

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Weder Blase noch Krise
(Raiffeisen-Studie)
- 3 Nachrichten:
Windisch (Hiag)/Stans (Eberli)
- 7 Preiskorrektur am
Eigenheimmarkt (IAZI)
- 7 Nachrichten: Genf
(Ritz Carlton)/Grindelwald
(Tudortree Prop.)
- 8 Nachrichten:
L'Osteria/Expansion
- 9 Nachrichten: Eatly/Expansion
- 11 Westeuropa liegt in Führung
(Wüest & Partner
Attraktivitätsranking)
- 14 London ist am teuersten
(Savills 12 Cities Report)
- 17 Marktcommentar
- 17 Nachrichten: Swiss Prime Site
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds/-Aktien
- 20 Projektentwicklung:
Reussperle/Buchrain/LU
- 21 Nachrichten: Zug/Suurstoffi
- 21 Impressum

EDITORIAL

Auf die Fakten sehen



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Einschätzungen gehen auseinander: Für die Schweizerische Nationalbank ist die Gefahr am Immobilienmarkt keinesfalls gebannt. Im Zinsrückgang auf dem Geld- und Kapitalmarkt sieht die SNB, wie in ihrem im Sommer publizierten Jahresbericht festgehalten, mittelfristig das Risiko, dass die Ungleichgewichte auf dem Hypothekar- und Wohnliegenschaftsmarkt erneut steigen könnten. Das rekordtiefe Zinsumfeld biete u.a. Anreize für Geldhäuser, höhere Zins- und Kreditrisiken einzugehen – womit das Gefahrenpotenzial für die Banken durch Zinsschocks und Preiskorrekturen

auf den Hypothekar- und Immobilienmärkten steige. Marktteilnehmer sehen die Lage gelassener. Für die Raiffeisengruppe, Schweizer Branchenprimus bei privaten Hypotheken, steht ausser Frage, dass die Entwicklung am Wohneigentumsmarkt in den letzten 20 Jahren einzigartig war. Schon allein deshalb lohne deren genaue Betrachtung. Nebeneffekt dabei: Rückblickend werde deutlich, dass ein grosser Teil des Wohneigentumsbooms fundamental begründbar ist – und damit weit entfernt von der normalerweise bei Immobiliencrashes gegebenen Gemengelage.

In der Tat spricht einiges für eine «sanfte Landung», so unter anderem die jüngst veröffentlichten Zahlen des IAZI: Danach verzeichneten die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im dritten Quartal dieses Jahres ein Nullwachstum. Nicht nur für die IAZI-Experten deutet diese Entwicklung auf eine Markttransformation hin – und darauf, dass der Immobilienmarkt einen Zustand erreicht hat, in dem nicht mehr der Anbieter alleine die Marktdynamik bestimmt.

Mit den besten Grüssen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



pom+
building solutions

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

WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

Weder Blase noch Krise



Schweizer Eigenheimmarkt: Aus Sicht von Raiffeisen-Research besteht kein Grund zur Panik.

DER BOOM AM SCHWEIZER WOHN-EIGENTUMSMARKT HÄLT SEIT 20 JAHREN AN – UND SEIT JAHREN WARNEN MARKTBEOBACHTER VOM «PLATZEN EINER BLASE». PATRIK GISEL, DER NEUE CEO, UND MARTIN NEFF, LEITER RESEARCH DER RAIFFEISENGRUPPE, SIND INDES ÜBERZEUGT: EINEN CRASH WIRD ES NICHT GEBEN.

BW/PD. Erfreuliches hatte der neue Raiffeisen-Chef Patrik Gisel

Anfang Oktober bei seinem ersten öffentlichen Auftritt zu vermelden: «Für mich sind heute zwei Botschaften wichtig: Einerseits, dass wir als grösster Finanzierer von privatem Wohneigentum in der Schweiz diese Position halten und ausbauen wollen, und zweitens, dass die Situation im Schweizer Immobilienmarkt weder Blase noch Krise ist.»

Hypotheken sind das Kerngeschäft der Raiffeisen-Gruppe. Gisel zufolge soll die Bank in Zukunft zwar breiter aufgestellt werden – etwa durch die

Stärkung des Anlagekunden- und des Firmenkundengeschäfts; Abstriche beim Kerngeschäft seien indes nicht vorgesehen. Im Gegenteil: Die Raiffeisengruppe will ihre Führung im Hypothekengeschäft, beispielsweise in den Agglomerationen – weiter ausbauen. Dies allen Unkenrufen zum Trotz: Denn das Management und die Ökonomen der Raiffeisen-Gruppe gehen nicht davon aus, dass es zum Crash am Schweizer Wohnimmobilienmarkt kommen wird, von dem SNB und Marktbeobachter seit Jah-

ren warnen. Gisel und Chefökonom Martin Neff präsentierten Anfang Oktober eine Studie, deren Ergebnisse in der Tat geeignet scheinen, etwaige Bedenken zu zerstreuen. «Die Studie räumt mit Gerüchten auf», erklärte Gisel. «Es gibt keine krisenhafte Entwicklung im Immobilienmarkt. Wir rechnen mit einer sanften Landung.»

20 JAHRE BOOM

Wie aus dem sehr lesenswerten Papier mit dem Titel «20 Jahre Wohneigentumsboom: Wie weiter?» hervorgeht, ist der Boom der letzten zwei Dekaden fundamental begründbar – und keineswegs das Ergebnis spekulativer Zukäufe. Martin Neff macht den Beginn des Booms in den 1990er-Jahren fest: Den Rahmen dafür schufen mehrere Faktoren – zum einen das Wohnbauförderungsprogramm und die Korrektur der Landpreise in Folge der vorausgehenden Immobilienkrise; zum anderen beförderte der Umstand, dass Pensionskassengelder zum Eigentumserwerb herangezogen werden konnten, die Nachfrage. Dass gleichzeitig die Babyboomer, also die nach dem Zweiten Weltkrieg und dem Ende der 1960er-Jahre Geborenen, in ein eigentumsfähiges Alter kamen, gab weiteren Schub. Fazit von Martin Neff: «Die Entwicklung der Preise ist nicht das Resultat von Spekulationen, sondern von einer Überschussnachfrage.» In der jüngeren Vergangenheit lasse sich der anhaltende Boom auf die komplett verzerrte Zinslandschaft zurückführen, die seit der Lehman-Pleite und dem anschliessenden Eurodebakel immer paradoxer ausfalle. «Mit zwei ganz wichtigen Konsequenzen für den Immobilienmarkt: Wer heute Rendite sucht, kommt an Immobilien schlichtweg nicht vorbei und seien sie noch so teuer. Und wer es sich leisten

kann, der wohnt in den eigenen vier Wänden, anstatt zu mieten. Das ist nicht Spekulation, wie in den späten Achtzigerjahren, sondern ein ökonomisch rationaler, weil fundamental begründbarer Entscheid», sagt Neff. Gerade das Fehlen des spekulativen Elementes sei der Grund, weshalb Raiffeisen keinen Absturz des Marktes befürchte: «Es sind nicht schmalbrüstige Spekulanten wie Ende der Achtzigerjahre, die sich trotz zweifelhafter Bonität mit grosszügiger Fremdkapitalausstattung am Markt tummeln, sondern nüchtern rechnende Investoren oder Selbstnutzer.»

Das Preisniveau sei zwar hoch – doch die Korrektur erfolge in einer sanften Landung, ist der Raiffeisen-Ökonom überzeugt. Einige Indikatoren zeigten schon, dass diese bereits im Gange ist: «Die Preise im gehobenen Segment konsolidieren und die Neubaupipeline beinhaltet schon seit längerem wieder mehr Miet- als Eigentumswohnungen.» Hinzu komme, dass die aktuelle und zukünftige Bautätigkeit für einen Angebotsüberhang viel zu tief ausfällt und die Bauwirtschaft ihre Kapazitäten nicht mehr weiter ausdehnen könne – oder wolle.

