-6%
Russia	440	641	46%	1,028	1,613	57%
Other	2,175	2,954	36%	8,412	8,547	2%
EMEA	47,727	59,293	24%	135,880	161,552	19%

AUCH DIE IMMOBILIENFINANZIERUNG KOMMT IN MODE

Dabei beschränken sich die Institutionellen längst nicht mehr nur auf den direkten Erwerb oder die indirekte Beteiligung an Immobilien. Auch die frühere Zurückhaltung in Sachen Immobilienfinanzierung seitens der Altersvorsorgeeinrichtungen, Stiftungen und Versicherungen hat sich gelegt, wie eine neue Studie der Berliner Ratingagentur Scope zeigt. «Bis Mitte dieses Jahres wurden europaweit Immobilienkreditfonds mit einem Gesamtvolumen von knapp vier Milliarden Euro geschlossen», berichtet Scope-Experte Harald Berlinicke. 2014 wurden hingegen nur Fonds mit einem Volumen von insgesamt 680 Millionen Euro platziert. «Die Renditekompression bei Staatsanleihen und die massiven Schwankungen an den Aktienmärkten treiben immer mehr institutionelle Investoren nicht nur in Immobilien, sondern auch in deren Finanzierung», so Berlinicke. Auch die Allianz Real Estate will ihre



Das Dundrum Town Centre in Irland zählt zum Portfolio, an dem sich Allianz Real Estate jüngst beteiligte.

NACHRICHTEN

ALLIANZ RE 900-MILLIONEN-DEAL

Die Allianz Real Estate AG und ihr Joint-Venture-Partner Hammerson plc. haben mit der irischen National Asset Management Agency (NAMA) den Kauf des sogenannten Project Jewel Portfolio vereinbart. Es handelt sich dabei um ein Kreditportfolio, das mit Einzelhandelsimmobilien in Dublin besichert ist, u.a. mit dem «Dundrum Town Centre», einem der renommiertesten Shopping- und Freizeitzentren in Irland. Die Allianz beteiligt sich mit rund 900 Millionen Euro an der Transaktion; als Berater bei dem Deal fungierten JLL, Savills, Clifford Chance und PwC. «Unser Investment in das Projekt Jewel ist ein wichtiger Schritt zur weiteren Diversifikation unseres Immobilienportfolios», sagt Annette Kröger, CEO der Allianz RE Germany. Es sei eine «sehr attraktive Gelegenheit zur Erschliessung des irischen Marktes mit seiner Dynamik».

Das 2005 eröffnete Dundrum Town Centre (ca. 126.000 qm) gilt als Irlands erste Einkaufs- und Freizeitadresse. Mit 18 Millionen Besuchern jährlich hat es eine der höchsten Besucherfrequenzen des Landes. Vier Ankermieter sind mit ihren Kaufhäusern und Flagship Stores im Dundrum angesiedelt (House of Fraser, Marks & Spencer, Harvey Nichols und Penney's), ergänzt durch einen Tesco Supermarkt. Zahlreiche weitere internationale Retailer wie Hollister, Aldo, Starbucks, Jamie's Italian, H&M, Hugo Boss und Bershka sind ebenfalls im Dundrum präsent. Insgesamt verfügt das Center über 120 Läden, 38 Restaurants, ein Kino mit zwölf Sälen und 3.000 Kundenparkplätze.

Wachstumsstrategie der vergangenen Jahre fortsetzen. «2015 wird zu den Jahren mit den höchsten Neuinvestitionen gehören», sagt Annette Kröger, CEO der Allianz Real Estate Germany GmbH. «Im nach wie vor anhaltenden Niedrigzinsumfeld ist die Allianz bei der Anlage der Gelder ihrer Versicherten weiterhin an Immobilieninvestitionen interessiert.» Zentrale Herausforderung ist für Kröger dabei, «dass wir unser definiertes Rendite-/Risikoprofil im Auge behalten, hinreichend vorsichtig sind und auf dieser Basis die richtigen Produkte akquirieren.» Und, wie sie mit Blick auf die Entwicklungen an den Immobilienmärkten, betont: «Investitionen erfolgen keinesfalls zu jedem Preis und zu erhöhtem Risiko.» Als enormen Vorteil sieht Kröger die weltweite Ausrichtung der Allianz Real Estate: «Wir investieren rund um den Globus direkt, indirekt und in Immobilienfinanzierungen, nutzen dabei unterschiedliche Marktzyklen und –chancen und erschliessen neue Länder, wie etwa jüngst Irland.» (s. Nachrichtentext auf dieser Seite).

ZU VIEL LIQUIDITÄT JAGT DEMSELBEN PRODUKT HINTERHER

Ob ein Engagement wie der jüngste Deal der Allianz Real Estate in Irland nicht auch Risiken birgt – allein

schon aufgrund seiner Grössenordnung –, sei dahingestellt. Als unstrittig gilt indes, dass eine breitere geographische Streuung von Immobilienengagements vorteilhaft ist. Doch sind längst nicht alle institutionellen Investoren breit genug aufgestellt, um mit ausgeklügelten globalen Diversifikationsstrategien Risiken bei Immobilieninvestments zu minimieren. Gemäss dem «Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz 2015» von EY Real Estate planen 88 Prozent der befragten Unternehmen in Deutschland Zukäufe (2014: 85 Prozent). «Die deutsche Assekuranz will weiter in den deutschen Immobilienmarkt investieren – und das trotz steigender Kaufpreise», kommentiert Dietmar Fischer, Partner bei EY Real Estate. Derweil nimmt die Konkurrenz um die Angebote stetig zu, auch seitens internationaler Investoren.