ERSCHWINGLICHKEIT UND TRAGBARKEIT GEGEBEN

Die Sicherheit für die Prognose, dass der Boom nicht im Crash landen wird, zieht Neff nicht zuletzt aufgrund der Auswertung verschiedener Indikatoren aus den letzten 20 Jahren, insbesondere hinsichtlich der Erschwinglichkeit und Tragbarkeit von Wohneigentum. Und gerade mit Blick auf diese beiden wichtigen Indikatoren konnten die Raiffeisen-Ökonomen «keine Alarmsignale» ausmachen. «Immobilienpreise sagen isoliert betrachtet wenig aus», stellt Neff fest. «Denn starke Preisanstiege allein sind nicht per se ein >>>

NACHRICHTEN

ZÜRICH: UNGEWÖHNLICHE WETTBEWERBS-BEDINGUNGEN

Im September hat die Stadt Zürich ihre Bedingungen für den Wettbewerb zur Überbauung des Hardturm-Areals vorgelegt und gleichzeitig mit der Suche nach einem Bietersteam begonnen. Der gesuchte Investor soll auf dem Hardturm-Areal ein Fussballstadion, gemeinnützige Wohnungen und ein Investorenprojekt planen, bauen und finanzieren; im Investorenprojekt sind auch ein oder mehrere Hochhäuser denkbar. Die Stadt will im Gegenzug das Gelände mit einer Gesamtfläche von fast 55.000 qm im Baurecht abgeben. Nun berichtete jüngst der «Tages-Anzeiger» von einer ungewöhnlichen Bedingung im Investorenwettbewerb für das Zürcher Hardturm-Stadion: Wer den Zuschlag bekommt, soll die beiden Fussballvereine finanziell unterstützen. In einem Papier, das an die Wettbewerbsbestimmungen des Finanzdepartements angehängt ist, formulieren die Präsidenten der beiden Fussballclubs FCZ und GC ihre Erwartungen an einen Stadioninvestor – unter anderem wollten sie vom Gewinner des Investorenwettbewerbs bis zum Bezug des neuen Stadions einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von jeweils 1,5 Millionen CHF, berichtet der Tages-Anzeiger. Bei geschätzten fünf bis sechs Jahren, die nach dem für Juni 2016 geplanten Wettbewerbsentscheid verstreichen könnten, bis das Stadion gebaut und bezugsbereit ist, würden sich die geforderten Zuschüsse auf bis zu 18 Millionen CHF summieren. Die Vereine begründen ihren Wunsch nach finanzieller Unterstützung mit ihrer prekären Finanzlage.

NACHRICHTEN

STANS: STARTSCHUSS FÜR «OBERE BITZI»

Am 12. Oktober wurde der Spatenstich für die zweite Bauetappe der Überbauung «Obere Bitzi» in Stans gefeiert. Es entstehen zwei Häuser mit insgesamt 19 Eigentumswohnungen. Projektentwickler ist die Eberli Entwicklung AG in Sarnen; für die Architektur zeichnet das Teal der CAS Chappuis Aregger Solèr AG aus Willisau verantwortlich. Der Wohnungsmix umfasst 3,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen mit Nettowohnflächen von 86,50 qm (3,5-Zimmer-Wohnung) bis zu 173 qm (5,5-Zimmer-Attikawohnung). In einer Einstellhalle im Untergeschoss entstehen 39 Parkplätze. Vor sechs Jahren hat die Eberli Sarnen AG in der ersten Bauetappe 27 Eigentumswohnungen realisiert.

WINDISCH: SPATENSTICH FÜR «FEINSPINNEREI»

Die Hiag Immobilien und Porr Suisse als Totalunternehmer haben Mitte Oktober den Spatenstich für das Projekt «Feinspinnerei» auf dem Kunzareal in Windisch gesetzt. Bis Sommer 2017 entstehen 29 Eigentumswohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern. Es ist das letzte Wohnbauvorhaben auf dem Areal, auf dem seit nunmehr 15 Jahren – seit der Schliessung der Spinnerei – Wohn- und Gewerbebau gebaut wird. Ursprünglich war geplant, das alte, bestehende Fabrikgebäude an dem Standort umzunutzen, Da sich dies aber nicht realisieren liess, lancierte der Arealentwickler Hiag 2013 einen Wettbewerb für einen Neubau. Den haben Liechi Graf Zumsteg Architekten aus Brugg und Osterhage Riesen Architekten aus Zürich für sich entschieden.

HISTORIE DES SCHWEIZER WOHNHEIGENTUMSBOOMS

Phasen des Immobilienbooms			Zinskonvergenz und Immobilienpreise		
			Durchschnittliche Hypothekenzinsen 5 Jahre, fest (*)	Durchschnittliches Jahreswachstum Immobilienpreise (**) (Minimum / Maximum)	
Der Aufstich	Phase 1 Überhitzung 1985 – 1989	<ul style="list-style-type: none"> • Pensionskassenobligatorium (1985) • Konjunkturboom (1985 – 1987) • Börsencrash «Black Monday» (Oktober 1987) • Rasche Erholung, erneuter Boom (ab 1987) 	5.5%	+ 9.4% ↑ 5.7% (1986) / 13% (1988)	
	Phase 2 Crash und Rezession 1990 – 1994	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilienkrise und Regionalbankenkrisen (1990) • Tiefe Rezession (ab 1990) 	7.8%	- 2.6% ↓ - 4.6% (1993) / 2.1% (1990)	
Startschuss: Der Wohneigentumsboom 1994/1995					
20 Jahre Wohneigentumsboom	Phase 3 Stabilisierung und Startschuss 1995 – 2002	<ul style="list-style-type: none"> • Verzögerte Erholung der Wirtschaft • Strukturreformen: fallende Bau- und Immobilienpreise. Boom der Generalunternehmen • Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsprogramm (1994/1995) • Dotcom-Blase, 9/11, kurze Rezession • Stabilisierung der Wirtschaft (ab 2003) 	4.7%	0.05% ↑ - 4.6% (1995) / 6.2% (2002)	
	Phase 4 Globaler Boom 2003 – 2007	<ul style="list-style-type: none"> • Aufblühende Weltwirtschaft • International ansteigende Immobilienpreise • Überschwemmung der Finanzmärkte mit verbrieften Immobilienschuldpapieren aus den USA 	3.5%	+ 2.1% ↑ 1.7% (2005) / 4.7% (2003)	
	Phase 5 Finanz- und Eurokrise 2008 – 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzmarktkrise (2008) • Eurokrise (2011) • Griechenlandkrise (2015) 	2.3%	+ 4.2% ↑ 1.8% (2014) / 5.8% (2009)	

(*) Zinssätze der Raiffeisenbanken (**) Angebotspreise, Durchschnitt Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum, bis 2014

QUELLE: WÜEST & PARTNER, RAIFFEISEN RESEARCH

>>> Problem. Für die Beurteilung der Preisentwicklung ist die Erschwinglichkeit ein sehr viel besseres Mass. Diese vergleicht das Verhältnis von Eigenheimpreisen und Einkommen. Steigen die Preise stärker als die Einkommen, wird Eigentum weniger erschwinglich.»

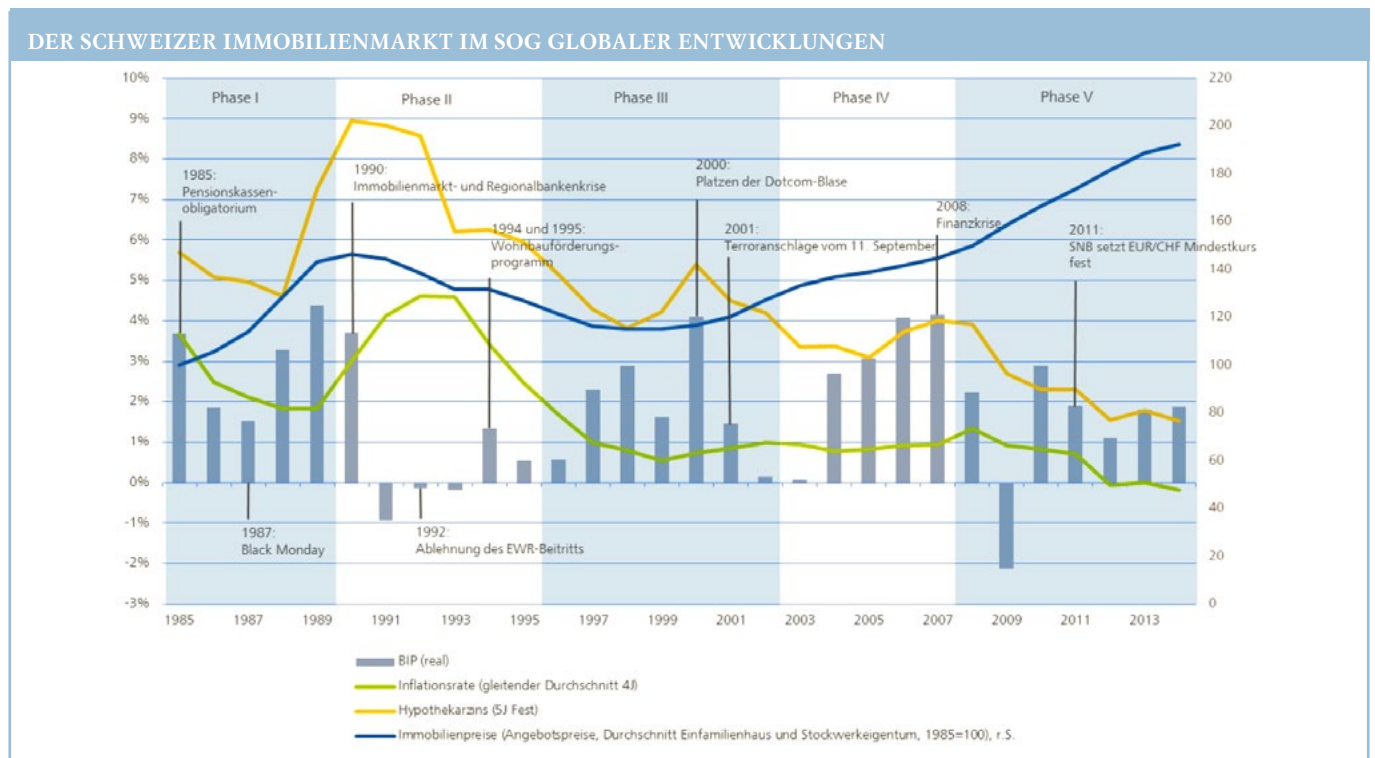
In der Schweiz habe die Erschwinglichkeit am aktuellen Rand leicht abgenommen: Für den Kauf eines Objektes sei in den letzten Jahren immer mehr Einkommen nötig geworden. «Doch auch hier muss erneut darauf hingewiesen werden, dass diese Entwicklung weit davon entfernt ist, die Folge eines durch Spekulationen aufgeblähten Marktes zu sein», so Neff. «Erfahrungswerte aus den 1990er-Jahren sowie aus Irland, Spanien, Schweden oder den USA zeigen deutlich, dass sich im Falle einer spekulativen Immobilienpreisblase die Erschwinglichkeit in ganz anderen Sphären und mit anderer Geschwindigkeit bewegt, als dies hierzulande der Fall ist.» In Irland beispielsweise habe das Preis/Einkommens-Verhältnis 2007, zum Zeitpunkt des Crashes, rund 60 Prozent über dem langfris-

tigen Durchschnitt gelegen – in der Schweiz liege dieses Verhältnis dagegen noch immer leicht unter dem langjährigen Durchschnitt, trotz steigender Immobilienpreise.

MÄRCHEN VOM ISOLIERTEN ZINSSCHOCK

Auch bei der Tragbarkeit sieht Neff keine grösseren Probleme, auch dann nicht, wenn zu einem schnellen oder schrittweise erfolgenden Zinsanstieg käme: Selbst ein Anstieg der Zinsen auf 2,5 oder sogar vier Prozent stelle kein Problem dar. «Schweizer Banken berechnen heute die Tragbarkeiten immer mit fünf Prozent. Die Hypothekargewährung findet auf einem sehr sicheren Niveau statt», so Neff.

Damit es zu einem veritablen Immobilienkrise käme, müssten die Zinsen innert kürzester Zeit massiv steigen, was angesichts der vielen global ungelösten, strukturellen wie konjunkturellen Probleme unmöglich sei, meint Neff: «Die Welt – denn es geht gar nicht um die Schweiz, die ihre Zinsen ohnehin nicht isoliert vom



QUELLE: BFS, SECO, WUEST UND PARTNER, RAIFFEISEN RESEARCH

globalen Umfeld anpassen kann – könnte einen solchen Zinsschock nie und nimmer verkraften. Bevor es in der Schweiz zu breiten Zwangsversteigerungen von selbstgenutztem Wohneigentum käme, müsste man wahrscheinlich eher den einen oder anderen Staatshaushalt umschulden.» Vor diesem Hintergrund sieht Neff die auf fünf Prozent angesetzte Tragbarkeitsschwelle als «eine hervorragende Versicherung mit sehr,

sehr grosser Marge».

«GEBURTSTUNDE» VON RAIFFEISEN REAL ESTATE RESEARCH

Bereits früher zerstreute die Raiffeisen-Gruppe die Ängste vor einer platzenden Blase. An die Adresse der warnenden Schweizerischen Nationalbank (SNB), die seit Jahren vor dem Gefahrenpotenzial auf den

Schweizer Immobilien- und Hypothekarmärkten warnt, moniert Raiffeisen in der neuen Studie das «Quäntchen Misstrauen» gegenüber Banken und Kreditnehmern. Die Präsentation der Studie markierte die «Geburtsstunde» von Raiffeisen Real Estate Research, sagte Chefökonom Neff. Künftig werde Raiffeisen die eigene Forschung zum Thema Immobilien noch intensivieren und eigene Preismodelle erarbeiten. •

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.immobiliengeschaeft.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

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

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Preiskorrektur am
Eigenheimmarkt

SWX IAZI REAL ESTATE INDIZES FÜR WOHNHEIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN: EINE TRENDWENDE ZEICHNET SICH AB



Bei den EFH haben die Preise im 3. Quartal nominal noch um 0.2 % zu-, bei den EWO hingegen um 0.2 % abgenommen.

AUF NOMINALER BASIS STAGNIERTE DAS PREISWACHSTUM AM WOHNHEIGENTUMSMARKT IM DRITTEN QUARTAL. FÜR DIE IAZI AG EIN ZEICHEN FÜR EINE MARKTTRANSFORMATION.

PD. Im dritten Quartal des Jahres verzeichnen die Preise für Wohneigentum, genauer Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, ein Nullwachstum. Wie die IAZI AG mitteilt, bedeutet dies gegenüber dem Vorquartal, in dem noch ein leichtes Plus anfiel, eine Änderung um minus 0,4 Prozent. Auch auf Jahresbasis betrachtet hat sich die Wachstumsrate auf 0,8 Prozent verringert – nach 1,5 Prozent im Vorquartal. Für die Berechnung einer realen Preisentwicklung wäre die aktuell vom Bundesamt für Statistik (Bfs) prognostizierte Teuerungsrate von -1,1

Pozent ausschlaggebend. «Wenn das Preiswachstum in diesem Quartal auf nominaler Basis stagniert, deutet dies auf eine Markttransformation hin», stellt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG, fest. «Die über die letzten Jahre ständig verschärferten Einschränkungen für den Erwerb von Wohneigentum haben den Markt zwar beruhigt, doch darüber hinaus auch kaltgestellt.» Ebenso habe der Immobilienmarkt einen Zustand erreicht, indem nun nicht mehr der Anbieter alleine die Marktdynamik bestimme.