Und gibt es überhaupt genügend geeignete Kaufobjekte? «Wenn Sie auf Immobilien zielen, die Ihnen langfristige Einnahmen bescheren, die für Verbindlichkeiten verwendet werden können, dann lautet die Antwort ‚Nein‘ – vor allem angesichts der Entwicklung hin zu kürzeren Gewerbetmietdauern», sagt Ignaz Trombello, Leiter Investment bei Colliers International Deutschland. «Das Hauptproblem im aktuellen Immobilienzyklus ist: Zuviel Liquidität jagt >>>

RETAILFORUM[®]2015

SWITZERLAND

Donnerstag, 5. November 2015

Radisson Blu Hotel, Zurich-Airport



Der grösste und wichtigste Schweizer Fachkongress für die Retail-, Immobilien- und Shopping-Center-Branche

Am 5. November 2015 findet bereits die 5. Durchführung des grössten und wichtigsten Fachkongress der Schweiz für die Retail-Immobilien und Shopping-Center Branche statt. Die letzten Jahre war der Kongress jeweils mit über 330 Teilnehmenden restlos ausverkauft. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz und melden Sie sich zu den attraktiven Sonderkonditionen an

3 für 2

Bei gleichzeitiger Anmeldung nimmt die dritte Person desselben Unternehmens kostenlos am Kongress teil.

Programm und Anmeldung
www.retailforum.ch

Sponsoren



LITEX



Patronat

Swiss Council of
Shopping Centers
SCSC

Key Note Speaker

Dr. David Bosshart
CEO GDI



Jürg Schmid
Direktor Schweiz Tourismus



Thomas Hochreutener
Direktor Handel,
GfK Switzerland



Moderation

Stephan Klapproth



>>> ein und demselben Produkt hinter.»

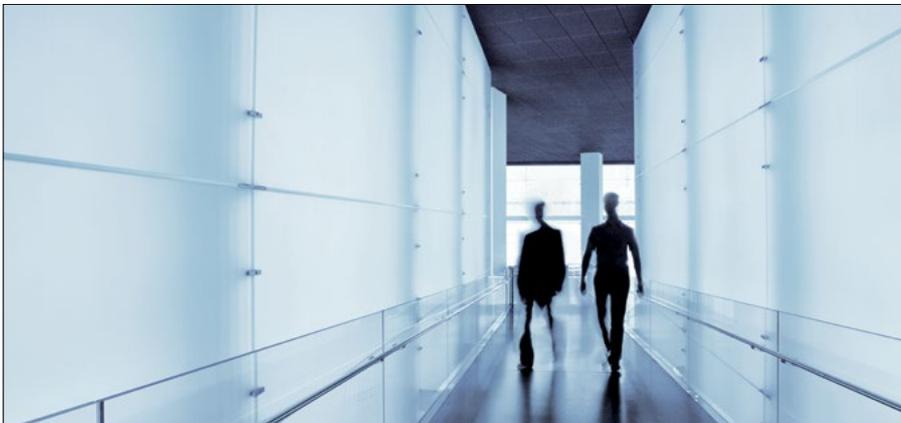
Bekanntermassen treibt hohe Nachfrage die Preise, und die Kaufpreise für die bei risikoaversen Investoren begehrten Core-Objekte – solche, die im Ruf stehen, sich aufgrund von Gebäudequalität und Lage gut vermieten respektive wieder verkaufen zu lassen – sind inzwischen sehr hoch, insbesondere an den bereits genannten deutschen Top Seven. Hier liege die durchschnittliche Spitzenrendite aktuell «deutlich unter fünf Prozent», erklärt Stefan Viering, Geschäftsführer von MPC Capital

Real Estate. «Ob sich weitere Wertsteigerungen auf diesem schon sehr hohen Preislevel realisieren lassen, ist fraglich – zumal das derzeit sehr förderliche Zinsumfeld nicht endlos fortbestehen wird.»

Eins scheint sicher: Steigen die Zinsen wieder an – und das wird früher oder später der Fall sein – wird dies eine geringere Nachfrage nach Beton- und sinkende Immobilienpreise zur Folge haben. Somit stellt sich die Frage, wie «nachhaltig» Immobilieninvestments im wirtschaftlichen Sinn beim aktuellen Preisniveau auf mittel- bis langfristige Sicht sein kön-

nen – und ob die angestrebte «Exit-Strategie» allzu optimistischer Käufer aufgeht, sprich: ob das heute teuer eingekaufte Objekte morgen mit Gewinn oder wenigstens ohne Verlust wieder verkauft werden kann. Zwar stellt sich die deutsche Assekuranz gemäss der EY-Umfrage mehrheitlich auf eine langfristige Niedrigzinsphase ein: Mehr als 90 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass die Zinsen auch in den nächsten Jahren auf einem niedrigen Niveau bleiben. Dass diese Einschätzung zutrifft und die Investmentstrategien aufgehen, lässt sich derzeit leider nur hoffen. •

ANZEIGE



Ihre Immobiliengesellschaft für wertreichen Lebensraum.

Priora ist eine führende Immobiliengesellschaft mit integrealem Dienstleistungsangebot. Als Kompetenzzentrum und Gesamtdienstleisterin vereint die Priora Gruppe Erfahrung, Know-how und Synergien zur Wertsteigerung Ihrer Immobilie über deren ganzen Lebenszyklus.

 **priora**

Zukunft Raum geben.

Priora AG | www.priora.ch

Basel, Bern, Chur, Genf, St. Gallen,
Zug/Luzern, Zürich, Zürich-Flughafen

IMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Verdichtete Städte – In Europa wird es enger!

FAST ALLE EUROPÄISCHEN STÄDTE ERLEBEN SEIT JAHREN EINE STARK STEIGENDE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM. DIES FÜHRT IN DER SUMME ZU NIE GEKANNTEN HÖCHSTSTÄNDEN BEI DEN PREISEN. DIESE URBANISIERUNG WIRD IN DER KONSEQUENZ ZUR WEITEREN VERDICHTUNG DER STÄDTE FÜHREN, PROGNOTIZIERT CATELLA-RESEARCH.

BW/PD. Bis 2050 werden zwei Drittel aller Menschen weltweit in Städten leben. Migration, steigende Bevölkerungszahlen sowie Faktoren wie etwa ein steigender Platzbedarf pro Person führen in den kommenden Jahren in den Städten zu erheblichen Verdichtungsprozessen. Zur Befriedigung der Nachfrage hat die Immobilienwirtschaft aus Sicht von Catella Research zwei Alternativen: Neubau oder Revitalisierung. Da Neubauflächen knapp sind, bedürfe es hier eines neuen Bewusstseins und Kreativität beim Ausnutzen von Flächen innerhalb der Stadttransformation. Auch werde die Revitalisierung stark an Bedeutung gewinnen.

Mit dem Bevölkerungswachstum hat sich die verfügbare Fläche pro Einwohner während der letzten 15 Jahre in den meisten europäischen Städten deutlich verringert (s. Tabelle). Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen. Daraus lässt sich eine enorme Verdichtung der Städte ableiten – Innenentwicklung beschreibt diesen Trend idealtypisch. Vor allem in Metropolen wie z.B. Paris, London, Frankfurt und Stockholm nimmt diese Verdichtung deutlich zu. Das gleiche gilt für traditionelle Universi-



Das Gebot der Stunde: Verdichtung der Städte, auch in der Schweiz

tätsstädte. Rückläufig ist dagegen die Entwicklung in Kopenhagen, Vilnius und Riga.

AUFSPREIZUNG DER EUROPÄISCHEN WOHNFORMEN

Mit Blick auf die Wohnraumtypologien der europäischen Märkte ergibt sich für Catella Research folgendes Bild: Dem teilweise exzessiven Trend an urbanen Luxuswohnungen in Wohntürmen mit über 150 Quadratmeter Wohnfläche stehen am anderen Ende sogenannte Mikroappartements mit durchschnittlich 24 Quadratmeter gegenüber. Beide bilden bezogen auf den jeweils lokalen Kaufpreis pro Quadratmeter bzw. lokalen Mietzins überdurchschnittlich teure Wohnformen.

Dazwischen liegt das grosse, schnell wachsende Segment der sogenannten Durchschnittswohnungen mit rund 55 bis 70 Quadratmeter, welches aktuell als «bezahlbarer Wohnraum» europaweit, national individuell definiert bzw. konzipiert worden ist. Hierunter gruppieren sich in den verschiedenen europäischen Ländern Formen von sozialem, kostengedecktem bzw. preisgebundenem Wohnraum wie z.B. in Frankreich: «HLM Habitations à loyer modéré», Dänemark Genossenschaften, gemeinnützige «almede andelsbolig foreninger» oder in Schweden «Sociala bostäder». Mit der steigenden Wohnraumnachfrage in den innerstädtischen Lagen steigen auch die Mieten und Immobilienpreise. Das Angebot an Neubauwohnungen ist hingegen

begrenzt. Laut Catella Research stieg in Europa die Bevölkerung in den untersuchten Metropolen zwischen 2000 und 2014 um ca. 8,1 Prozent; dieser Trend werde sich voraussichtlich bis 2020 fortsetzen.