EWO-PREISWACHSTUM NEGATIV

Bei den Eigentumswohnungen (EWO) weist der SWX IAZI Preisindex erstmals ein negatives, nominales Preiswachstum aus. Das Preiswachstum für EWO beträgt im >>>

NACHRICHTEN

GENF: HOTEL DE LA PAIX WIRD RITZ-CARLTON

The Ritz-Carlton Hotel Company LLC und das Hotel de la Paix in Genf haben eine Partnerschafts-Vereinbarung unterzeichnet. Ab dem 16. Dezember wird das Fünf-Sterne-Haus das erste Schweizer Partnerhotel der Luxusketten sein. Ende 2016 soll das am Ufer des Genfer See gelegene Hotel nach Renovierungsarbeiten als The Ritz-Carlton Geneva wieder öffnen; u.a. mit einer auf 75 Räume reduzierten Zimmerzahl.

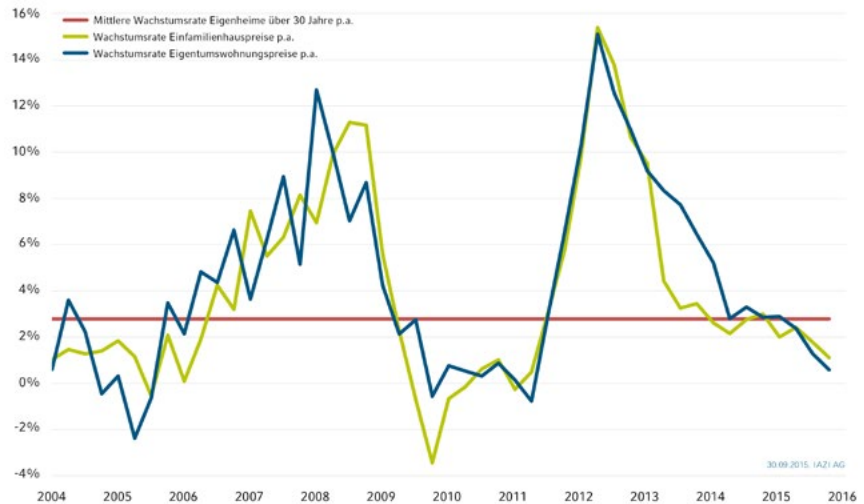
GRINDELWALD NEUES 140-BETTEN-HOTEL

Tudortree Properties plant einen Neubau und die Erweiterung des 2014 für 5 Mio. CHF erstellten und halb abgerissenen Hotels Fiescherblick in Grindelwald. Geplant ist ein Hotel mit 141 Gästebetten sowie ein Restaurant. Die Baupublikation und die Änderungen an der Überbauungsordnung liegen auf. Wie hoch das Investitionsvolumen ist, ist nicht bekannt. Unterdessen sucht man in Grindelwald weiter nach einem Investor für das Grand Hotel Regina. Da die Baubewilligung für die fünf geplanten Chalets im Dezember auslaufen würde und nicht verlängert werden kann, beginnt die Grand Hotel Regina-Grindelwald AG nun mit den Abbrucharbeiten. Das ehemalige Fünf-Sterne-Haus beim Bahnhof soll für 130 Mio. CHF erweitert werden. Die Grand Hotel Regina-Grindelwald AG führt seit einiger Zeit Verhandlungen mit Hotelbetreibern und Investoren; ein Abschluss sei aber in diesem Jahr nicht mehr zu erwarten, heisst es.

NACHRICHTEN

**L'OSTERIA
AUF EXPANSIONSKURS**

Die deutsche Systemgastronomiekette L'Osteria wird am 19. November im ehemaligen Hotel Elite in Biel das erste Restaurant in der Schweiz eröffnen. Master-Franchisepartner ist die Migros Aare. Der Betrieb bietet 170 Plätze im Innenbereich, 70 weitere wird es auf einer Terrasse geben. Wie die Gesellschaft mitteilt, sieht der Gebietsentwicklungsvertrag zwischen L'Osteria und Migros im Schweizer Markt bis 2020 die Eröffnung von insgesamt sechs Betrieben vor.

PREISWACHSTUM WOHNHEIGENTUM:
WACHSTUM UNTER DEM LANGJÄHRIGEN DURCHSCHNITT

Das Preiswachstum im 3. Quartal liegt nun deutlich unter der mittleren Wachstumsrate Eigenheime über 30 Jahre von 2.5%.

QUELLE: IAZI

ANZEIGE

Wir steigen für Sie aufs Flachdach!

Mit einem TECTON-DACH® Service bleibt die Funktionsfähigkeit des Daches erhalten. Der Werterhalt wird nachhaltig geplant und das Risiko von Schäden minimiert sich. Finanzielle Überraschungen beim Gebäudeunterhalt werden verhindert.

TECTON®**MACHT BAUTEN DICHT****Umwelteinflüsse**

Witterungseinflüsse, Hitze, Nässe, Schnee sowie Schadstoffe belasten das Dach zusätzlich.

Früherkennung

Durch fachmännische Überwachung werden defekte Bauteile frühzeitig entdeckt.

Werterhaltung

Ein Unterhalt der Dachanlage sichert die Funktionalität der Gebäudehülle.

Unterhaltsplanung

Finanzielle Überraschungen werden bei einer regelmässigen Wartung vermieden und Kosten werden planbar.

TECTON-DACH® Service**0800 00 33 00****www.tecton.ch**

dachservice@tecton.ch

6020 Emmenbrücke, 1002 Lausanne, 1219 Le Lignon-Genève, 3074 Muri bei Bern, 5432 Neuenhof, 4704 Niederbipp, 8330 Pfäffikon ZH, 4133 Pratteln, 8952 Schlieren, 9015 St. Gallen, 6300 Zug

>>> dritten Quartal -0,2 Prozent (Vorquartal: 0,3 %) Auf Jahresbasis betrachtet beträgt das Preiswachstum 0,6 Prozent (Vorquartal: 1,3 %). Die nominale Wachstumsrate von Einfamilienhäusern (EFH) ist im 3. Quartal noch leicht positiv mit 0,2 Prozent (Vorquartal: 0,4 %), auf Jahresbasis betrachtet beträgt das Preiswachstum 1,1 Prozent (Vorquartal: 1,8). Mit einer nominalen Wachstumsrate von 0,0 Prozent stagnieren ebenso die Preise für Mehrfamilienhäuser (MFH) im 3. Quartal (Vorquartal: -0,2 %; Veränderung +0,2 %). Auf Jahresbasis ergibt sich ein negatives Preiswachstum mit -0,4 % (Vorquartal: +2,5 %; Veränderung -2,9 %).

Die Performance beträgt im 3. Quartal noch 0,8 Prozent (Vorquartal: 0,7 %). Auf Jahresbasis betrachtet beträgt die Performance 3,2 Prozent (Vorquartal: 6,2 %). Als Perfor-

mance wird die Gesamtrendite bezeichnet, welche die Netto-Cashflow-Rendite sowie die Wertsteigerung umfasst.

ENTWICKLUNG IN DEN SCHWEIZER KANTONEN TEILS NEGATIV

Gemäss IAZI weisen bereits neun Kantone bei den Einfamilienhäusern im dritten Quartal ein nominal negatives Preiswachstum aus. Am stärksten betroffen sind die Kantone Jura (nominal -1,2 %) und Genf (nominal -1,1 %). Bei den Eigentumswohnungen weisen bereits 17 Kantone ein negatives Preiswachstum aus.