Um dem knappen Angebot an neuen Wohnungen entgegenzuwirken, werden derzeit vor allem in Grossstädten viele Neubauprojekte im Bereich Wohnen geplant, entwickelt und gebaut. Viele Quartiere entstehen im Mixed-Use-Charakter. Reine Wohnbauten bilden bei der Entwicklung von Flächen eher die Ausnahme. Auch durch Wohnaufstockung auf Dachflächen wird kurzfristig der Druck genommen. Teilweise findet auch das aus asiatischen Ländern bekannte Konzept der Minihäuser Anhänger – Häuser, die z.B. in die Lücken zwischen anderen Häusern gebaut werden oder gleich en bloc. Die Form des Mikrohauses ist so gestaltet, dass es als eine Kombination aus Mobiliar und architektonischen Elementen fungiert, «Plug-and-live» mag hier eine Umschreibung sein. Kapselwohnformen bzw. modulare Konzepte sind Abwandlungen dieser Wohnform. Je kleiner die Wohnein-

heiten werden, desto höher muss die Qualität des weitläufig ausgestatteten Aussenraums sein, um einen Ausgleich für die «engen» Verhältnisse im Inneren zu gewährleisten. Die Frage des öffentlichen bzw. privaten Raums wird in diesem Zusammenhang zunehmend wichtiger und stellt eine klassische Stadt-Investoren-Nutzer-Herausforderung dar.

WOHNEN IN EUROPA 2025: MODERNER, DURCHMISCHTER, TEURER

Die lineare Fortschreibung des aktuellen Trends führt aus Sicht der Catella-Researcher zu folgendem Bild: Wachsender Zuzug in die europäischen Kernstädte, weiterhin schleppe-ndes Mehrangebot an Wohnraum, insbesondere im Segment «bezahlbarer Wohnraum», weiterer Rückgang im Sozialwohnungsbau und damit weiterhin steigende Preise. Die Bewohner der Städte werden zusammenrücken und im besten Fall neue Wohnformen wie die Mikrohäuser eingehen. Was diese Entwicklung entschärfen könne, sei die Entwicklung neuer Wohntypen, die Fokussie-

rung auf Quartiere statt auf einzelne Grundstücke und die Entwicklung eines regionalen Masterplans pro Metropolregion, um Funktionen durchzumischen.

Ferner könnten die politisch Verantwortlichen regulierend auf die «dynamischen» Immobilienmärkte einwirken. Allein aus diesem Grund sollte sich die Immobilienbranche mit ihrem Knowhow stärker in die Planungsprozesse einbringen und die alleinige Fokussierung auf die Gebäude ablegen, empfiehlt Catella. Einer oftmals prognostizierten «Tokiotisierung» der europäischen Metropolen stünden noch immer Bauregularien, Brandschutz und auch das gesellschaftliche Verständnis entgegen; auch die steigende Zahlungsbereitschaft werde eine Wirkung haben. Gleichwohl gehen die Catella-Researcher davon aus, dass sich trotz etlicher geplanter neuer Wohnprojekte bis zum Ende dieser Dekade in keiner der untersuchten Städte die Situation wieder strukturell entspannen wird. Fazit: Europa 2025 wohnt in den Kernstädten moderner, infrastrukturell durchmischter, aber auch enger und teurer. •

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHEN PRO EINWOHNER IN EUROPÄISCHEN METROPOLN

Catella-Standorte	Einwohnerzahl (2000)	Einwohnerzahl (2014)	Δ %	Fläche in km ²	Einwohner pro km ² (2000)	Einwohner pro km ² (2014)	Fläche pro Kopf in m ² (2000)	Fläche pro Kopf in m ² (2014)	Δ %
Stockholm	750.000	911.989	+21,6	188	3.989	4.851	250	200	-20,0
Kopenhagen	658.000	583.525	-11,3	88	7.477	6.631	130	150	+15,4
Helsinki	555.000	620.031	+11,7	185	3.000	3.352	330	290	-12,1
Vilnius	554.281	532.261	-4,0	401	1.382	1.327	720	750	+4,2
Tallinn	392.000	429.899	+9,7	159	2.465	2.704	400	370	-7,5
Riga	806.000	643.368	-20,2	307	2.625	2.096	380	470	+23,7
Berlin	3.382.169	3.469.849	+2,6	892	3.792	3.890	260	250	-3,9
Frankfurt	646.550	717.624	+11,0	248	2.607	2.894	380	340	-10,5
Düsseldorf	569.364	604.527	+6,2	217	2.624	2.786	380	350	-7,9
München	1.210.223	1.429.584	+18,1	310	3.904	4.612	250	210	-16,0
Hamburg	1.715.392	1.762.791	+2,8	755	2.272	2.335	440	420	-4,6
Madrid	2.882.000	3.165.235	+9,8	606	4.756	5.223	210	190	-9,5
Barcelona	1.506.000	1.602.386	+6,4	102	14.765	15.710	70	60	-14,3
Paris	2.148.000 ¹⁾	2.241.346 ²⁾	+4,3	105	20.457	21.346	50	40	-20,0
Lyon	453.000	496.343	+9,6	48	9.438	10.340	100	90	-10,0
London	7.172.000 ²⁾	8.538.689 ²⁾	+19,1	1.572	4.562	5.432	220	180	-18,2
Luxemburg	79.713	111.287	+39,6	51,5	1.548	2.161	641	460	-28,2
Durchschnitt	1.498.805	1.638.867	8,1	367	5.392	5.746	307	284	-8,2

¹⁾ Île-de-France ²⁾ Greater London (Stadt)
Stand: 31.12.2014

Quelle: Catella Research

NACHRICHTEN

**FUNDAMENTA RE
FRISCHES GELD**

Die jüngste Kapitalerhöhung spülte Fundamenta Real Estate netto rund 36,8 Mio. CHF in die Kasse. Der Erlös fliesst in den Ausbau des Immobilienportfolios. Die rund 2,8 Mio. neuen Namenaktien zum Bezugspreis von 13,60 CHF/Aktie wurden (nach Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre) durch bestehende und neue schweizerische Investoren fest übernommen. Bei der Emission war die ZKB Lead Manager, Fundamenta Real Estate Asset Management der Selling Agent.

**SOLVALOR 61
KAPITALERHÖHUNG**

Solvalor Fund Management plant für den November eine Kapitalerhöhung des an der SIX kotierten Immobilienanlagefonds Solvalor 61. Es sollen maximal 563.407 neue Anteile zu einem Bezugspreis von 188,50 CHF/Anteil angeboten werden, was einer Kapitalerhöhung um bis zu 106 Mio. CHF entspricht.

VALRES: VSRF KAUFT ZU

Der 2014 von Valres Fund Management lancierte und auf Kauf/Entwicklung von Wohnimmobilien in der Romandie fokussierte VSRF Valres Swiss Residential Fonds hat zwei Objekte zugekauft: Ein im Quartier Bosquets, in Bahnhofsnähe von Vevey gelegenes Industriegebäude, das derzeit in zwölf Wohneinheiten – Ateliers, Lofts und Apartments – umgebaut wird; sowie ein Wohngebäude in La Plaine mit 16 Apartments und einem Baugrundstück.

MARKTKOMMENTAR

Trendwende erreicht

**DIE KOTIERTEN SCHWEIZER
IMMOBILIEN-AGS UND
-FONDS HABEN DIE ABWÄRTS-
PHASE ÜBERWUNDEN:
SOWOHL REAL WIE SWIIT
INDEX DREHEN INS PLUS.**

TM. Eine erfreuliche Entwicklung: Die seit August andauernde Flaute scheint beendet – die Aktien im Real Index verbuchen für den Monat ein deutliches Plus von 3,19 Prozent, auf's Jahr gesehen sind es 4,49 Prozent. Grossen Anteil an der Kursentwicklung haben die Indexschwergewichte SPS Swiss Prime Site und PSP Swiss Property; doch auch die Titel von Mobimo gewinnen im laufenden Monat über 3,2 Prozent an Wert. Weiter gab Mobimo jüngst Pläne über den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung von rund 73 Prozent an Dual Real Estate Investment AG bekannt, um so ihre Position in der Westschweiz weiter auszubauen. Dual hält hauptsächlich Wohnliegenschaften im Kanton Genf. Zum 31.12.15 zählte das Portfolio 29 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von 244,4 Mio. CHF. Ferner hat Intershop über die geplante Kotierung einer ihrer Beteiligungen informiert. Corestate Capital, an der Intershop eine Beteiligung von rund 28 Prozent hält, plant den IPO in Frankfurt. Im Interesse an einem hohen Streubesitz werden die bisherigen Hauptaktionäre auch Aktien aus ihren Beständen anbieten, jedoch bleiben sie als starke Ankeraktionäre weiterhin investiert. Auch die kotierten Immobilienfonds können die Abwärtsphase beenden. Allerdings wird der leichte Aufwärtstrend immer wieder durch Gewinnmitnahmen oder Portfolio-

*Thomas Marti,
Swiss Finance
& Property*



anpassungen indexnaher Investoren unterbrochen. Für den laufenden Monat notiert der Swiit Index 0,49 Prozent höher als im Vormonat; auf's Jahr gesehen macht der Index 1,83 Prozent gut. Für weitere kurzfristige Kursrückgänge könnte die anhaltend hohe Nachfrage nach frischem Kapital sorgen. Noch bis zum Jahresende planen weitere kotierte Fonds Kapitalmassnahmen. Am 3. November 2015 beginnt die Emission des Solvalor 61 im Umfang von rund 106 Mio. CHF; auch der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV plant noch dieses Jahr eine Emission zwischen 50 und 100 Mio. CHF. Aber auch im nicht kotierten Bereich wird fleissig Geld gesucht: So will etwa die Schweizer Mobiliar für den Mobifonds Swiss Property 150 Mio. CHF an neuem Kapital aufnehmen. Auch neue Kotierungen sind geplant, etwa beim Swisscanto Swiss Commercial Fund. Ferner denkt die UBS über eine mögliche Publikumsöffnung des UBS Direct Urban nach. Wie die Grossbank im jüngsten Immo-Flash berichtet, wurden mit der Akquisition der zehnten Liegenschaft ideale Voraussetzungen für eine baldige Publikumsöffnung geschaffen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										8. OKTOBER 2015
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	59,500.00	65,000.00	56000	1.00	110,000.00	1	
50		140241 N	AGRUNA AG	3,150.00	3,600.00	3100	5.00	3,450.00	35	
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,425.00	1,505.00	1450	10.00	1,550.00	10	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	302.00	300	25.00	325.00	5	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,255.00	1,550.00	1520	4.00	1,750.00	5	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	278.00	310.00	300	200.00	0.00	0	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	134.50	152.00	144	130.00	147.00	500	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	700.00	700.00	620	10.00	675.00	20	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	8,300.00	8,400.00	7255	3.00	9,500.00	1	
400		257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO	1,800.00	1,900.00	1750	5.00	2,000.00	5	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	3,110.00	3,700.00	3000	1.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	250.00	250.00	165	10.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			500	20.00	1,050.00	20	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	41.00	41.50	39	50.00	42.00	50	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	2,500.00	2,750.00	1255	1.00	4,090.00	1	
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0	0.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	3,000.00	3,350.00	3000	3.00	3,600.00	3	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,550.00	3,000.00	2650	3.00	2,980.00	5	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,200.00	4,525.00	4200	5.00	4,780.00	5	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	6.25	8.20	6.25	2,692.00	0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	8,000.00	8,000.00	7200	6.00	0.00	0	
100		253801 N	TERSA AG	11,500.00	13,000.00	11500	2.00	13,000.00	1	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	18,000.00	14000	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	125.00	142.00	0	0.00	0.00	0	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	5,975.00	7,000.00	5950	3.00	0.00	0	