Die «ImmoScout24 IAZI Immobilienindizes», die als Vorlaufindikator für zukünftige Marktentwicklungen dienen, zeigen im dritten Quartal die folgenden nominalen Entwicklungen: EFH -0,3 Prozent, EWO +0,2 Prozent. •

NACHRICHTEN

EATALY: FEINKOSTKETTE STREBT IN DIE SCHWEIZ

Eataly Distribuzione und Signa gründen ein Joint Venture für die Expansion der Feinkostkette in der deutschsprachigen Schweiz, Deutschland und Österreich. Erster Standort wird Ende 2015 ein 4.600 qm grosser Eataly-Flagshipstore in München in der Schrammehalle am Viktualienmarkt. Stephan Fanderl, Karstadt-CEO und Geschäftsführer von Signa Retail, sagt: «Unser Businessplan sieht eine weitere Expansion an mindestens fünf Standorten bis 2021 vor.» Eataly betreibt weltweit 26 Standorte und zählt zu den am schnellsten wachsenden Gastronomie- und Handelsunternehmen. Umsatz 2014: rund 400 Mio. Euro.

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

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

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Westeuropa liegt in Führung



Immobilienmarkt mit Chancen: Seoul

ABSEITS DER VERTRAUTEN ZIELREGIONEN IN WESTEUROPA, NORDAMERIKA UND DEN ASIATISCHEN TIGERSTAATEN HAT WÜEST & PARTNER AUSSICHTSREICHE MÄRKTE FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN AUSGEMACHT: SEOUL, PRAG UND WARSCHAU.

BW/PD. Im Attraktivitätsranking von Wüest & Partner (W&P) liegen die westeuropäischen Destinationen weiterhin in Führung. Das Zürcher Beratungsunternehmen analysiert auf Grundlage der ökonomischen und politischen Rahmenbedingun-

gen die Volkswirtschaften rund um den Globus und bringt die Leistungsfähigkeit der Länder und ihrer wichtigsten Kernstädte in ein Attraktivitätsranking.

Das Ergebnis der jüngst veröffentlichten aktuellen Ausgabe des W&P Global Property Market-Reports: Während weiterhin London, New York, Paris und Hongkong die Liste der attraktivsten Städte anführen, konnten Toronto und Frankfurt ihre Position innerhalb eines Jahres um drei respektive vier Positionen verbessern (auf Rang 8 bzw. 12).

An den osteuropäischen Märkten bieten insbesondere Warschau, Prag und Budapest gute Perspektiven für

Investoren; in Asien holt Seoul weiter auf. Auf Länderebene betrachtet bilden, wie eingangs erwähnt, nach wie vor die westeuropäischen Staaten eine solide Basis für Investitionen. Unter den zehn attraktivsten Nationen sind mit Finnland, Schweden, Grossbritannien, Dänemark, Deutschland und den Niederlanden allein sechs westeuropäische Staaten. Deutschland rückt aufgrund seiner robusten ökonomischen Entwicklung und als Motor Europas drei Plätze vor auf Rang 8.

«Wir erwarten weiteres deutliches Wachstum an den deutschen Immobilienmärkten», erläutert Karsten Jungk, Geschäftsführer bei >>>

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



>>> Wüest & Partner in Deutschland die Ergebnisse. «Für Europa werden aber auch insbesondere die deutlich besseren Aussichten in den Krisenländern Irland, Spanien und Portugal Signalwirkung haben», so Jungk weiter. Für Irland wird für das Gesamtjahr 2015 ein um 3,6 Prozent wachsendes Bruttoinlandsprodukt erwartet, für Spanien ein Plus von 2,8 Prozent und für Portu-

gal 1,6 Prozent. In den USA ist die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2015 trotz sinkender Ölpreise deutlich gestiegen, vornehmlich dank des steigenden Konsums der amerikanischen Verbraucher. Aber auch die Märkte Singapur, Kanada, Neuseeland und Australien präsentierten sich in guter Verfassung. Insgesamt wurden in der ersten Jahreshälfte 2015 weltweit 9 Prozent

mehr Immobilieninvestitionen getätigt als im Vorjahreshalbjahr. Ursache dafür sind vor allem die niedrigen Zinsen und die hohe Liquidität am Markt.

Wüest & Partner geht davon aus, dass sich das Wachstum in den entwickelten Volkswirtschaften kurzfristig fortsetzen wird, sich die Entwicklung in Schwellen- und Entwicklungsländern jedoch eher verlangsamt. •

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

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

London ist am teuersten

DER JÜNGSTE SAVILLS LIVE/WORK INDEX ZEIGT: IN LONDON, HONGKONG UND NEW YORK SIND DIE MIETKOSTEN FÜR BÜRO- UND WOHNRAUM PRO PERSON UND JAHR AM TEUERSTEN.

BW/PD. Seit nunmehr sieben Jahren nehmen die Researcher von Savills die zwölf führenden Wirtschaftsmetropolen rund um den Globus unter die Lupe, wobei sie insbesondere das Verhältnis der Mietkosten für Büro- und Wohnraum pro Person und Jahr interessiert. Die Ergebnisse des jüngsten Savills Live/Work Index zeigen: London, Hongkong und New York die teuersten Städte der Welt für Unternehmen, um dort Mitarbeiter anzusiedeln, wobei London knapp an der Spitze liegt.

BESTES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS IN SYDNEY, LOS ANGELES UND SAN FRANCISCO

In London und New York stellen sich die Immobilienkosten im Verhältnis zur wirtschaftlichen Produktivität jedoch günstiger dar als in Hongkong, Shanghai und Mumbai, berichtet das internationale Immobilienberatungsunternehmen in seinem 12-Cities-Report. Nach dieser Massregel bieten Sydney, Los Angeles und San Francisco das beste Preis-Leistungs-Verhältnis.

In London lagen die Kosten für Wohn- und Büroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 bei durchschnittlich 118.425 US-Dollar, was einen Anstieg von 20,7 Prozent seit Einführung des Index im Jahr 2008 bedeutet. Dies ist nur geringfügig teurer als in Hongkong, wo sich die Kosten



Das Gebot der Stunde: Verdichtung der Städte

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHEN PRO EINWOHNER IN EUROPÄISCHEN METROPOLN

Stadt	Durchschnittskosten pro Kopf Wohn- und Büroraum US\$			Erschwinglichkeitsindikator	
	Dez 08	Jun 15	Veränderung seit 2008	BIP pro Kopf	Kosten Wohn- und Büroraum im Verhältnis zum BIP
San Francisco	\$ 55.184	\$ 88.177	59,8 %	\$ 90.481	1,0
New York	\$ 88.913	\$ 114.208	28,4 %	\$ 74.436	1,5
Los Angeles	\$ 43.838	\$ 53.192	21,3 %	\$ 65.346	0,8
London	\$ 98.093	\$ 118.425	20,7 %	\$ 60.418	2,0
Sydney	\$ 44.915	\$ 52.994	18,0 %	\$ 73.748	0,7
Shanghai	\$ 38.089	\$ 44.043	15,6 %	\$ 16.256	2,7
Durchschnitt	\$ 68.567	\$ 74.945	9,3 %	\$ 53.973	1,4
Paris	\$ 81.723	\$ 84.344	3,2 %	\$ 67.326	1,3
Mumbai	\$ 28.394	\$ 29.088	2,4 %	\$ 5.781	5,0
Hongkong	\$ 116.202	\$ 116.661	0,4 %	\$ 38.733	3,0
Tokio	\$ 77.500	\$ 71.296	-8,0 %	\$ 55.697	1,3
Dubai	\$ 69.012	\$ 59.426	-13,9 %	\$ 42.006	1,4
Singapur	\$ 80.936	\$ 67.491	-16,6 %	\$ 57.451	1,2

seit 2008 um lediglich 0,4 Prozent erhöht haben, beziehungsweise in New York, das einen Anstieg von 28,4 Prozent verzeichnet. Am deutlichsten zugelegt hat San Francisco mit einem Wachstum von 59,8 Prozent seit 2008. Die günstigste Stadt im Index ist Mumbai, in der die Kosten für die Unterbringung von Mitarbeitern lediglich 29.088 US-Dollar betragen und damit seit 2008 um nur 2,4 Prozent stiegen, während Shanghai auf 38.089 US-Dollar bzw. einen Anstieg von 15,6 Prozent kommt.

Jedoch sind Savills zufolge die Unterkunftskosten nur eines der Kriterien für die Bewertung der Bezahlbarkeit einer Immobilie. Um diese zu messen, hat das Unternehmen im Index die Pro-Kopf-Unterbringungskosten mit dem Pro-Kopf-Bruttoinlandspro-



Mumbai: Im Verhältnis zur Produktivität die teuerste Metropole der Welt

dukt jeder Weltmetropole verglichen, um einen Wertindikator zu erstellen. Sydney und Los Angeles bieten mit 70 bzw. 80 Prozent des Pro-Kopf-BIP das beste Mietpreisverhältnis zwischen Wohn- und Büroraum, gefolgt von San Francisco. Mumbai ist im Verhältnis zur Produktivität die teuerste Metropole mit einem fünffach

höheren Wert als das Pro-Kopf-BIP. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass die meisten Arbeitnehmer der Stadt nicht nach dem internationalen Standard leben und arbeiten, den Savills zugrunde legt.

Die Durchschnittskosten pro Kopf in den zwölf führenden Weltmetropolen betragen gemäss der Savills-Recherche 74.945 US-Dollar pro Jahr, was das 1,4fache des Durchschnitts-BIP pro Einwohner ist. In Hongkong liegt dieser Verhältniswert beim 3-fachen und ist rückläufig, in London liegt er 2 mal höher mit stabilisierender Tendenz, während er in New York bei 1,5 liegt und steigt.

«Dies mag zwar kein perfekter Massstab für die Bezahlbarkeit von Immobilien sein, er ist jedoch ein guter Indikator dafür, welche >>>

ANZEIGE

ALLES

FÜR MESSE, EVENT UND RAUM.

Von der Beratung über Konzeption, Kreation, Planung und Umsetzung bis hin zu Begleitmassnahmen unterstützen wir Sie umfassend und kompetent.

PENG! bietet ALLES für Messe, Event und Raum, damit Begegnungen lange in Erinnerung bleiben.



Pengland AG Luzern & Bern www.pengland.ch

PENG![®]

>>> Städte möglicherweise vollvermietet sein werden, sofern das BIP nicht steigt bzw. welche Metropolen steigende Unterbringungskosten, sei es für Büro- oder Wohnflächen, auffangen können», erläutert Yolande Barnes, Director Savills World Research. Diese Aussagen werden durch das Abschneiden der US-Metropolen bekräftigt. Mit annähernd 60 Prozent stiegen die Gesamtunterbringungskosten in San Francisco sowohl für Finanzunternehmen als auch für Unternehmen der Kreativ-/ Digitalbranche am rasantesten. Die Konjunkturerholung in den USA hat ebenso in New York und Los Angeles zu rapiden Mietpreissteigerungen geführt, womit die amerikanischen Metropolen die ersten drei Plätze gemessen am Kostenzuwachs belegen. Mit London und Sydney als Ergänzung

der Top 5 verzeichneten englischsprachige Städte generell das höchste Mietpreiswachstum. «Dies mögen schlechte Nachrichten für Mieter in diesen Städten sein. Es zeigt jedoch, in welchem Mass sich Immobilieninvestments in den ‚alten Ländern‘ seit der Rezession für die Investoren ausgezahlt haben. Steigende Mieten sind ein sicheres Zeichen für Geschäftswachstum und Wohlstand.»

Drei Metropolen - Tokio, Dubai und Singapur - verzeichnen im Zeitraum seit 2008 durchweg einen Rückgang der Wohn- und Büroraumkosten zwischen 8,0 und 16,6 Prozent. «Dies spiegelt ein starkes Wachstum und das verhältnismässig hohe Mietniveau in diesen Städten vor 2008 wider. Günstigere Mieten werden dazu beitragen, die Unterbringung bezahlbarer zu machen und können

als Wettbewerbsvorteil auf internationaler Ebene gesehen werden», sagt Barnes. «In Singapur werden die Mieten voraussichtlich mittel- bis langfristig steigen, da das Flächenangebot absorbiert ist und sich das Wirtschaftswachstum dank der positiven Entwicklung Indiens und des asiatisch-pazifischen Raums, für deren Andienung Singapur gut positioniert ist, weiter fortsetzt.»

Auch für Dubai erwartet Barnes Mietwachstum, eng gekoppelt an das Wirtschafts- und Unternehmenswachstum in der Golfregion, obwohl dieser Anstieg aufgrund von Volatilität und eines hohen Flächenangebots gemässigt ausfallen könnte. Tokio, mit deutlich weniger Einwohnern und wirtschaftlichem Wachstum, besitzt die Fähigkeit, Investoren höhere Renditen und stabilere Erträge zu liefern. •

ANZEIGE

Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie

Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

Digital TV

- Digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set-Top-Box
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Fernsehen, wo immer Sie sind und wann immer Sie wollen – auf dem Fernseher und dank der Horizon Go App auf dem Laptop oder auf dem Smartphone. Zusätzlich gibt es MyPrime Light: eine Auswahl an Kindersendungen, Dokumentationen, Filmklassikern und Serien auf Abruf.

Internet

- Ohne Zusatzkosten im Internet surfen mit 2 Mbit/s.
- Zugang zu superschnellem Internet über das Glasfaserkabelnetz.

Telefonie

- Festnetzanschluss ohne monatliche Grundgebühren inbegriffen (Basic Phone).
- Mit der upc Phone App überall unterwegs zu Festnetzkosten oder Festnetztarifen telefonieren – sogar im Ausland!

Und das alles ist in jedem Raum mit einer Kabeldose verfügbar.



Service Plus – das Servicepaket für Ihre Liegenschaft
upc-cablecom.ch/serviceplus

Weitere Infos unter 0800 66 88 66 oder upc-cablecom.ch/3in1kabel



Mehr Leistung, mehr Freude.

upc cablecom

MARKTKOMMENTAR

Indirekte Immobilienanlagen machen Boden gut

DER START DES JAHRESEND-SPURTS IST DEN KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN GELUNGEN: SEIT BEGINN DES DRITTEN QUARTALS GEWINNEN REAL WIE SWIIT INDEX WIEDER AN QUOTE.

TM. Seit dem Beginn des dritten Quartals befinden sich die kotierten Immobilienaktien wieder in einer Aufwärtsbewegung. Nur ein kleiner Unterbruch, bedingt durch einen technischen Widerstand, konnte bisher beobachtet werden. Aber auch diese Hürde überwand der Real Index zum Wochenbeginn – ein Ereignis, das die aktuelle Kursrichtung zusätzlich unterstützen dürfte. Im laufenden Monat legte der Real Index nun 3,83 Prozent an Wert zu, auf's Jahr gesehen um 5,14 Prozent. Der aktuelle Kursanstieg wird hauptsächlich von den vier grössten Gesellschaften, wie Swiss Prime Site, PSP Swiss Property, Allreal und Mobimo getragen. Die kleiner gewichteten Aktien zeigen im laufenden Monat eine eher gegenteilige Kursentwicklung. Eine Beteiligungsmeldung der T. Rowe Price Associates über 3,04 Prozent an den Stimmrechten von PSP Swiss Property zeigt, dass die grösseren Immobiliengesellschaften wieder vermehrt in den Fokus internationaler Investoren rücken. Und wie diese Investoren, mit ihren Investitionsentscheiden, Einfluss auf den Markt ausüben können. Die T. Rowe Price Associates ist eine in den USA ansässige Investitionsgesellschaft mit rund 773 Milliarden USD Assets under Management. Auch die kotierten