B E K B | B C B E

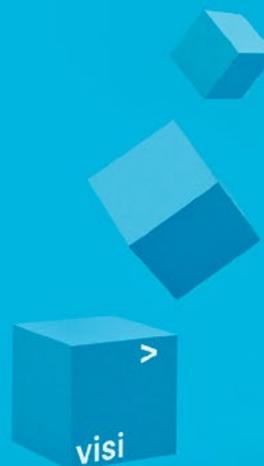
ANZEIGE

VisiMove 3
the next generation!

www.visimove.com

VisiMove AG
St. Jakobs-Strasse 54
CH-4052 Basel

T +41 61 377 95 30
mail@visimove.com



Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										12. OKTOBER 2015
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	TOTAL UMSATZ %JULI	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	112.10	132.50	2.37%	18.20%	3.05%	1.57%	128.50 148.00	789,196,103	
844,303	CS 1A IMMO PK	1160.00	1490.00	3.59%	28.45%	9.56%	NICHT KOTIERT	1360.00 1550.00	4,213,541,200	
10,077,844	CS REF GREEN	104.15	120.50	2.87%	15.70%	4.56%	1.61%	117.80 133.00	723,000,000	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	97.40	91.60	2.77%	-5.95%	-3.98%	0.90%	90.60 102.70	824,400,000	
276,935	CS REF INTERSWISS	182.00	206.70	4.21%	13.57%	0.67%	1.05%	198.30 234.10	1,714,923,756	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.20	128.00	2.54%	29.03%	-4.16%	1.43%	121.70 150.30	2,464,000,000	
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	116.95	135.80	3.15%	16.12%	-1.55%	0.95%	133.00 157.90	1,157,667,840	
1,291,370	CS REF SIAT	132.00	186.50	2.97%	41.29%	5.03%	3.43%	175.00 203.90	2,363,113,339	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	105.40	115.30	2.79%	9.39%	4.96%	2.11%	112.10 128.60	684,883,960	
1,458,671	FIR	120.70	174.20	2.29%	44.32%	5.26%	1.65%	162.10 185.00	1,120,878,403	
977,876	IMMOFONDS	302.40	449.00	3.10%	48.48%	7.54%	1.47%	410.25 459.75	1,445,292,835	
278,226	LA FONCIERE	645.00	1018.00	2.06%	57.83%	7.16%	1.41%	925.50 1118.00	1,262,462,520	
277,010	IMMO HELVETIC	156.80	227.00	2.90%	44.77%	15.16%	1.38%	202.00 243.10	908,000,000	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.30	138.50	2.55%	18.07%	1.43%	1.56%	132.40 157.50	499,564,930	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	118.80	130.90	2.40%	10.19%	12.61%	0.00%	126.00 138.50	244,047,342	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	126.55	144.20	3.66%	13.95%	-1.90%	2.53%	140.00 153.10	696,298,107	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.15	133.70	2.87%	16.11%	-0.51%	3.44%	128.10 155.80	614,744,712	
10,061,233	RESIDENTIA	105.60	113.00	2.99%	7.01%	1.76%	0.00%	111.10 121.80	77,278,440	
278,545	SOLVALOR "61"	175.50	234.10	2.27%	33.39%	-1.43%	1.21%	232.00 263.75	923,255,753	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	106.20	137.00	2.19%	29.00%	12.07%	1.07%	122.10 150.00	345,855,952	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	960.00	1197.00	2.82%	24.69%	3.73%	1.62%	1138.00 1330.00	1,149,120,000	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	92.75	119.60	2.80%	28.95%	0.00%	1.72%	117.60 134.90	1,261,126,506	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	119.15	164.20	2.85%	37.81%	4.59%	1.45%	154.00 177.00	795,812,705	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.20	65.70	3.13%	28.32%	-4.23%	1.24%	64.50 75.90	2,188,019,452	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.47	16.65	2.40%	33.52%	0.89%	1.05%	15.80 17.75	552,608,222	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	66.85	81.65	3.05%	22.14%	-1.47%	2.13%	79.50 98.95	1,047,277,846	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.00	103.20	3.20%	29.00%	2.85%	1.16%	99.70 117.40	6,728,310,998	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.55	68.20	3.96%	14.53%	1.68%	1.01%	65.40 79.05	1,418,638,566	
				Ø	Ø	SWITT	Ø		TOTAL	
				2.88%	25.28%	1.83%	1.39%		38,213,319,486	

IMMOBILIENAKTIEN										12. OKTOBER 2015
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2015	MTL. UMSATZ %SEPT	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
883,756	ALLREAL HOLDING	121.15	130.00	4.32%	7.30%	-1.17%	2.89%	125.70 150.20	1,347,168,375	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.60	33.30	3.98%	-6.46%	9.84%	1.91%	31.30 34.45	146,845,508	
20,185,305	DUAL REAL ESTATE INV	35.50	37.00	3.68%	4.23%	52.58%	0.10%	24.25 40.00	86,950,000	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.10	144.00	3.17%	-4.70%	7.63%	0.04%	134.00 152.00	246,649,104	
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.07	13.60	2.99%	4.06%	8.11%	0.27%	12.60 13.85	154,415,937	
1,731,394	INTERSHOP N	266.70	407.00	5.04%	52.61%	19.94%	2.65%	395.00 408.75	537,240,000	
1,110,887	MOBIMO	193.55	203.00	4.80%	4.88%	6.68%	3.12%	190.00 224.80	1,262,288,510	
21,218,624	NOVAVEST	35.06	34.80	0.00%	-0.74%	5.45%	4.35%	32.00 35.20	48,233,426	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.90	83.50	3.97%	0.72%	1.11%	4.69%	78.25 96.25	3,370,372,631	
803,838	SWISS PRIME SITE	68.10	74.30	5.11%	9.10%	8.22%	5.14%	67.60 83.60	5,175,108,976	
261,948	WARTECK INVEST	1416.00	1870.00	3.69%	32.06%	7.13%	0.38%	1810.00 2075.00	238,817,700	
1,480,521	ZUG ESTATES	1347.00	1405.00	1.33%	4.31%	14.43%	2.65%	1215.00 1472.00	332,074,560	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				3.82%	8.26%	4.49%	4.11%		12,946,164,726	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Feriendestination nimmt Gestalt an

ANDERMATT SWISS ALPS KOMMT VORAN: JÜNGST WURDE FÜR DAS ZWEITE HOTEL DER GRUNDSTEIN GELEGT UND DER SPATENSTICH FÜR DAS FÜNFTE APARTMENTHOUSE GESATZT. INZWISCHEN IST AUCH DIE ZWEITE SESSELBAHN IM RAHMEN DER SKIGEBIETSVERBINDUNG SKIARENA ANDERMATT-SEDRUN IM BAU.

BW. Das Luxushotel «The Chedi Andermatt» erhält Gesellschaft: Im September begann mit der Grundsteinlegung der Bau am zweiten Hotel von Andermatt Swiss Alps; Anfang Oktober folgte der Spatenstich für das fünfte Apartmenthaus.

Eines wird mit dem Baufortschritt deutlich: Schritt für Schritt nimmt Samih Sawiris Vision einer Ganzjahresferiendestination im Urserental Gestalt an – allen Unkenrufen zum Trotz.

BAUSTART

Beim neuen Hotel ist erstmals neben der Andermatt Swiss Alps AG (ASA), einer Firma des ägyptischen Unternehmers, ein Partner und Co-Investor in Andermatt aktiv: Die belgische Besix Group, mit der die ASA die Hotel 4B Development AG gegründet hat, welche nun das neue Hotelprojekt realisiert. Das Vier-Sterne-Haus entsteht auf dem Baufeld am Rand des neuen Tourismusresorts und wird künftig 180 Zimmer, zwei Restaurants, Bars und einen Konferenz-/Veranstaltungsteil sowie einen separaten Gebäudeteil mit rund 100 «Gotthard Residences» bieten; un-



«The Chedi Andermatt» bekommt Gesellschaft: Ein zweites Hotel.

mittelbar neben dem Residenzgebäude wird ein öffentliches Hallenbad errichtet. Das Hotel ist direkt mit den Residenzen verbunden, deren Eigentümer sämtliche Hotelinfrastrukturen sowie Hotel-Services nutzen können. Die Wohnungen (44,5 bis 133 qm) werden zu Preisen ab 450.000 CHF angeboten. Die Residenzen entsprächen einer grossen Nachfrage, heisst es bei der ASA. Bereits mehrere Einheiten seien verkauft oder reserviert worden.

Alle drei Teile würden parallel erstellt, teilt ASA weiter mit. Für die Neubauten musste zunächst der Baugrund vorbereitet werden; unter anderem war dafür die Befestigung der gesamten Grünfläche der neuen Gebäude mit 27 Meter tiefen Pfählungen erforderlich. Total hätten die Arbeiter auf einer Fläche von 9.700 Quadratmetern 751 Pfähle gesetzt, liess die ASA wissen. Wenn das Wetter mitspielt, werde nach Abschluss der Pfählungsarbeiten mit den Betonarbeiten der Kellergeschos-

se begonnen. Eröffnet werden soll das Radisson Blu im Jahr 2018.