*Thomas Marti,
Swiss Finance
& Property*



Immobilienfonds befinden sich nach einer längeren Abwärtsphase wieder im Aufwind. Jedoch verläuft der Kursanstieg der Immobilienfonds etwas flacher als bei den Aktien. Doch auch hier konnte erst kürzlich ein Widerstand, der zuvor für kleinere Unterbrüche sorgte, überwunden werden. Der Swiit Index notiert im Oktober nun 1,58 Prozent höher als im Vormonat, auf's Jahr gesehen resultiert ein Plus von 2,94 Prozent. Wie bereits angekündigt, stehen in den kommenden Wochen weitere Kapitalerhöhungen oder Neukotierungen am Markt an. Der Umfang der geplanten Emissionen beträgt bis zu 356 Millionen CHF. Davon entfallen rund 256 Millionen CHF auf kotierte Immobilienfonds. Zusammen mit der geplanten Kotierung des UBS Direct Urban wird dies im Swiit Index jeweils zu Gewichtsanpassungen führen. Indexnahe Investoren sind daher gezwungen, die Gewichtungen ihrer Anlageprodukte ebenfalls anzupassen. Vor allem die grösseren Fonds sind von diesen Anpassungen betroffen und können während dieser Phase unter Abgabedruck geraten. Das zeigt sich vor allem dann, wenn neue Titel im Index aufgenommen werden. •

NACHRICHTEN

SPS: NEUES OBJEKT FÜR «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Ab 1. Dezember gehört das Areal Riverside Zuchwil zum Portfolio der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» der Swiss Prime Anlagestiftung. Die von der Swiss Prime Site AG gegründete Schweizer Anlagestiftung wurde im Sommer 2015 lanciert und fokussiert ihre Anlagestrategie auf Schweizer Wohnimmobilien, wobei das Portfolio zusätzlich mit Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekten ergänzt werden kann.

Eine Besonderheit des Areal Riverside ist die derzeit leistungsstärkste Dach-Photovoltaikanlage der Schweiz. Ende September 2015 ist die Anlage auf dem Dach der Produktionshalle mit einer Gesamtleistung von 5.764 Kilowatt Peak (kWp) in Betrieb genommen worden. Sie erstreckt sich über eine Fläche von 36.000 qm. Die erste Photovoltaikanlage im Portfolio von Swiss Prime Site wurde Ende 2012 auf dem Dach des Einkaufszentrums La Praille in Genf mit einer Leistung von 184 kWp errichtet, sie wird in diesem Jahr um 52 kWp erweitert. Wegen der guten Erfahrungen mit Photovoltaik hat Swiss Prime Site das gesamte Portfolio auf die Eignung für weitere Anlagen überprüft. Die Dachfläche der Halle auf dem Areal Riverside in Zuchwil drängte sich aufgrund ihrer Grösse als besonders geeignet auf, teilt die Gesellschaft mit.



*Areal Riverside Zuchwil:
Derzeit leistungsstärkste Dach-
Photovoltaikanlage der Schweiz.*

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				15. OKTOBER 2015					
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF	
500	3490024	N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	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	1427	5.00	1,525.00	10
0.2	4986484	N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	302.00	290	50.00	300.00	15
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	325.00	15
10	255740	N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	134.50	152.00	145	100.00	147.00	375
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	5900	5.00	0.00	0



B E K B | B C B E

ANZEIGE

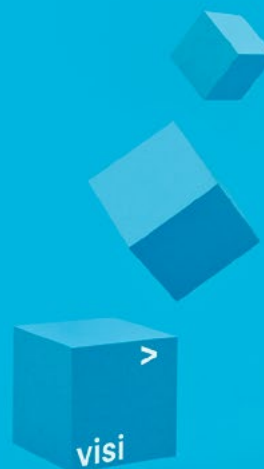
VisiMove 3
the next generation!

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											16. 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	134.00	2.34%	19.54%	4.18%	1.55%	128.50	148.00	798,130,398	
844,303	CS 1A IMMO PK	1160.00	1495.00	3.58%	28.88%	9.93%	NICHT KOTIERT	1360.00	1550.00	4,227,680,600	
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	92.00	2.76%	-5.54%	-3.57%	0.90%	90.60	102.70	828,000,000	
276,935	CS REF INTERSWISS	182.00	207.50	4.19%	14.01%	1.06%	1.05%	198.30	234.10	1,721,561,100	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.20	128.50	2.53%	29.54%	-3.80%	1.42%	121.70	150.30	2,473,625,000	
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	116.95	136.00	3.15%	16.29%	-1.41%	0.95%	133.00	157.90	1,159,372,800	
1,291,370	CS REF SIAT	132.00	186.00	2.98%	40.91%	4.76%	3.44%	175.00	203.90	2,356,777,914	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	105.40	116.00	2.78%	10.06%	5.58%	2.10%	112.10	128.60	689,041,972	
1,458,671	FIR	120.70	176.00	2.26%	45.82%	6.34%	1.63%	162.10	185.00	1,132,460,384	
977,876	IMMOFONDS	302.40	436.00	3.20%	44.18%	4.43%	1.51%	410.25	459.75	1,403,446,940	
278,226	LA FONCIERE	645.00	1030.00	2.03%	59.69%	8.42%	1.40%	925.50	1118.00	1,277,344,200	
277,010	IMMO HELVETIC	156.80	228.50	2.89%	45.73%	15.88%	1.37%	202.00	243.10	914,000,000	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	117.30	139.50	2.53%	18.93%	2.14%	1.55%	132.40	157.50	503,171,897	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	118.80	131.00	2.40%	10.27%	12.69%	0.00%	126.00	138.50	244,233,780	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	126.55	145.50	3.63%	14.97%	-1.02%	2.51%	140.00	153.10	702,575,414	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.15	137.00	2.80%	18.98%	1.88%	3.36%	128.10	155.80	629,917,917	
10,061,233	RESIDENTIA	105.60	112.80	2.99%	6.82%	1.59%	0.00%	111.10	121.80	77,141,664	
278,545	SOLVALOR "61"	175.50	236.50	2.25%	34.76%	-0.42%	1.20%	232.00	263.75	932,720,998	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	106.20	134.00	2.24%	26.18%	9.66%	1.10%	122.10	150.00	338,282,464	
725,141	SCHRÖDER IMMOPLUS	960.00	1210.00	2.79%	26.04%	4.85%	1.61%	1138.00	1330.00	1,161,600,000	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	92.75	119.00	2.81%	28.30%	-0.49%	1.72%	117.60	134.90	1,254,799,784	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	119.15	163.00	2.87%	36.80%	3.82%	1.46%	154.00	177.00	789,996,778	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.20	66.50	3.09%	29.88%	-3.06%	1.23%	64.50	75.90	2,214,662,002	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.47	16.90	2.37%	35.53%	2.37%	1.03%	15.80	17.75	560,905,643	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	66.85	83.00	3.00%	24.16%	0.03%	2.10%	79.50	98.95	1,064,593,524	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	80.00	104.50	3.16%	30.63%	4.11%	1.14%	99.70	117.40	6,813,066,854	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.55	69.00	3.92%	15.87%	2.81%	1.00%	65.40	79.05	1,435,279,488	
				Ø	Ø	SWITT	Ø			TOTAL	
				2.87%	25.82%	2.84%	1.39%			38,427,389,514	

IMMOBILIENAKTIEN											16. 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	129.50	4.34%	6.89%	-1.53%	2.91%	125.70	150.20	1,341,986,958	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	35.60	33.50	3.96%	-5.90%	10.48%	1.90%	31.30	34.45	147,727,463	
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	145.00	3.15%	-4.04%	8.37%	0.04%	134.00	152.00	248,361,945	
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	413.00	4.97%	54.86%	21.63%	2.61%	395.00	408.75	545,160,000	
1,110,887	MOBIMO	193.55	202.50	4.82%	4.62%	6.43%	3.13%	190.00	224.80	1,259,179,425	
21,218,624	NOVAVEST	35.06	34.70	0.00%	-1.03%	5.15%	4.37%	32.00	35.20	48,094,825	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.90	82.60	4.02%	-0.36%	0.06%	4.74%	78.25	96.25	3,334,045,261	
803,838	SWISS PRIME SITE	68.10	74.00	5.13%	8.66%	7.81%	5.16%	67.60	83.60	5,154,213,516	
261,948	WARTECK INVEST	1416.00	1900.00	3.63%	34.18%	8.79%	0.37%	1810.00	2075.00	242,649,000	
1,480,521	ZUG ESTATES	1347.00	1400.00	1.33%	3.93%	14.03%	2.66%	1215.00	1472.00	330,892,800	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.82%	8.47%	4.06%	4.12%			12,893,677,129	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neuer Ortseingang für Buchrain



Neuer «Ortseingang» von Buchrain: Die Geschäftshäuser des Projekts Reussperle

IN BUCHRAIN/LU SOLL IN DEN NÄCHSTEN JAHREN DAS PROJEKT «REUSSPERLE» ENTSTEHEN. DIE ALFRED MÜLLER AG HAT JÜNGST DAS BAUGESUCH FÜR EINE ÜBERBAUUNG MIT MIETWOHNUNGEN UND DIENSTLEISTUNGSLÄCHEN EINGEREICHT.