SPATENSTICH FÜR DAS APARTMENTHAUS SCHNEEFALKE

Anfang Oktober folgte der Spatenstich für das Haus Schneefalke; es ist das fünfte Apartmenthaus in Andermatt. Realisiert wird das Projekt von der Alpine Development Andermatt AG, die ASA gemeinsam mit Swiss Property gegründet hat. Damit ist in Andermatt ein weiterer externer Investor aktiv, der mit ASA die neue Feriendestination realisiert. Das Apartmenthaus Schneefalke kombiniert die Architektur traditioneller alpiner Häuser mit zeitgenössischem Design. Geplant sind 19 Apartments (26 bis 177 qm); zu den weiteren Gebäudeannehmlichkeiten zählen u.a. ein Fitnessbereich mit Sauna und Dampfbad sowie eine kleine Gastronomieeinheit. Die Verkaufs-

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 2015 (CHF 110.–).

Jetzt profitieren und CHF 100.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

>>> preise bewegen sich gemäss Angaben der ASA zwischen 309.000 und rund 2,5 Millionen Franken pro Wohnung; eine durchschnittliche Einheit mit rund 90 Quadratmeter Fläche koste knapp unter einer Million Franken. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen erfolgt im Laufe des Jahres 2017.

Im Endausbau wird Andermatt Swiss Alps einmal sechs Hotels im 4- und 5-Sterne-Bereich, rund 500 Apartments in 42 Gebäuden, 25 Chalets, Kongresseinrichtungen sowie eine Schwimmhalle und einen 18-Loch Golfplatz umfassen. Ferner werden die Skigebiete Andermatt und Sedrun zusammengelegt und zum Skigebiet der Extraklasse ausgebaut.

BAUSTART AM OBERALPPASS

In der ersten Etappe der Ski Arena Andermatt-Sedrun sollen die beiden Skigebiete verbunden, modernisiert und auf über 120 Pistenkilometer erweitert werden. Geplant ist der Bau von 14 Transportanlagen; ferner werden Beschneiungsanlagen, Pisten und Restaurants ausgebaut. Auch bei diesem Teilprojekt des neuen Ferienresorts ist der Baufortschritt nicht zu übersehen. So wurde Mitte September auf dem Oberalppass der Baustart der zweiten Sesselbahn der neuen Skigebietsverbindung gefeiert: Sie ersetzt den alten Skilift Alpsu und ist die einzige Bahn im Gesamtprojekt, welche auf dem Gebiet des Kantons Graubünden erstellt wird. Entstehen wird eine 966 Meter lange Sechsesselbahn, die mit 46 Sesseln 2.400 Personen pro Stunde transportieren kann. Die Kosten: 9,5 Millionen Franken. Wie die ASA mitteilt, konnte der Baustart wegen eines Einsprache-Verzichts der Umweltschutzorganisationen schon vor dem Ablauf der ordentlichen Einsprachefrist erfolgen. Die Eröffnung der neuen



Spatenstich für das fünfte Apartmenthaus (Schneefalke) im Tourismusresort Andermatt. Christof Birkhofer, Head Real Estate Andermatt Swiss Alps AG (l) und Johannes May, Projektleiter Swiss Property

Sesselbahn erfolgt auf die Skisaison 2016/17.

Im nächsten Sommer sollen die Beschneiungsanlagen im Gebiet Tiarms-Clamut und Oberalppass sowie an der Talabfahrt Gurschen-Andermatt folgen; ferner wird 2016 der Bau von zwei bis drei weiteren neuen Bahnen beginnen, u.a. für die Gondelbahn Andermatt-Nätschen-Gütsch sowie der Sesselbahn Unter Stafel-Gütsch. Investor ist die ASA-Tochter ASS Andermatt-Sedrun Sport AG, die die heutigen Skigebiete Gamsstock, Nätschen-Gütsch und Sedrun-Oberalp betreibt. In den kommenden Jahren will die ASS in den Ausbau der neuen Ski-Arena rund 130 Millionen Franken investieren.

DAS BEISPIEL MACHT SCHULE

Inzwischen zeitigt der Baufortschritt in Andermatt auch im Umland Folgen. Anscheinend gehen nach an-

fänglichem Zögern immer mehr Gemeinden und Investoren davon aus, dass Andermatt Swiss Alps ein Erfolg wird. So sollen etwa, wie in Insiderkreisen zu hören ist, in Sedrun und Disentis neue Hotels entstehen. Eine Grossinvestition plant u.a. die Bergbahnen Disentis AG: In ein neues Ferienresort, eine Verbindung mit der Skiarena Sedrun-Andermatt und neue Beschneiungsanlagen sollen 90 Millionen Franken fliessen. Auf das Ressort entfallen rund 60 Millionen Franken; geplant sind sechs Neubauten mit Wohnungen und Hotelzimmern auf dem Parkplatz bei der Talstation. Das Projekt, das rund 30.000 Übernachtungen pro Jahr generieren soll, liegt lokalen Medienberichten zufolge baureif vor. In diesen Tagen soll über die nötigen Umzonungen abgestimmt werden. Läuft alles nach Plan, können die Projekte in den nächsten drei bis fünf Jahren realisiert werden. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 15/2015 / 10. Jahrgang / 206. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Dr. Anja Hall, Redaktion
Rehne Herzig, Verlagsleiter
Massimo Esposito, Mediaberatung
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