PD/BW. Am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Buchrain tut sich was. Auf einem rund 70.500 Quadratmeter grossen firmeneigenen Areal im Gebiet Fahr plant die Alfred Müller AG ein Neubauprojekt, das das Er-

scheinungsbild des Ortsteils deutlich verändern wird. Das Grundstück liegt am Perlenkanal, einem naturnahen Seitenkanal der Reuss, und gleichzeitig an prominenter Lage am Ortseingang von Buchrain, unweit des gleichnamigen Autobahnanschlusses.

Einen Teil des Areals möchte die Alfred Müller AG mit je zwei Geschäfts- und zwei Wohnhäusern bebauen. Um ein der Lage entsprechendes Projekt realisieren zu können, hat die Baarer Immobiliendienstleisterin drei Architekturbüros zu einem Studienverfahren eingeladen, wobei sich die Jury für

den Entwurf der Luzerner GKS Architekten + Partner AG entschieden hat. Christoph Müller, Verwaltungsratspräsident der Alfred Müller AG, spricht von einem «qualitativ hochstehenden Vorhaben»: «Wir sind überzeugt, dass wir mit dem Projekt Reussperle einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung von Buchrain leisten können.»

MODERNE GESCHÄFTSHÄUSER

Die beiden Gewerbegebäude liegen an der Hauptstrasse und nehmen die Besucher in Empfang: Durch die ge-



Mit der Überbauung Reussperle entstehen 67 Wohnungen in naturnaher Umgebung.

schickte Platzierung der beiden Bauten entsteht ein grösserer Platz mit Aufenthaltsbereich, Parkplätzen und Bushaltestelle, welcher als Ankunftszone für Besucher funktionieren soll. Die beiden Geschäftshäuser umfassen insgesamt rund 8.000 Quadratmeter Dienstleistungsfläche. Tiefe Einschnitte gliedern die Bauten in vier leicht zueinander verschobene Gebäudeteile und sorgen für eine gleichmässige gute Belichtung aller Büros.

NATURNAHES WOHNEN

Die Wohnhäuser liegen abgeschirmt von der Hauptstrasse hinter den beiden Gewerbebauten und bilden zu diesen eher urbanen Gebäuden einen deutlichen Kontrast. Obwohl in ähnlichen Farben gehalten, wirken sie weicher und verbinden sich durch eine Abstufung mit dem leicht abfallenden Hang. Diese Stufung sowie die bewusst gesetzten Knicke lassen die vom Richtplan gewollten grossen Gebäudevolumen kleinteiliger erscheinen. Das begrünte Dach folgt der leichten Neigung des Geländes, womit es sich optimal in die natürliche Topografie integriert. In den beiden Mehrfamilienhäusern sollen insgesamt 67 Mietwohnungen mit 2,5 bis 6,5 Zimmern realisiert

werden. Zwischen den Wohnbauten sind Grünflächen geplant, die bis an den Perlenkanal reichen und von den künftigen Bewohnern als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsraum genutzt werden können. Die Alfred Müller AG hat das Baugesuch jüngst eingereicht und rechnet damit, dass – geht alles nach Plan – die Bauarbeiten für die erste Etappe des Projekts im Sommer 2016 beginnen können. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 16/2015 / 10. Jahrgang / 207. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Rehné 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

NACHRICHTEN

ZUG: NEUES HOCHHAUS FÜR RISCH-ROTKREUZ



Zug Estates: Pläne für ein «grünes» Hochhaus

Grosse Pläne für das Suurstoffi-Areal in Risch-Rotkreuz: Auf dem ca. zehn Hektaren grossen Gelände soll ein neues Wohnhochhaus entstehen. Das Besondere: Es erhält eine bepflanzte Fassade, eine Premiere in der Schweiz. Zug Estates will im ersten Halbjahr 2016 das Baugesuch für das ambitionierte Projekt einreichen. Wie das Online-Magazin zentral+ berichtet, wird Zug Estates 70 Mio. CHF in den Bau des zweiten Hochhauses mit einer maximalen Höhe von 70 Metern investieren. Geplant sind 90 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie 2.500 qm kommerzielle Fläche. Das Zürcher Architekturbüro Ramser Schmid hat als Gewinner eines Studienverfahrens den Auftrag erhalten, das entsprechende Bauprojekt auszuarbeiten. Wie die Architektur des Gebäudes aussehen wird, ist noch offen; sicher ist jedoch, dass das Wohnhochhaus begrünt wird. Wenn die Gemeinde die Baubewilligung im zweiten Halbjahr 2016 erteilt, können die ersten Bewohner im Winter 2018/2019 einziehen. Auf dem Suurstoffi-Areal entsteht seit 2010 ein verkehrsfreies Quartier, das im Endausbau einmal Raum für 1.500 Bewohner und 3.000 Arbeitsplätze bieten wird. Derzeit ist die dritte Etappe mit einem Investitionsvolumen von 110 Millionen CHF im Bau.



SCHWEIZER FINANZ- UND
IMMOBILIEN-KONGRESS 2015

u^b

UNIVERSITÄT
BERN



BELLEVUE PALACE
BERN

FACTS & FIGURES

SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Mittwoch, 11. November 2015

Hotel Bellevue Palace, Bern

JETZT
anmelden
WWW.IAZI.CH



Der **KONGRESS** der Immobilienbranche!

- Internationale Entwicklungen
- Aktuelle Marktdaten
- Perspektiven der Schweizer Wirtschaft
- Networking
- Fachlicher Austausch



Ulrich Tilgner



Dr. Theo Sommer



Guy Lachappelle



Mark Branson



Prof. Dr.
Peter V. Kunz



Prof. Dr. Mathias
Binswanger



Prof. Dr. Donato
Scognamiglio



Balz Halter



Balthasar Glättli



Jacqueline
Badran



Dr. Daniel
Brüllmann



Dr. Luciano
Gabriel



Christian Kolbe
(Tagesmoderation)

Sponsoren

helvetia



BCV
Asset Management

Partner

NZZdomizil.ch +

IMMO
SCOUT24

svit
SEK SCHWEIZ

IMMOBILIEN
BUSINESS

swiss:finance:institute

SCHWEIZER
PERSONAL
VORSORGE
PREVOYANCE
PROFESSIONNELLE
SUISSE

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

61. Immobiliengespräch

Wohnraum für Flüchtlinge – Immobilienwirtschaftliche Antworten

Montag, 23. November 2015, um 17.30 Uhr im Restaurant Metropol, Zürich

Moderation: Remy Buchschacher

Anmeldung und weitere Informationen unter www.immobiliengespraech.ch

Gold-Sponsor:



Gold-Sponsor:



Academic Partner:



Online-Partner:



Location-Partner:



www.immobiliengespraech.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin