

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Büroflächenmarkt Schweiz:  
Der Angebotsüberhang wird grösser  
(Studie CSL Immobilien AG)
- 4 Nachricht: BFW Liegenschaften AG/  
Wechsel in der Chefetage
- 6 Nachricht: Schroders/  
Zukauf für Zürich AST IED
- 7 Büroflächenmarkt Schweiz:  
Von Mietumständen und  
Nutzerbedürfnissen (Studie JLL)
- 11 Nachrichten: Projekt Interim;  
Schweizerische Post
- 12 Wohnimmobilienmärkte Schweiz:  
Preisanstieg hält an (Studie IAZI AG)
- 13 Nachricht: Credit Suisse/  
Neuer Hypothekenfonds
- 14 Investitionsklima-Index:  
Verlängerter Zyklus  
(Studie Union Investment Real Estate)
- 16 Nachricht: Akara-Fonds/  
Folge-Emission geplant
- 17 Marktcommentar
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds-/Aktien
- 20 Standortentwicklung:  
Grosse Pläne für Aldorf
- 21 Nachricht: Winterthur/LOKwerk
- 21 Impressum

## EDITORIAL

### Büromarkt im Umbruch



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Die Analysen der grossen Schweizer Immobiliendienstleister sind eindeutig: Das Angebot an Büroflächen in den Agglomerationen der Schweiz nimmt zu; in Zürich und Genf, den Finanzzentren des Landes, ist der Angebotsüberhang am grössten. Dass aktuell die Mieter bei Vertragsverhandlungen das Sagen haben, ist unbestritten – auch wenn sich dieser Umstand (noch) nicht überall an der Mietpreisentwicklung ablesen lässt. «Bei den Incentives spielt der wahre Markt», bringt CSL Immobilien die Lage auf den Punkt. Einfach nur Büroflächen zur Verfügung zu stellen, reicht längst nicht mehr aus; Nachfrager nach Büroräumlichkeiten können von deren Anbietern «Anreize» verlangen: Mietfreie Zeiten, die Übernahme der Kosten für Mieterausbauten und vieles mehr. Vermieter sind gefordert, und dass sich daran kurz- bis mittelfristig etwas ändern wird, ist wenig wahrscheinlich. Dies nicht allein aufgrund der immer noch prall gefüllten Projektpipeline und all den Flächen, die in den kommenden Jahren an den Markt kommen werden. Auch die Nachfrage ändert sich. Um sich im aktuellen Marktumfeld optimal positionieren zu können, müssten Eigentümer nicht nur den Ausbau von Flächen und flexible Mietverhältnisse in Betracht ziehen, sondern auch das Bereitstellen von bestimmten Zusatzdienstleistungen, konstatiert JLL. Genauer betrachtet, scheint sich hier ein Wandel abzuzeichnen – die schrittweise Verschiebung von einer reinen Büro- und Gewerbeimmobilie hin zu einer Betreiberliegenschaft.

Mit den besten Grüßen,  
Birgitt Wüst

Bereits die  
**1. Kapitalerhöhung!**



10 Years  
Anniversary





Erste

# *Kapitalerhöhung*

Helvetica Swiss Commercial Fonds  
Frühjahr 2017

10 Years  
Anniversary



BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

## Der Angebotsüberhang wird grösser



*Das Angebot an Büroflächen in der Schweiz hat deutlich zugelegt.*

**IN DEN 20 GRÖSSTEN AGGLOMERATIONEN DER SCHWEIZ WAREN ENDE 2016 RUND ZWEI MILLIONEN QUADRATMETER BÜROFLÄCHE VERFÜGBAR. DIES ENTSPRICHT EINEM ZUWACHS VON RUND 18 PROZENT GEGENÜBER DEM VORJAHR. AM DEUTLICHSTEN WÄCHST DER ANGEBOTSÜBERHANG IN DEN BEIDEN FINANZZENTREN ZÜRICH UND GENÈVE, WIE AUS DEM BÜROMARKT-BERICHT VON CSL IMMOBILIEN HERVORGEHT.**

**BW/PD.** Wie die Researcher von CSL Immobilien in ihrem Anfang Februar veröffentlichten Immobilienmarktbericht festhalten, betrug die innerhalb von sechs Monaten verfügbare

Büronutzfläche im Wirtschaftsraum Zürich Ende 2016 rund 853.000 Quadratmeter – gegenüber dem Vorjahr, als 727.000 Quadratmeter zur Verfügung standen, entspricht dies einem Anstieg von rund 17 Prozent.

### **KAUM MEHR NACHFRAGE AUFGRUND VON WACHSTUM**

Im Wirtschaftsraum bleibt die Zürcher City der am stärksten nachgefragte Standort, dicht gefolgt von Zürich West und Zug. Eine dominante Nachfragebranche, wie etwa in Basel mit der Pharmaindustrie, zeigt sich im Wirtschaftsraum Zürich nicht; die häufigsten Nachfrager sind Ausbildungsinstitute bzw. Schulen und die Consulting-Branche. Hauptauslöser

der Nachfrage sind Standortoptimierungen, räumliche Optimierungen und Kostensenkungen. «Wachstum als Nachfragegrund für Büroflächen hat seit Erhebungsbeginn den historischen Tiefpunkt erreicht und ist vornehmlich im kleineren Flächensegment von Bedeutung», sagt Yonas Mulugeta, CEO der CSL Immobilien AG. Insgesamt habe sich 2016 spannenderweise ein ähnliches Bild der Nachfragegründe gezeigt wie während der Finanzkrise 2009 – obwohl die Rahmenbedingungen völlig anders waren, so Mulugeta.

### **ANGEBOT IN DER REGION ZÜRICH WÄCHST WEITER**

Ungeachtet dessen wird munter weiter gebaut: So ist die >>>

## NACHRICHTEN

**BFW LIEGENSCHAFTEN AG  
NEUER CEO**

Beat Frischknecht, Verwaltungsrat und CEO der BFW Liegenschaften AG, scheidet per Ende März 2017 aus der Geschäftsleitung aus, bleibt dem Unternehmen aber als Verwaltungsrat und Mehrheitsaktionär erhalten. Sein Nachfolger als CEO wird Reto Borner (43), der seit 2010 Chief Financial Officer (CFO) der BFW Liegenschaften AG geamtet und in dieser Zeit das Liegenschaftsportfolio der Gesellschaft zusammen mit Frischknecht weiterentwickelt hat.

Frischknecht ist Gründer der BFW Liegenschaften und seit dem Jahr 2000 Mitglied des Verwaltungsrats. Von 2000 bis Ende April 2006 und wiederum seit dem 1. Juli 2012 amtierte er zudem als CEO der Gesellschaft. Die Position des CFO übernimmt Philipp Hafén (41); er wird auch Mitglied der Geschäftsleitung. Hafén ist dipl. Treuhandexperte und verfügt über Erfahrung als CFO, u.a. bei der ehemals an der BX Berne Exchange kotierten Pretium AG. Hafén ist seit 2009 CFO der BFW Vermögensverwaltung AG. Zudem ist er seit 2016 CFO der Admicasa, mit der die BFW Liegenschaften AG Dienstleistungsverträge abgeschlossen hat. Reto Borner und Philipp Hafén treten ihre neuen Positionen zum 1. April 2017 an. Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet die BFW Liegenschaften AG ein Rekordergebnis. Nach vorläufigen und ungeprüften Ergebnissen liegt der EBIT bei 27,3 Mio. CHF (Vorjahr: 19,5 Mio.) und der Gewinn inkl. Neubewertung und latenten Steuern bei 18,2 Mio. CHF (Vorjahr: 10,2 Mio.). Exklusive der Fair-Value-Anpassungen der Zinsswaps und Receiver Swaptions liegt der Gewinn bei rund 18,7 Millionen (Vorjahr: 12,6 Mio.).

>>> Projektentwicklungs-Pipeline im Wirtschaftsraum Zürich in den kommenden Jahren bekanntermassen prall gefüllt. Grossprojekte wie etwa The Circle am Flughafen, Greencity oder der Franklinturm haben, je nach Vermarktungserfolg, einen Realisierungshorizont zwischen 2018 und 2022. «Da solche Entwicklungsprojekte meist schon auf dem Markt sind, absorbieren sie bereits einen beträchtlichen Teil der künftigen Nachfrage», sagt Yonas Mulugeta. Diese habe jedoch einen ähnlich tiefen Stand wie nach der Finanzkrise 2009 erreicht. «Trotzdem werden aufgrund des hohen Anlagedrucks seitens institutioneller Investoren weitere Entwicklungsprojekte angeschoben», so Mulugeta weiter. Sein Fazit: «Zürich und Genf dürften sich vor diesem Hintergrund auch in den kommenden Jahren mit einem Angebotsüberhang an Büroflächen konfrontiert sehen.»

Bei wachsendem Angebot und stagnierender Nachfrage haben in aller Regel die Mieter bei Vertragsverhandlungen die besseren Karten – auch wenn sich das in den Angebotsmieten bisher nicht deutlich ablesen lässt. Grundsätzlich sei die Mietpreisentwicklung mit Vorsicht zu interpretieren, meinen die CSL-Experten. Schliesslich spiegelten die vorliegenden Daten nur die angebotenen Mietzinse wider: «Unsichtbar bleiben die Incentives wie mietfreie Zeit und die Finanzierung des Innenausbaus, die Mieter häufiger durchsetzen können.» Die Incentives bilden gemäss CSL Immobilien vermehrt die Differenz zwischen dem Angebotspreis und der tieferen Wunschiemiete. Inzwischen würden auch immer häufiger Early-Break-Optionen – die Möglichkeit, den Vertrag vorzeitig zu beenden – gefordert, was das Risiko im Hinblick auf den Cashflow für den Eigentümer

**Zürich: Leerstände im CBD rückläufig**

In der Stadt Zürich stieg das Büroflächenangebot gemäss CSL Immobilien innert Jahresfrist insgesamt auf 322.727 Quadratmeter an (+14%), in der City sank es jedoch auf 104.277 Quadratmeter (-15 %). Dies sei einerseits auf die hohe Neubautätigkeit an den mittlerweile etablierten Bürostandorten in Ausenquartieren wie Oerlikon und Zürich West zurückzuführen, andererseits blieben gute Objekte an zentralen Lagen weiterhin gefragt. In der Stadt Zürich bleibe der Central Business District (CBD) der gefragteste Standort. Die City habe sich von den Standortverlagerungen und -optimierungen der grossen Finanzinstitute während der letzten Jahre erholt. Viele der damals betroffenen Objekte seien renoviert worden und profitierten nun von einer starken Nachfrage kleinerer Unternehmen aus Branchen wie Consulting und Bildung. Nochmals spürbar aufgeholt habe in der Mietergunst der Standort Zürich West mit einer Nutzerklientel, die mittlerweile von etablierten Rechtsanwaltskanzleien bis zu Kreativen in Zwischennutzungen reiche. Auch die Entwicklung etwa in Altstetten und Zürich Süd werde den Wettbewerb der Bürostandorte um Mieter intensivieren.

Von aktuell starken Büroleerständen ist gemäss CSL Immobilien derzeit das Mittlere Glattal mit Gemeinden wie Dübendorf, Opfikon und Wallisellen geprägt. Nach der starken Bautätigkeit der letzten Jahre belief sich das Angebot in dieser Region Ende 2016 auf 234.700 Quadratmeter, was mehr als einer Verdoppelung entspricht. Hinzu komme eine grosse Pipeline mit Projekten wie The Circle, First District oder dem Aquatikon, das noch immer auf seine Auslösung warte.



## BÜROMARKT SCHWEIZ

## Verfügbare Mietflächen und Büropreise



## Flächenbestand

5.1 – 10.0 Mio. m<sup>2</sup>  
 3.1 – 5.0 Mio. m<sup>2</sup>  
 1.1 – 3.0 Mio. m<sup>2</sup>  
 0.5 – 1.0 Mio. m<sup>2</sup>

Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m <sup>2</sup>	Veränderung	Preisband CHF/m <sup>2</sup>	Mittel CHF/m <sup>2</sup>
Aarau	28 364	17% ↗	110–240	205 →
Baden-Brugg	13 660	16% ↗	120–270	210 ↘
Basel	154 477	11% ↗	150–360	220 →
Bern	120 955	-21% ↘	105–285	190 ↘
Biel/Bienne	31 563	92% ↗	130–280	185 ↗
Chur	5 584	-58% ↘	95–192	170 ↘
Fribourg	21 740	62% ↗	150–300	200 ↘
Genève	472 315	34% ↗	240–675	425 ↗
Lausanne	135 684	9% ↗	130–380	246 ↗
Lugano	27 973	121% ↗	120–305	215 ↘
Luzern	42 389	6% ↗	140–310	212 ↘
Neuchâtel	12 327	31% ↗	145–260	208 ↘
Olten-Zofingen	31 936	-24% ↘	95–260	200 ↗
Schaffhausen	28 719	-21% ↘	165–770	225 ↗
Solothurn	23 863	-26% ↘	100–210	160 ↗
St. Gallen	18 226	-32% ↘	110–260	180 →
Thun	4 907	3% →	140–240	195 ↗
Winterthur	30 735	-23% ↘	165–330	230 ↘
Zug	52 390	15% ↗	130–325	240 ↗
Zürich	790 144	31% ↗	145–595	250 ↘
<b>Agglomerationen</b>	<b>2 000 217</b>	<b>18% ↗</b>		

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

QUELLE: CSL IMMOBILIEN AG, FAHRLÄNDER PARTNER AG., BUNDESAMT FÜR STATISTIK

erhöhe. Der Büromarkt bleibe weiterhin ein Mietermarkt, auch wenn institutionelle Investoren an ihren geforderten Mietzinsen festhielten. So sei der für die Bewertung der Immobilien künstlich hochgehaltene Quadratmeterpreis derzeit wenig aussagekräftig, sagt Giuliana De Rinaldis, Leiterin Vermarktung bei CSL Immobilien: «Daher beobachten wir die deutlichsten Schwankungen nicht bei den Büromieten, sondern bei den Incentives. Dort spielt der wahre Markt.»

### MASSIVE ANGEBOTS-AUSWEITUNGEN IN GENÈVE

Einen Mietermarkt konstatiert CSL Immobilien auch für die Stadt Genf. Der Hintergrund: Der Büromarkt in der Stadt und im Wirtschaftsraum Genf war 2016 von massiven Angebots-

ausweitungen geprägt. Auswirkungen zeigen sich gemäss CSL Immobilien vor allem in der Stadt Genf, in der die Mieten ausnahmslos sanken. «Die Nachfrage, insbesondere von internationalen Unternehmen, liess in letzter Zeit aufgrund des spürbaren Währungseffekts wie auch der steigenden Regulations-

dichte etwa im Finanzsektor nach», berichtet Mulugeta. Die Bautätigkeit im kommerziellen Segment bleibe jedoch hoch, nicht zuletzt wegen Anreizen wie den absehbaren Infrastrukturverbesserungen durch die CEVA-Bahnlinie, was den Angebotsüberhang weiter verstärken dürfte. «Trotzdem bleibt >>>

### Steigende Mieten in Lausanne

In Lausanne stellte CSL keinen Angebotsüberhang fest. Das Angebot in der Stadt sei nur leicht gestiegen, während im Wirtschaftsraum insgesamt sogar ein rückläufiges Angebot (-21%) zu beobachten sei. Die Nachfrage in der Stadt sei intakt. Diese Entwicklung zeige sich auch bei den Mieten: Im Mittel seien die Mieten im Stadtzentrum wie auch in der gesamten Stadt spürbar gestiegen, ebenso wie die Topmieten. Die Attraktivität des Zentrums werde 2017 durch die Entwicklung des Bahnhofareals weiter erhöht, prognostizieren die CSL-Researcher.

Im Wirtschaftsraum lasse sich zurzeit ein Nachlassen der Nachfragedynamik beobachten. Offen blieben die möglichen Auswirkungen auf die Nachfrage nach kommerziellen Flächen durch die Unternehmenssteuerreform, die im Kanton Waadt stärkere Auswirkungen haben könnte als in anderen Regionen.

## NACHRICHTEN

**SCHRODERS: ZUKAUF FÜR ZÜRICH AST IED**

Schroder Real Estate meldete jüngst ein Investment in Schweden, das für die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt (IED) der Zürich Anlagestiftung getätigt wurde. Es handelt sich bei diesem ersten Zukauf in Schweden um ein gut etabliertes, vollständig Einkommen generierendes Einkaufszentrum in Solentuna, nahe bei Stockholm. Das Einkaufszentrum wurde 1967 eröffnet, bietet 22.500 qm Verkaufsfläche und ist an 20 Mieter, u.a. an Coop, Willys, Systembolaget und Max Hamburger vergeben (durchschnittliche Mietvertragslaufzeit: 9 Jahre). Das Center wurde kürzlich vom Verkäufer Löfcap renoviert und erweitert. Tony Smedley, Leiter Anlagen Kontinentaleuropa von Schroder Real Estate, sieht den Deal als «eine wichtige, strategische Investition» für den Immobilien Europa Direkt Schweden. Vor allem das Gebiet um Stockholm zähle bereits seit Lancierung der Anlagegruppe zu den Investitionszielen. «Dieses gut etablierte Einkaufszentrum im Norden von Stockholm hat signifikantes langfristiges Investitionspotential und ist bezüglich Wachstum, zunehmender Rendite und Diversifikation eine sehr positive Ergänzung zum Portfolio», ist Smedley überzeugt.

Immobilien Europa Direkt ist ein zeitlich offener und in Euro denominierter Fonds, der von der Zürich Anlagestiftung aufgesetzt und speziell für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugeschnitten wurde. Schroders ist der verantwortliche Vermögensverwalter der Anlagegruppe. Investiert wird in ein diversifiziertes Portfolio von Geschäftsliegenschaften in den westeuropäischen Märkten.

>>> Genf anscheinend ein interessanter Standort für Investoren», sagt Mulugeta und verweist darauf, dass 2016 eine verstärkte Kauftätigkeit von internationalen Immobilieninvestoren beobachtet werden konnte: «Die bisher statistisch erfassten Transaktionen im Kanton Genf haben einen Höchststand erreicht.»

**INVESTOREN KAUFEN WEITER ZU**

Die jährliche Investorenbefragung durch CSL Immobilien zeigte für 2016 ein starkes Wachstum der Immobilienportfolios um circa sieben Prozent, was auf Wertsteigerungen und inneres Wachstum z. B. durch Projektentwicklungen, aber auch auf Zukäufe zurückgeführt wird. «Die befragten Investoren tätigten 2016 fast ein Drittel mehr Ankäufe als im Vorjahr», sagt Annica Anna Pohl, Leiterin Anlageimmobilien bei CSL Immobilien. «Doch infol-

ge weiterhin hoher Preise geraten die Renditen unter Druck, was zu einem hohen Abschreibungsbedarf führen könnte.» Bei Büroobjekten der Klasse A sank die erwartete Rendite gemäss CSL Immobilien bei neu erworbenen Liegenschaften nochmals auf 2,50 Prozent; bei Klasse-B-Objekten blieb die Rendite bei 3,50 Prozent. Während in diesen beiden Klassen die angegebenen Renditen wenig streuen, weichen sie bei Klasse-C-Objekten stärker voneinander ab. «Aufgrund sehr unterschiedlicher Qualität und der damit verbundenen Risiken – wie z. B. der Restlaufdauer der vorhandenen Mietverträge – ist bei Objekten der Klasse C der Grat zwischen interessantem Investment und Fehlinvestition sehr schmal», so Pohl. Bemerkenswert sei auch die Differenz von rund 0,5 Prozent zwischen den Zielrenditen der Investoren und den Renditen der angebotenen Objekte in fast allen Klassen. •

**Büroflächenmarkt Basel: Intakte Nachfrage**

Für den Basler Büroflächenmarkt stellt CSL Immobilien ein leicht gesunkenes Angebot (-7%) sowie steigende Mietpreise fest, wobei letztere im nationalen Vergleich als moderat bezeichnet werden. Im Unterschied zu anderen Schweizer Bürostandorten stamme die Nachfrage auch von wachsenden Unternehmen und von Neuansiedlungen. Bis Hochhausprojekte wie der zweite Roche Tower oder das Baloise-Projekt am Aeschengraben ab etwa 2021 für Entlastung sorgen, dürfte das Angebot in der Stadt knapp bleiben, so die CSL-Researcher. Die Nachfrage in der Agglomeration sei weniger stark ausgeprägt – die in Zürich bereits erfolgte Dezentralisierung manifestiere sich im Raum Basel viel weniger. Projektentwicklungen wie u.a. im Raum Pratteln führten zu einer deutlichen Ausweitung des Angebots in der Agglomeration.

**Büroflächenmarkt Bern: Angebot geht zurück**

In der Stadt Bern ist das Angebot gemäss CSL Immobilien von 2015 bis 2016 um zwölf Prozent auf 55.500 Quadratmeter zurückgegangen. Die neuen Bürogebäude von Post und SBB in Wankdorf City, direkt neben der neuen S-Bahn-Haltestelle, sind weitgehend bezogen. In einer zweiten Entwicklungsphase wird dort Raum für weitere 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Die Marktdynamik des Wirtschaftsraums Bern ist stark von staatsnahen Betrieben abhängig. Dies wirft für CSL Immobilien die Frage auf, woher die Nachfrage für frei werdende Flächen kommen soll, wenn die Standortoptimierungen der öffentlichen Hand weitergehen. Denkbar sei, dass bisherige Büroflächen in der attraktiven Innenstadt in Wohnraum umgewandelt werden könnten.



## BÜROFLÄCHENMARKT/TRENDS

## Von Mietumständen und Nutzerbedürfnissen

ZÜRICH, EUROPAALLEE, BAUFELD F; COPYRIGHT: SBB IMMOBILIEN



*Bei der Standortwahl für Büronutzer besonders wichtig: Die Anbindung an den ÖV.*

**UM GENAUERE KENNTNISSE ÜBER DIE BEDÜRFNISSE UND TRENDS DER BÜRONACHFRAGE ZU GEWINNEN HAT JLL IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER UNIVERSITÄT BASEL EINE BREIT ANGELEGTE UMFRAGE BEI SCHWEIZER BÜRONUTZERN DURCHGEFÜHRT. EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE ERGEBNISSE.**

**BW/PD.** Der Schweizer Büroflächenmarkt befindet sich in einem grundlegenden Wandel – und dieser ist längst nicht nur durch den immer offensichtlicher werdenden Wechsel von langjährigen Vermieter- zum Mietermarkt geprägt. Der Büroflächenmarkt spiegelt neben den angebotsseitigen Veränderungen

die Entwicklung der eingemieteten Unternehmen ab, stellt Jan Eckert, CEO von JLL Schweiz im aktuellen Bericht «Büromarkt Schweiz 2017» fest: «Wenn sich mehrere Branchen gleichzeitig einem grundlegenden Wandel unterwerfen müssen, dann hat dies auch nachhaltige Auswirkungen auf den Flächenmarkt.» Projektentwickler und Eigentümer von Büroliegenschaften sind demnach gut beraten, sich über die veränderten Anforderungen an Büroräumlichkeiten auf dem Laufenden zu halten und ihr Angebot gezielt auf den Markt auszurichten. Beides vereinfacht eine aktuelle Umfrage von JLL und der Universität Basel, die im vergangenen Herbst unter Schweizer Unternehmen zu den Be-

dürfnissen und Trends der Büronachfrage durchgeführt wurde.

#### **FLÄCHENVERBRAUCH RÜCKLÄUFIG**

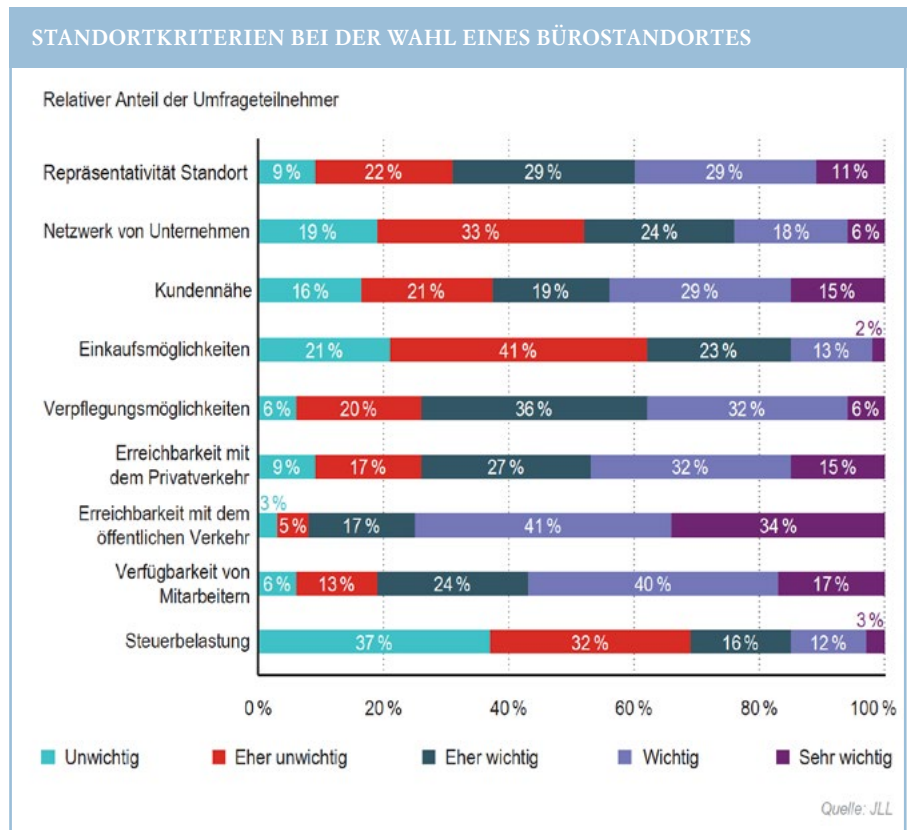
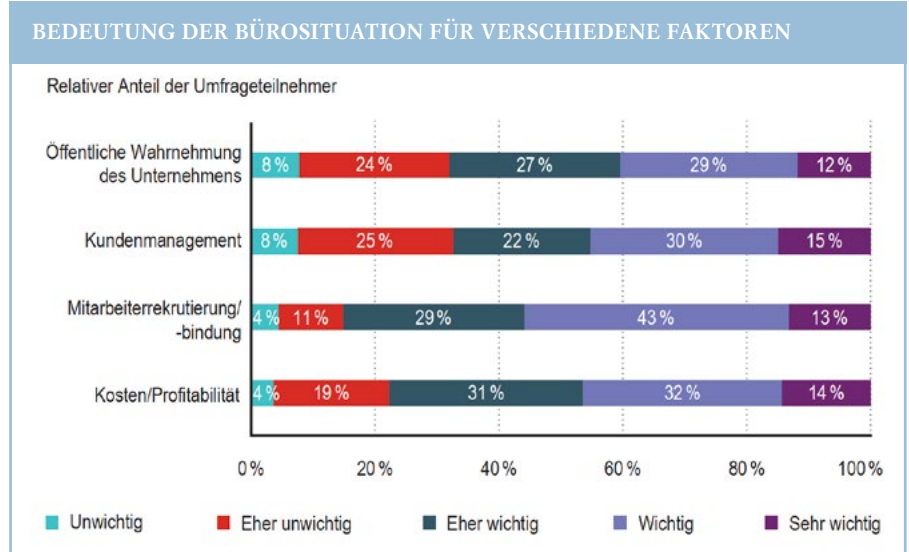
Wie die Umfrage im Themenbereich «Miete versus Eigentum» ergab, ist im Dienstleistungssektor das Mietmodell weiterhin dominant, wobei aufgrund der aktuellen Zinssituation eine leichte Tendenz in Richtung mehr Eigentum auszumachen sei. Diesbezüglich stellt sich für die Researcher von JLL die Frage, inwiefern sich die Änderung der Lease Accounting-Vorschriften (IFRS 16) auf den Eigentumsanteil auswirken werden. Für grössere Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren, könnte dies >>>

>>> zur Folge haben, dass die Investition in Eigentum wieder attraktiver wird.

Die Befragung zum Thema «Flächenverbrauch» machte deutlich, dass sich in den vergangenen Jahren die durchschnittliche benötigte Fläche pro Bürobeschäftigten deutlich reduziert hat. Dies einerseits aufgrund der neuen Raumstrukturen, die weitgehend offener und somit auch flächeneffizienter werden. Andererseits nehmen auch die Wachsamkeit der Unternehmen zu, was «tote» Flächen betrifft. Sie versuchten vermehrt, die Belegungsquote zu optimieren und beeinflussende Faktoren wie Urlaubstage, krankheitsbedingte Ausfälle oder Termine ausser Haus ebenfalls bei der Überlegung hinsichtlich ihrer Flächenbedürfnisse zu berücksichtigen, stellen die JLL-Autoren fest. Oftmals werde ein bevorstehender Standortwechsel eines Unternehmens dazu genutzt, die Effizienz der Büroflächen zu erhöhen, um in der Folge Kosteneinsparungen erzielen zu können. Gemäss der JLL-Studie werden derzeit durchschnittlich circa 20 Quadratmeter Bürofläche benötigt; die strategische Zielgrösse belaufe sich auf circa 17 Quadratmeter, was einer angestrebten prozentualen Flächenreduktion von 15 Prozent entspreche. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, würden neben der Realisierung von flächeneffizienteren Bürowelten wohl auch Desk Sharing-Bemühungen erforderlich, so die JLL—Researcher.

**DIE WICHTIGSTEN STANDORT- UND OBJEKTFAKTOREN**

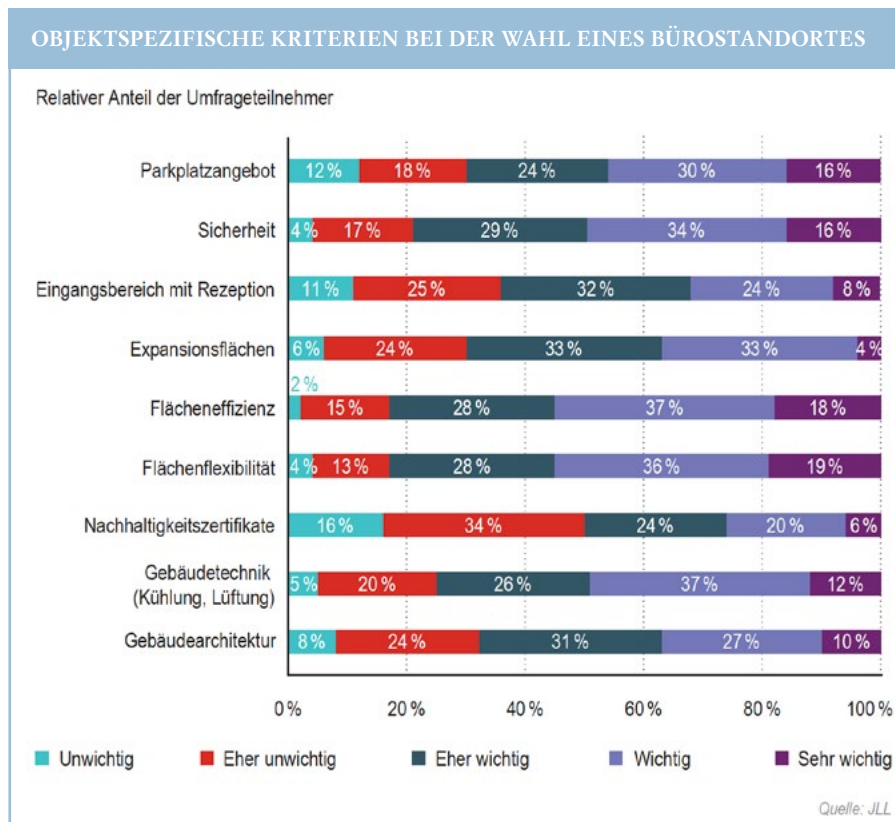
Bei Standortentscheiden hat die Miethöhe als Kostenfaktor stets ein hohes Gewicht – auch wenn, wie die JLL-Umfrage zeigt, die liegenschaftsbezogenen Kosten bei drei von vier befragten Unternehmen weniger als zehn Prozent der Gesamtkosten ausma-



chen. Doch befragt auf verschiedene Faktoren hinsichtlich der Bedeutung der Bürosituation, gewichten die Unternehmen einen Faktor noch höher als die Kosten: die Zufriedenheit ihrer Mitarbeiter. Ganze 85 Prozent der befragten Unternehmen halten die Standortwahl für die Mitarbeiter-

Rekrutierung und –Bindung für eher wichtig bis sehr wichtig. Das bei weitem wichtigste Kriterium bei der Standortwahl ist indes die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr: 92 Prozent der Befragten gaben an, dass sie diese bei der Standortwahl als eher wichtigen bis





sehr wichtigen Faktor erachten. Die Erreichbarkeit mit dem Privatverkehr ist für 74 Prozent der Befragten ein Anliegen. In Bezug auf die Makrolage stellt die Verfügbarkeit von geeigneten Mitarbeitern in der Region für 81 Prozent der Unternehmen ein wichtiges Kriterium bei der Wahl eines Standortes dar. Faktoren mit mittlerer Wichtigkeit sind Verpflegungsmöglichkeiten, die Repräsentativität des Standortes sowie die durch die Standortwahl erzeugte Kunden-  
nähe.

Bei den objektspezifischen Kriterien sind die Flächeneffizienz und Flächenflexibilität besonders wichtig – und beide Faktoren haben direkten Einfluss auf die Anmietungskosten. Wenig Gedanken verschwenden die befragten Büronutzer an das Vorhandensein eines öffentlichen Eingangsbereichs mit Rezeption oder die Gebäudearchitektur – woraus die JLL-Researcher schliessen, dass der

Büronutzer sich mehr auf seine eigenen Flächen zu konzentrieren scheint und dem äusseren Erscheinungsbild nur eine untergeordnete Rolle zuschreibe. Ein weiteres interessantes Ergebnis der Studie: Der Marketingeffekt, der dem Nachhaltigkeitszertifikat (z.B. Minergie, Leed) im Bürobereich nachgesagt wird, lässt

sich aufgrund der Befragungsergebnisse nicht bestätigen.

Externe Co-Working-Flächen werden derzeit nur sehr selten nachgefragt und es ist noch einige Überzeugungsarbeit nötig, bis das Thema in der Schweiz bei Nachfragern eine breitere Akzeptanz findet.

### DESK-SHARING LIEGT IM TREND, CO-WORKING NICHT

Mit Desk-Sharing wird die Situation bezeichnet, dass ein Unternehmen über weniger Büroarbeitsplätze als Mitarbeiter verfügt. Mitarbeiter haben keinen fixen Arbeitsplatz, sondern können ihren Arbeitsplatz täglich aus den verfügbaren Desk-Sharing-Plätzen auswählen. Da selten bis nie alle Mitarbeiter zur gleichen Zeit anwesend sind, lassen sich Flächen- und Infrastrukturaufwand pro Mitarbeiter optimieren. So wundert wenig, dass bei den befragten Unternehmen mit über 1.000 Mitarbeitern bereits in 58,6 Prozent der Fälle das Konzept des Desk Sharings existiert. Die Durchdringung reduziere sich indes mit abnehmender Unternehmensgrösse, stellen die JLL-Autoren fest. Sie gehen aber davon aus, dass das Konzept des flexiblen Arbeitsplatzes in den kom- >>>

### Die Umfrage

Die Umfrage unter Schweizer Büronutzern, die zwischen September und Oktober 2016 von der Abteilung Finanzmanagement an der Wirtschaftswissenschaftlichen Hochschule Basel unter Leitung von Prof. Dr. Pascal Gantenbein im Auftrag von JLL durchgeführt wurde, basiert auf einer Online-Befragung von relevanten Entscheidungsträgern in Unternehmen und Institutionen der gesamten Schweiz, vernehmlich aber in den deutsch- und französischsprachigen Landesteilen.

Die bevorzugten Ansprechpartner – interne Immobilienexperten, Finanzchefs oder Geschäftsleiter – wurden zu Themen der aktuellen Bürosituation, der Standortwahl, Desk Sharing und Co-Working sowie Erfahrungen und Präferenzen bei Mietverhandlungen über Büroflächen befragt. Die Umfrage wurde an rund 3750 Unternehmen versandt, wovon 317 den Fragebogen vollständig und weitere 253 teilweise ausgefüllt haben (Rücklaufquote: 15%).

# IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

# Damit haben Sie nicht gerechnet.

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

**Jetzt profitieren und CHF 85.– sparen.**

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

[www.immobilienbusiness.ch/abo](http://www.immobilienbusiness.ch/abo)

**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin



*Bislang noch eine Randerscheinung: Co-Working-Flächen*

## NACHRICHTEN

### PROJEKT INTERIM NEUE PROJEKTE IN BASEL UND CHAM

Projekt Interim bietet insgesamt 17.000 qm Fläche für Zwischennutzungen an - 9.500 qm an der Hinterbergstrasse 32/34 in Cham, sowie um 7.500 qm an der Klybeckstrasse 190 in Basel. In Cham werden Räume ab 105 CHF/Monat vermietet, in Basel ab 140 CHF/Monat. Die Räume können als Büros, Ateliers, Werk- und Ausstellungsräume, aber auch als Verkaufsflächen genutzt werden; Zwischennutzern stehen Waren- und Personenlifte sowie geteilte Sitzungszimmer und Teeküchen zur Verfügung.

### SCHWEIZERISCHE POST MILLIARDEN-INVESTITIONEN GEPLANT

Strategiewechsel bei der Schweizerischen Post: Während in der Vergangenheit nicht genutzte Immobilien verkauft wurden, will der Bundesbetrieb Eigentümer seiner Immobilien an zentraler Lage bleiben und laut einem Bericht der «Handelszeitung» in den nächsten Jahren 1,8 Mrd. CHF in schweizweit rund 50 Objekte investieren. Die Immobilien sollen in Wohn- und Büroräumlichkeiten umgebaut und an Dritte vermietet werden. Grosse Bauprojekte seien im Weyermannshaus West in Bern und am Bahnhof Basel geplant, ferner auch in Freiburg, Genf, Zürich-Oerlikon und Frauenfeld. «Wir entwickeln Projekte in der Breite von 5 bis 200 Mio. CHF», wird Stefan Dürig, Geschäftsführer der Immobiliensparte der Post, zitiert. Der Bundesbetrieb rechnet damit, die jährlichen Mieteinnahmen von Dritten auf über 100 Mio. CHF zu steigern.

>>> menden fünf Jahren auch bei Arbeitgebern mit mehr als 250 Mitarbeitern merklich zunehmen wird.

Derweil sind Co-Working-Büroflächen gemäss der JLL-Studie in der Schweiz bislang noch eine Randerscheinung. Co-Working-Büroflächen, die in der Regel durch spezialisierte Co-Working-Anbieter betrieben werden, können gemeinschaftlich von Mitarbeitern verschiedener Unternehmen bzw. Einzelpersonen flexibel und befristet genutzt werden. Der Co-Working-Anbieter stellt den Nutzern dabei vollständig ausgebaute Büroarbeitsplätze mit IT-Infrastruktur, Besprechungsräumen und Dienstleistungen wie etwa Empfang, Telefon und Postservice zur Verfügung; wobei die Kosten entweder pauschal oder entsprechend der Nutzung in Rechnung gestellt werden.

Deutlich unter zehn Prozent aller Befragten Unternehmen gaben an, externe Co-Working-Flächen bei Bedarf in Anspruch zu nehmen. In Bezug auf die Entwicklung in den nächsten fünf Jahren plant zumindest unter den grossen Unternehmen eine ansehnliche Minderheit eine Zunahme der Nutzung externer Co-Working-Flächen. Über eine Zielgrösse für den Anteil von Co-Working-Arbeitsplätzen verfügen nur elf der befragten Unternehmen.

Befragt nach ihrer Präferenz bezüg-

lich der Dauer von Mietverträgen bevorzugen über 50 Prozent der Unternehmen Laufzeiten, die nicht länger als fünf Jahre gelten. Etwa 11,4 Prozent der Befragten würden sogar jederzeit kündbare Mietverhältnisse präferieren. Dies deutet für die JLL-Researcher auf Potenzial für flexibel anmietbare Büroangebote wie z.B. Co-Working-Flächen in diesem Segment hin. Auf der anderen Seite gebe es nach wie vor auch eine bedeutende Minderheit von 45,4 Prozent, welche die Sicherheit von mittel- bis langfristigen Mietverhältnissen von über fünf Jahren bevorzugt. Eine Branchenbetrachtung zeigt insbesondere bei Anwaltskanzleien und Verwaltungen eine Vorliebe für langfristige Mietverhältnisse, während kurzfristige Verträge u.a. bei Unternehmensberatungen geschätzt sind.

Bei der Frage «Ausgebaute Flächen oder Rohbau?» zeigen sich, wenn Nachfrager die Option haben, klare Präferenzen: 65 Prozent der Büronutzer wünschen sich ausgebaute Flächen, während nur 27 Prozent der Befragten die Anmietung von Flächen im Rohbau bevorzugen. Derweil wünschen sich acht Prozent der Befragten bezugsbereite Büros mit Möblierung. Die aktuelle Marktsituation sorgt offensichtlich dafür, dass dieses Bedürfnis vermehrt auch seitens der Eigentümer Beachtung findet. •



## WOHIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

## Der Preisanstieg hält an

**DER «SWX IAZI PRIVATE REAL ESTATE PRICE INDEX» FÜR EINFAMILIENHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN WEIST IM 4. QUARTAL 2016 EINEN ANSTIEG VON 0,7 PROZENT AUS. ALLERDINGS HAT SICH DAS WACHSTUM IM VERGLEICH ZUM 3. QUARTAL (+1,2 %) LEICHT VERMINDERT. AUF JAHRESBASIS BETRACHTET BETRÄGT DIE WACHSTUMSRATE 2,7 PROZENT.**

**BW/PD.** «Im Markt für Wohneigentum beobachten wir seit einiger Zeit unverminderte Wachstumsraten für Eigentumswohnungen», sagt Donato

Scognamiglio, CEO der IAZI AG. Ein Grund für diese Entwicklung liege in der anhaltenden Nachfrage der aus dem Erwerbsleben ausscheidenden Babyboomer-Generation. Hinzu käme die wachsende Anzahl von Single-Haushalten und von nicht-traditionellen Lebensgemeinschaften, die oft über eine hohe Kaufkraft verfügten. Zudem seien Eigentumswohnungen als Anlagevehikel immer noch stark gesucht.

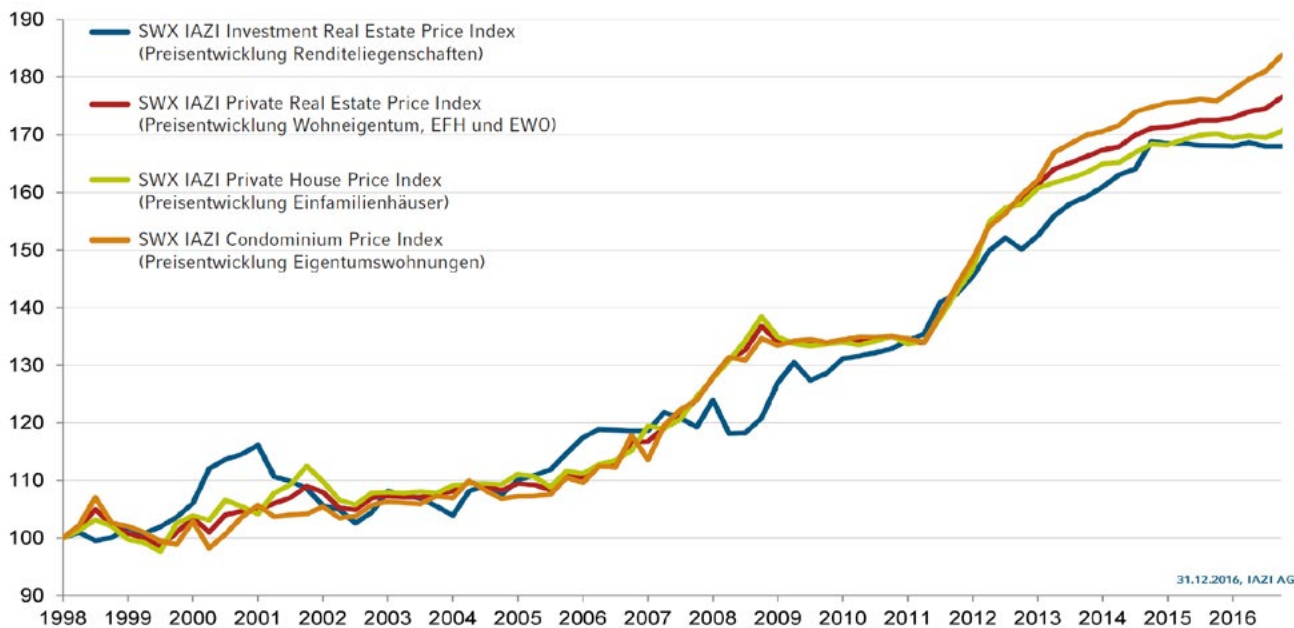
Die Wachstumsrate für Eigentumswohnungen ist im 4. Quartal mit 0,5 Prozent positiv. Allerdings ist das Wachstum verglichen mit dem 3. Quartal (+1,5 %) geringer ausgefallen. Auf Jahresbasis betrachtet

beträgt die Wachstumsrate 3,9 Prozent.

Auch die Wachstumsrate für Einfamilienhäuser ist im 4. Quartal mit 0,8 Prozent leicht gestiegen (Vorquartal: 0,7 %); hier liegt das Wachstum auf Jahresbasis betrachtet bei 1,5 Prozent. Bei den Mehrfamilienhäusern beträgt die Wachstumsrate 0,2 Prozent (Vorquartal: 0,0 %); auf Jahresbasis betrachtet ist sie mit 0,2 Prozent leicht gestiegen (Vorquartal: -0,1 %). Die Performance der Mehrfamilienhäuser beläuft sich im 4. Quartal auf 1,1 Prozent (Vorquartal: 0,9 Prozent) und auf Jahresbasis auf 3,8 Prozent (Vorquartal: 3,5 %). Als Performance

## SWX IAZI REAL ESTATE INDIZES FÜR WOHN EIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN

## Eigentumswohnungen stehen in der Gunst der Käufer



Der «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen weist im 4. Quartal 2016 einen Anstieg von 0,7% aus.

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

#### ENTWICKLUNG IN DEN SCHWEIZER KANTONEN

Auf Jahresbasis betrachtet verzeichnet der Kanton Genf bei den Eigentumswohnungen ein Nullwachstum (0,0 %), während der gleiche Kanton bei den Einfamilienhäusern mit -2,6 Prozent die tiefste negative Wachstumsrate aufweist.

Im Vergleich dazu weist Zürich bei den Eigentumswohnungen auf Jahresbasis betrachtet mit 5,1 Prozent

eine überdurchschnittliche Wachstumsrate auf, wohingegen für den gleichen Kanton bei den Einfamilienhäusern die Wachstumsrate 2,9 Prozent beträgt.

Der «Swiss Real Estate Offer Index» zeigt im 4. Quartal die folgenden Entwicklungen: Einfamilienhäuser +0,4 Prozent, Eigentumswohnungen +0,6 Prozent. Auf Jahresbasis betrachtet betragen die Werte +1,1 Prozent bei den Einfamilienhäusern und +4,3 Prozent bei den Eigentumswohnungen. Diese Indizes widerspiegeln auf der Basis inserierter Preise die Stimmung der Anbieter von Wohneigentum. •

#### NACHRICHTEN

##### CREDIT SUISSE: NEUER HYPOTHEKENFONDS

Die Credit Suisse (CS) lanciert den Swiss Mortgage Fund I. Der Anlagefonds für institutionelle Investoren investiert in ein Portfolio von Hypotheken auf Renditeliegenschaften in der Schweiz, die von der CS herausgegeben wurden. Die Kundenbeziehungen zu den Hypothekarkreditnehmern verbleiben bei der CS. Die erste Zeichnungsperiode dauert bis zum 17. Februar 2017.

Die Hypotheken werden von Tavis Capital ausgewählt; diesem unabhängigen Asset Manager muss die CS alle Hypotheken anbieten, die einen vereinbarten Kriterienkatalog erfüllen. Auf diese Weise soll eine Negativselektion der CS ausgeschlossen werden. Der Fokus bei der Auswahl durch Tavis liegt weitgehend auf Libor-basierten Hypotheken mit kurzer Laufzeit. Die Fondsrendite soll bei den derzeitigen negativen Zinssätzen je nach Anteilsklasse zwischen 0,2 und 0,5 Prozent p.a. liegen. Wie Finanz und Wirtschaft berichtet, soll sich das Fondsvolumen bis Ende März auf 200 Mio. CHF belaufen und in der zweiten Jahreshälfte ein Volumen von 500 Mio. CHF erreichen. Die maximale Fondsgrösse sehe die Grossbank bei 3 Mrd. CHF – was rund zehn Prozent der von Credit Suisse auf Renditeliegenschaften herausgegebenen Hypotheken entsprechen.

ANZEIGE

## LIQUIDE STEINE

Ihre diversifizierte Lösung für Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktien

SF Property Securities Fund CH  
(Valorennummer: CH0026674181)

Liquidität: Täglich  
Benchmark: 50% SWIT / 50% REAL



Swiss Finance & Property Group



Seefeldstrasse · 275 Zürich  
Telefon +41 43 344 61 31  
www.sfp.ch

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA/STUDIE

## Der Zyklus geht in die Verlängerung



*Über die Zukunftsaussichten der britischen Immobilienmärkte gehen die Meinungen der Investoren auseinander.*

**WIE LANGE DIE NIEDRIGZINS-PHASE ANDAUERN UND DAMIT DER RUN AUF IMMOBILIEN ANHALTEN WIRD, BESCHÄFTIGT DERZEIT FAST ALLE MARKTBEOBACHTER. PROFESSIONELLE IMMOBILIENANLEGER RECHNEN AUCH FÜR DIE NÄCHSTEN EIN BIS ZWEI JAHRE MIT NIEDRIGEN ZINSEN UND NIEDRIGEN RENDITEN, WIE EINE AKTUELLE UMFRAGE VON UNION INVESTMENT REAL ESTATE ERGAB.**

**PD.** In den Immobilienstrategien der europäischen Investoren kristallisiert sich auf die Frage, wie lange die aktuelle Marktphase noch andauern könnte, eine klare Antwort heraus: Die professionellen Immobilienanleger richten sich mehrheitlich auf einen um weitere ein bis zwei Jahre anhaltenden Marktzyklus ein, in dem die grundlegenden Bedingungen fortbestehen. Entsprechend gestiegen ist die grundsätzliche Bereitschaft der Investoren, für diese Phase Abstriche

bei der Verzinsung von Immobilienanlagen zu akzeptieren.

### «LOWER FOR LONGER»

Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle, im halbjährlichen Turnus durchgeführte Immobilien-Investitionsklimastudie von Union Investment, für die diesmal 175 Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Grossbritannien repräsentativ befragt wurden. «Im Investmentjahr



2017 gilt stärker denn je die Losung, zusätzliche Risiken zu umgehen und erfolgreiche Immobilienstrategien zu entwickeln, die der Erwartung ‚lower for longer‘ Rechnung tragen», stellt Olaf Janßen, Leiter Immobilienresearch bei der Union Investment Real Estate GmbH, fest.

In allen drei Befragungsregionen zeigte sich ein ähnliches Bild: Die Fortsetzung des aktuellen Immobilienmarktzyklus für die nächsten ein bis zwei Jahre sei für fast jeden zweiten befragten Anlageprofi, unabhängig ob in Berlin, London oder Paris, eine ausgemachte Angelegenheit. Insgesamt 27 Prozent der Befragten erwarteten sogar, dass der bereits seit acht Jahren bestehende Marktzyklus für weitere drei Jahre in die Verlängerung gehen wird. 38 Prozent der Unternehmen rechneten damit, dass der aktuelle Immobilienmarktzyklus zumindest auch noch im Jahr 2018 anhalten wird.

#### **AUF DER SUCHE NACH DER « RICHTIGEN BALANCE »**

Dabei richteten die Immobilieninvestoren angesichts der gestiegenen makroökonomischen und geopolitischen Unsicherheiten ihre Anlagestrategie noch stärker als im Vorjahr auf «geringere Renditen bei gleichem Risiko» aus: Der Anteil derjenigen, die ihre Risikostruktur beibehalten und dafür bei den selbst gesetzten oder vom Kunden vorgegebenen Renditezielen Abstriche in Kauf zu nehmen bereit sind, sei von 56 Prozent bei der letzten Befragung im Sommer 2016 auf jetzt 64 Prozent gestiegen. Entsprechend sei der Anteil der Unternehmen, die sich bereit zeigen, explizit höhere Risiken einzugehen, um z.B. die Belastung aus sinkenden Ankaufsrenditen zu kompensieren, von vorher 35 Prozent auf jetzt nur noch 30 Prozent gesunken.

Spiegelbildlich passe hierzu die Erwartung von mehr als der Hälfte der Investoren, dass man die gesteckten Renditeziele in den nächsten drei Jahren nicht erreichen wird. «Die Suche nach der richtigen Balance wird auch 2017 das Investmentgeschehen in Europa prägen. Die hohe Kapitalverfügbarkeit erfordert es, dass risikoaverse Investoren einerseits die Marktbearbeitung in ihren europäischen Kernmärkten massiv verstärken, sich aber andererseits auch Renditepotenziale in Opportunitätsmärkten erschliessen», sagt Janßen. Das dürfte aus seiner Sicht dazu führen, dass 2017 das Transaktionsvolumen in den CEE-Märkten aber auch in der südlichen europäischen Peripherie signifikant steigen wird.

Wie die Union Investment-Studie zeigt, ist eine verstärkte Allokation der Immobilienanlagen ausserhalb Europas nur für einen verschwindend geringen Anteil der Investoren eine Auswechoption. Investitionen in Europa zugunsten aussereuropäischer Märkte zurückzufahren, beabsichtigen gerade einmal sechs Prozent der befragten Immobilienprofis.

#### **UNTERSCHIEDLICHE ERWARTUNGEN BEZÜGLICH DER BREXIT-AUSWIRKUNGEN**

Die grundsätzlich positive Erwartung der Investoren an die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte wird vielfach in der Studie deutlich.

So rechnen 35 Prozent der Befragten für das laufende Investmentjahr mit einem steigenden Transaktionsvolumen in Europa, weitere 45 Prozent erwarten ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres. Die Beurteilung der Investitionsrahmenbedingungen fällt in den drei Befragungsregionen jedoch so uneinheitlich aus wie lange nicht mehr.

Aus Sicht der französischen Investoren zeigt sich ihr Heimatmarkt heute deutlich besser aufgestellt als noch 2016. Gut ein Drittel der Investoren sieht für die französischen Büroimmobilienmärkte wie auch für den Einzelhandelssektor in den kommenden zwölf Monaten ein verbessertes bzw. deutlich verbessertes Investitionsklima. Jeder zweite geht von gleichbleibenden Rahmenbedingungen aus. Demgegenüber fällt die Beurteilung des Investitionsklimas in Grossbritannien durch die lokalen Akteure deutlich skeptischer aus. Jeder zweite britische Studienteilnehmer erwartet für 2017 eine zum Teil deutliche Verschlechterung des Klimas für Immobilieninvestitionen auf der Insel. Korrespondierend hierzu befürchtet mit über 75 Prozent die deutliche Mehrheit der in UK befragten Investoren, dass sich die gesamtwirtschaftliche Lage in Grossbritannien in den nächsten zwölf Monaten verschlechtern wird. Überraschend dabei ist, dass der Einfluss des Brexit auf den britischen Immobilienmarkt derzeit noch von verhältnis- >>>

#### **Immobilien-Investitionsklimaindex**

Der Immobilien-Investitionsklimaindex von Union Investment wird seit 2005 (seit Frühjahr 2008 halbjährlich) unter den europäischen Immobilieninvestoren ermittelt. Der Index berechnet sich aus den vier Teilindikatoren «Marktstruktur», «Rahmenbedingungen», «Standortbedingungen» und «Erwartungen», die mit jeweils 25 Prozent gewichtet werden. Für den Index befragte das Marktforschungsinstitut Ipsos im Zeitraum Oktober bis Dezember 2016 insgesamt 175 Immobilienunternehmen und institutionelle Immobilienanleger in Deutschland (n=64), Frankreich (n=61) und Grossbritannien (n=50).

## NACHRICHTEN

AKARA-FONDS  
FOLGE-EMISSION GEPLANT

Die im August 2016 gegründete Akara Funds AG hat für ihren im Oktober 2016 lancierten Akara Swiss Diversity Property Fund PK bisher 120 Mio. CHF eingesammelt. Zehn Liegenschaften wurden beurkundet, weitere sieben Liegenschaften stehen kurz davor. Daher ist für den Sommer 2017 eine Folgeemission geplant. Das Portfolio weist (nach Fertigstellung der Bauten) ein Investitionsvolumen von 140 Mio. CHF auf (gewichtete durchschnittliche Anfangsnettoerndite; 4,9 %). Der Akara-Fonds steht in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen sowie entsprechenden Anlagefonds zur Zeichnung offen.

Unterdessen hat die Akara Funds AG den Bereich Immobilienakquisition mit André Nussbaumer und Christian Cadegg verstärkt. Nussbaumer war zuletzt in der Geschäftsleitung der Frutiger-Gruppe aktiv und leitete dort den Bereich Gesamtlösungen Immobilien (2015/16). Von 2006 bis 2015 war er Leiter Immobilienakquisitionen bei Swisscanto. Cadegg war bis im Juni 2016 zehn Jahre lang zunächst für Swisscanto und anschliessend für die Zürcher Kantonalbank als Spezialist Kauf/Verkauf Immobilien tätig.

Akara Funds wurde initiiert von Karl Theiler (CEO) und Jonathan van Gelder (CIO). Theiler leitete von Februar 2008 bis März 2014 die Sparte Immobilienanlagen bei der Swisscanto Asset Management AG. Van Gelder war von März 2011 bis Mai 2015 Leiter Immobilien Direktanlagen bei der börsenkotierten Swiss Finance & Property Investment AG.



*Aus Sicht der französischen Investoren ist ihr Heimatmarkt heute besser aufgestellt als noch 2016.*

>>> mässig wenigen UK-Investoren als besonders hoch eingeschätzt wird. 52 Prozent der britischen Investoren messen dem Brexit in der Befragung einen nur mässigen Einfluss und 38 Prozent sogar einen geringen Einfluss auf den britischen Immobilienmarkt bei. Von aussen fällt die Bewertung der Folgewirkungen für den britischen Immobilienmarkt etwas kritischer aus. 33 Prozent der deutschen und 21 Prozent der französischen Profianleger glauben, dass der Brexit den britischen Immobilienmarkt stark verändern wird.

## UK-INDEX FÄLLT WEITER ZURÜCK

Klare Spuren hat das Anti-EU-Referendum der Briten im Investitionsklimaindex hinterlassen. Bereits vor dem Brexit hatte die Stimmung der britischen Investoren, gemessen am Klimaindex, ihren tiefsten Stand seit 2012 erreicht. Nach dem

Brexit verlor der Klimaindex in UK noch einmal rund drei Punkte und erreicht nun mit 61,2 Punkten einen neuen Tiefststand. Damit fällt der UK-Index noch weiter hinter die nationalen Indizes in Deutschland (66,5 Punkte; minus 1,0 Punkte gegenüber der letzten Erhebung) und Frankreich (68,6 Punkte; plus 1,7 Punkte) zurück. Beeinflusst wird das Bild vor allem durch die Veränderungen bei den Erwartungen: Während der Erwartungsindikator in Frankreich bereits in der dritten Befragungswelle in Folge gestiegen ist, verliert dieser in Deutschland und bricht in UK regelrecht ein. «Die starken Ausschläge in beide Richtungen, nach unten in Grossbritannien und nach oben in Frankreich, zeigen wie stark Investorenstimmungen durch Sondereffekte beeinflusst werden», sagt Olaf Janßen. «Aktuell beeinflussen politische Entscheidungen die Märkte sehr stark.» •

## MARKTKOMMENTAR

## Betongold gefragt

**INDIREKTE SCHWEIZER IMMOBILIEN-ANLAGEN STEHEN IN DER GUNST DER ANLEGER WEITERHIN HOCH IM KURS: SOWOHL REAL WIE SWIIT INDEX STARTETEN MIT DEUTLICHEN KURSGEWINNEN IN DEN FEBRUAR.**

**NH/TM.** Nachdem Ende Januar die ersten Kursgewinne des Jahres wieder verloren waren, starteten die kotierten Immobilienaktien mit deutlichen Kursgewinnen in den Februar. Der REAL Index schloss am 9. Februar 2017 bei einer Jahresperformance von 3,55 Prozent. Dieser Kursgewinn wurde hauptsächlich im laufenden Monat erzielt und ein Grossteil davon geht auf die Kursentwicklung der Papiere von Swiss Prime Site und PSP Swiss Property zurück: Die Aktien der beiden Indexschwergewichte legten im Februar um mehr als vier Prozent an Wert zu.

Derweil zeigt der Vergleich mit dem europäischen Markt, dass Immobilien-titel europaweit gesucht waren. Der EPRA-Index erreichte dank des aktuellen Kursanstiegs wieder eine positive Jahresperformance von 0,14 Prozent. Allein im Februar legte der Index um 3,65 Prozent zu (nicht währungsbereinigt).

Mit der Präsentation der Geschäftszahlen 2016 am vergangenen Freitag eröffnete Mobimo die Reporting-Saison der Schweizer Immobiliengesellschaften – und dies gleich mit einem Rekordergebnis. Der Mieterfolg wurde um 2,30 Prozent auf 96,2 Mio. CHF gesteigert, doch liegt dieser Wert unter den Analysten-Erwartungen. Punkten kann Mobimo mit ihren Gewinnzahlen für das

*Nicolas Hatt,  
Thomas Marti,  
SFP*



Geschäftsjahr 2016: Mit 15,99 CHF/Aktie (2015: 12,65 CHF/Aktie) liegt sie im Durchschnitt um drei Prozent über den Schätzungen. An der kommenden Generalversammlung wird eine unveränderte Dividende von 10,00 CHF beantragt. Bei dem aktuellen Kursniveau entspricht dies einer Dividendenrendite von rund 3,8 Prozent. Dieser Wert liegt knapp über dem Durchschnitt der kotierten Immobilienaktien in der Schweiz.

#### SWIIT INDEX MIT NEUEM ALLZEITHOCH

Auch die kotierten Immobilienfonds verzeichneten in den ersten Handelstagen des Februars deutliche Kursgewinne: Der SWIIT Index legte um über 3,6 Prozent an Wert zu und erreichte so am 6. Februar 2017 einen neuen Allzeithöchststand. Während dieser Phase waren die Tagesvolumen bei den kotierten Immobilienfonds auffallend hoch: An manchen Tagen erreichten sie Höchstwerte über 66 Mio. CHF, was mehr als doppelt so hoch ist wie an durchschnittlichen Handelstagen. Die erhöhte Nachfrage geht zum grössten Teil auf indexnahe Investoren zurück, die während des laufenden Handels, aber vor allem in

der Schlusslesung auf der Käuferseite aktiv waren. Im weiteren Verlauf nahmen die hohen Volumen leicht ab und auch die Kurse korrigierten wieder leicht aufgrund von Gewinnmitnahmen. Der Index zeigt im noch jungen Jahr eine positive Performance von 3,79 Prozent.

Zu den bereits angekündigten oder abgeschlossenen Kapitalerhöhungen (UBS Swissreal, Swiss Life Swiss Property) haben weitere Fondsleitungen über die Emissions-Pläne informiert. So plant die Credit Suisse noch im ersten Quartal 2017 eine Kapitalerhöhung für das nicht kotierte Produkt Real Estate Fund LogisticsPlus. Die erste Kapitalerhöhung ist für den im vergangenen Jahr lancierten Helvetica Swiss Commercial geplant. Die Transaktion in der Grössenordnung von 78 Mio. CHF soll noch im Frühjahr 2017 erfolgen. •

REAL ESTATE INDICES 17.11.2016	LAST	MTD	YTD
REAL	2.295.34	3.56	3.55
SWIIT	371.78	2.00	3.79
EPRA EUROPE INDEX	2056.28	3.65	0.14

SWISS FRANC SWAP 23.09.2016	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6650	-0.0225	-0.0650
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3775	-0.0650	-0.0600
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.1200	-0.0750	-0.0300
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.3900	-0.0750	-0.0175



## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										9. FEBRUAR 2017	
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD			BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	1	30'000.00	0.00		0	20.00	100	
50		140241 N	AGRUNA AG	0	0.00	0.00		0	3'450.00	1	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	0	0.00	0.00		0	1'300.00	6	
96		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	0	0.00	0.00		0	200.00	20	
0		31909799	ESPACE REAL ESTATE BR	900	3.00	3.30		4126	3.30	55	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	0	0.00	0.00		0	150.00	11	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	0	0.00	0.00		0	650.00	37	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	0	0.00	0.00		0	6'200.00	2	
400		257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO	0	0.00	0.00		0	1'650.00	5	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	0	0.00	0.00		0	2'100.00	2	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	0	0.00	0.00		0	130.00	1	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	0	0.00	0.00		0	525.00	17	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	0	0.00	0.00		0	3'950.00	1	
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING	0	0.00	0.00		0	0.90	500	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	0	0.00	0.00		0	2'800.00	1	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	0	0.00	0.00		0	2'500.00	10	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	0	0.00	0.00		0	5'000.00	5	
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	0	0.00	0.00		0	1.00	300	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	0	0.00	0.00		0	7'100.00	1	
100		253801 N	TERSA AG	0	0.00	0.00		0	12'500.00	1	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	0	0.00	0.00		0	15'500.00	1	
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	0	0.00	0.00		0	5'000.00	20	



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Die aktuelle Ausgabe jetzt  
am Kiosk oder im Abo.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

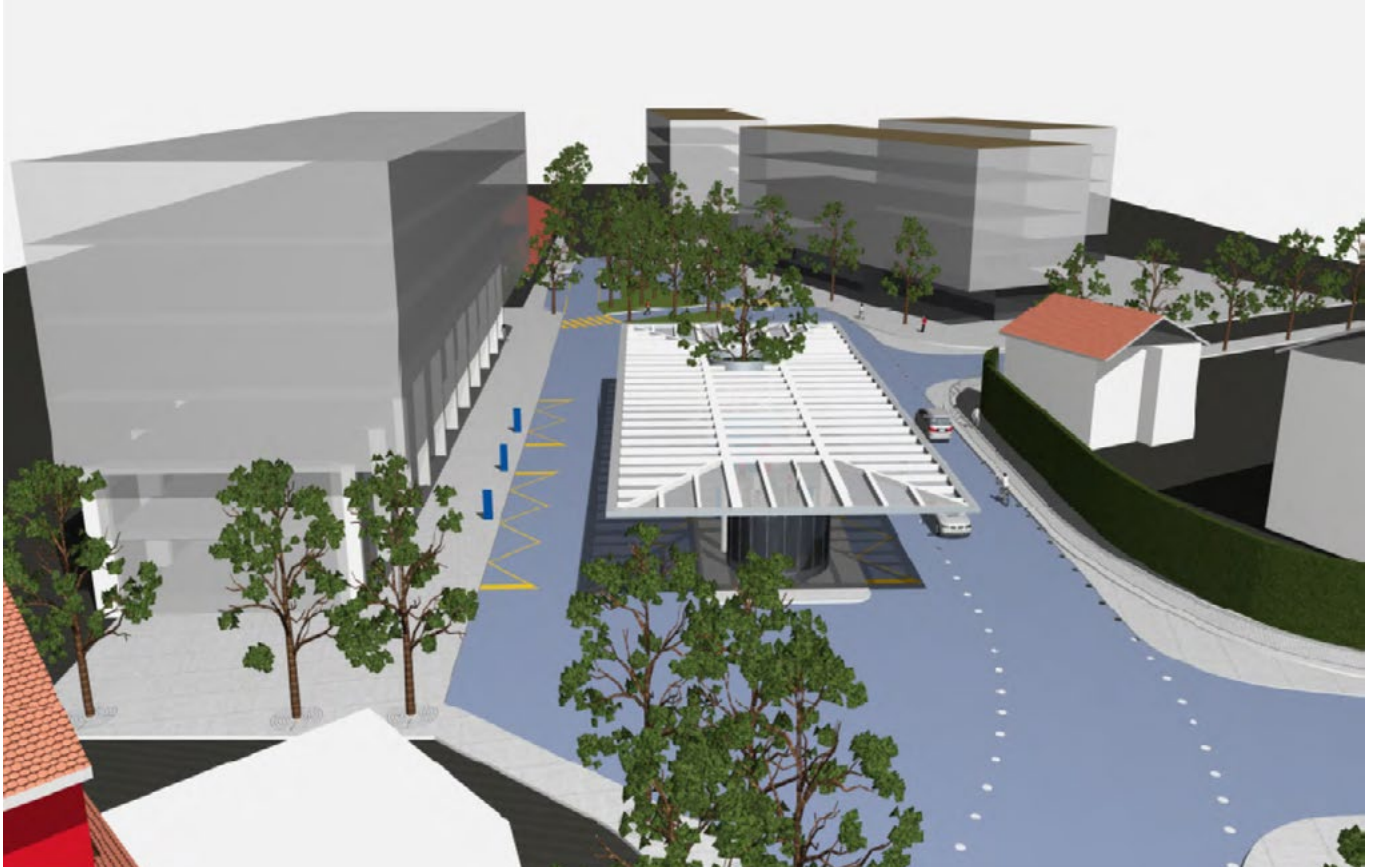
## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										10. FEBRUAR 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %DEZ	KURSE SEIT 1.1.16 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	112.95	147.50	2.14%	30.59%	2.01%	1.73%	134.30	148.40	878'539'058
844'303	CS 1A IMMO PK	1141.00	1510.00	3.46%	32.34%	0.00%	NICHT KOTIERT	1455.00	1535.00	4'270'098'800
10'077'844	CS REF GREEN	105.45	135.00	2.89%	28.02%	4.17%	1.19%	118.10	140.00	2'293'488'945
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	100.25	97.00	3.18%	-3.24%	1.20%	1.10%	89.95	98.40	849'154'490
276'935	CS REF INTERSWISS	174.90	201.00	4.21%	14.92%	2.92%	1.79%	192.50	218.00	1'666'985'259
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	101.00	143.70	2.35%	42.28%	1.91%	1.31%	127.50	141.00	2'996'743'654
1'291'370	CS REF SIAT	135.40	200.00	2.71%	47.71%	4.44%	1.06%	180.80	202.80	3'087'740'400
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	108.20	134.20	2.49%	24.03%	1.90%	2.42%	117.00	139.50	896'794'050
1'458'671	FIR	121.95	189.00	2.08%	54.98%	5.53%	0.73%	170.10	192.10	1'216'108'026
977'876	IMMOFONDS	296.25	450.00	3.03%	51.90%	2.27%	1.13%	418.00	455.00	1'448'511'750
278'226	LA FONCIERE	666.00	1095.00	1.90%	64.41%	4.39%	0.96%	972.00	1103.00	1'354'632'165
277'010	IMMO HELVETIC	161.50	244.00	2.72%	51.08%	2.26%	1.02%	213.00	248.80	976'000'000
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	122.15	152.00	2.01%	24.44%	-0.85%	1.65%	137.90	153.80	626'581'696
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	116.15	146.50	2.16%	26.13%	1.38%	0.66%	128.00	145.00	327'758'004
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	125.80	169.00	3.11%	34.34%	4.97%	2.16%	142.00	169.50	816'049'793
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.45	148.00	2.61%	26.01%	1.09%	1.28%	132.10	148.90	816'010'876
10'061'233	RESIDENTIA	107.45	128.00	2.62%	19.13%	-0.08%	4.48%	113.50	130.90	153'691'264
278'545	SOLVALOR "61"	180.40	266.00	1.97%	47.45%	4.21%	1.33%	230.30	261.75	1'198'576'316
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	111.10	139.00	2.09%	25.11%	3.58%	1.17%	124.30	148.90	491'266'866
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	972.00	1368.00	2.49%	40.74%	5.56%	0.87%	1204.00	1358.00	1'313'280'000
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	251.00	450.00	2.95%	79.28%	1.07%	1.05%	374.75	460.00	184'099'500
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	96.05	139.80	2.41%	45.55%	2.72%	1.00%	123.30	139.50	1'474'126'133
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.10	128.00	2.51%	30.48%	1.67%	0.73%	120.00	140.50	458'633'600
2'616'884	SWISSINVEST REIF	127.40	180.20	2.54%	41.44%	3.86%	1.35%	159.70	180.20	873'358'401
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.80	68.00	2.66%	33.86%	2.80%	1.43%	62.30	72.40	2'263'973'232
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.57	18.20	2.22%	44.79%	0.83%	0.99%	16.30	18.45	604'052'231
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.49	13.00	1.94%	23.99%	3.17%	1.21%	12.20	13.60	374'351'627
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	68.55	96.20	2.60%	40.34%	5.83%	1.63%	84.00	94.85	1'233'874'476
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	83.30	110.00	3.03%	32.05%	4.76%	1.01%	100.80	111.50	7'647'932'600
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.25	69.30	3.95%	15.02%	1.99%	1.61%	65.80	74.70	1'441'427'318
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.63%	35.64%	3.61%	1.13%			44'233'840'529

IMMOBILIENAKTIEN										10. FEBRUAR 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %DEZ	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883'756	ALLREAL HOLDING	125.35	153.70	3.86%	22.62%	1.59%	3.61%	128.20	152.10	1'592'767'532
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.60	42.30	3.27%	15.57%	7.50%	0.70%	33.25	40.50	186'533'483
255'740	ESPACE REAL ESTATE	154.90	144.00	3.20%	-7.04%	-2.04%	0.06%	145.00	152.00	309'008'736
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	13.55	14.90	2.75%	9.96%	0.00%	0.50%	12.80	15.60	211'470'351
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	88.60	109.00	3.30%	23.02%	4.11%	0.26%	88.00	109.00	872'000'000
1'731'394	INTERSHOP N	278.75	502.00	4.13%	80.09%	0.20%	4.01%	399.00	511.50	662'640'000
1'110'887	MOBIMO	208.16	265.00	3.90%	27.31%	4.02%	2.68%	205.50	254.75	1'647'273'390
21'218'624	NOVAVEST	36.30	38.15	1.85%	5.10%	0.39%	0.19%	34.00	38.20	139'045'725
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	84.40	92.80	3.67%	9.95%	5.45%	3.89%	80.55	99.10	3'745'755'451
803'838	SWISS PRIME SITE	71.15	86.00	4.46%	20.87%	3.18%	5.23%	74.35	90.95	6'147'186'862
261'948	WARTECK INVEST	1476.00	1880.00	3.71%	27.37%	1.51%	0.55%	1715.00	1949.00	320'126'400
1'480'521	ZUG ESTATES	1469.00	1682.00	1.23%	14.50%	1.75%	0.66%	1431.00	1694.00	397'544'064
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.28%	20.78%	3.56%	3.72%			16'231'351'993

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Grosse Pläne für das Zentrum von Altdorf



*Altdorf: Schematische Visualisierung des Bahnhofplatzes Ost mit zentralem Busperron, Blickrichtung Norden*

**DER KANTON URI WILL DAS GEBIET UM DEN BAHNHOF ALTDORF WEITER ENTWICKELN. DAZU WIRD ZUNÄCHST DIE VERKEHRSINFRASTRUKTUR AUSGEBAUT. SO SOLL AUCH DAS ENTWICKLUNGSGEBIET EYSCHACHEN/WERKMATT ATTRAKTIV FÜR INVESTOREN WERDEN.**

**AH.** Aus Sicht des Kantons Uri ist das Gebiet um den Kantonsbahnhof in Altdorf mit dem Areal Eyschachen/Werkmatt ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Urner Talboden. Mit vier Teilprojekten gehen

Kanton, Gemeinde Altdorf, die SBB und private Investoren nun daran, die Infrastruktur am und um den Bahnhof Altdorf zu erneuern. Der Kanton Uri zeichnet verantwortlich für die Erstellung der Bahnhofplätze auf der West- und auf der Ostseite des Bahnhofs (Teilprojekte 1 und 2). Dazu gehören jeweils ein Bushof, Strassenanpassungen sowie Infrastrukturen für Park+Ride.

### **UKB ERRICHTET NEUES BAHNHOFSGEBÄUDE**

Für das dritte Teilprojekt will die Urner Kantonalbank (UKB) ein neues

Gebäude am Bahnhofplatz 1 als Ersatz des heutigen Bahnhofgebäudes realisieren. Es soll ein «ortsbaulich und architektonisch überzeugendes Kantonsbahnhofgebäude mit attraktiven Angeboten» entstehen, heisst es in einer Mitteilung des Urner Regierungsrates.

Im vierten Teilprojekt engagieren sich die SBB und die Gemeinde Altdorf im Rahmen der Anpassung der SBB-Publikumsanlagen, insbesondere für die Verlängerung der Busperrons und für die Verlängerung der Personenunterführung zur Westseite. Darüber hinaus haben verschiedene private Akteure im Bereich des Bahn-



hofs mehr oder weniger fortgeschrittene Bauprojekte in Planung.

## INVESTITIONEN VON BIS ZU 60 MILLIONEN

Insgesamt beläuft sich die Summe der notwendigen Investitionen auf 55 bis 60 Millionen Franken. Davon trägt die SBB den Löwenanteil, sie investiert alleine in die Verlängerung der Bahnperrens über 40 Millionen. Die Bauarbeiten rund um den Bahnhof Altdorf sollen voraussichtlich Ende 2019 beginnen. Die Bauzeit beträgt rund zwei Jahre, Ende 2021 soll der neue Kantonsbahnhof betriebsbereit sein.

Der Bahnhof in Altdorf gewinnt an Bedeutung, weil seit der Eröffnung des Gotthard-Basistunnels Ende 2016 auch hochwertige Schnellverkehrszüge im Kanton Uri halten. Ab Ende 2021 wird die SBB das Bahnangebot nochmals ausbauen und dann acht IC-Halte pro Tag und Richtung ab dem Kantonsbahnhof in Altdorf anbieten. Der Kantonsbahnhof soll daher zur Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs ausgebaut werden. Die SBB-Züge, die Buslinien der Auto AG und der Postauto AG sowie der Tellbus und der Winkelriedbus laufen hier zusammen.

## EYSCHACHEN-ENTWICKLUNG KOMMT VORAN

Der Kanton Uri erhofft sich vom Bahnhofsausbau auch, dass das benachbarte Entwicklungsgebiet Eyschachen (neu «Werkmatt») für Investoren und Firmen attraktiver wird. Das Gebiet – eines der letzten grossen, noch weitgehend unbebau-

ten Areale im Urner Talboden – soll ein grosses Gewerbe- und Industriequartier werden.

Eine Parzelle des Eyschachen gehört dem Kanton Uri, die andere der Armasuisse. Der Bund hat seine 55.000 qm grosse Parzelle nun lokalen Medienberichten zufolge zum Verkauf ausgeschrieben. Bis Ende Februar können sich Interessenten um den Kauf bewerben, der Richtpreis beträgt den Angaben zufolge 4,7 Millionen CHF. Laut Quartiergestaltungsplan stehen im Gebiet Eyschachen/Werkmatt rund 83.000 qm für Neubauten zur Verfügung, der Rest der Fläche verteilt sich auf Strassen, Fahrrad- und Fusswege, Parkfelder sowie Grünbereiche. Insgesamt besitzt das Gebiet nach Berechnungen des Kantons Potenzial zur Ansiedlung von 2.000 bis 2.500 Arbeitsplätzen. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 3/2017 / 12. Jahrgang / 234. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung  
Anja Hall, Redaktorin  
Rehne Herzig, Verlagsleiterin  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

## NACHRICHTEN

### WINTERTHUR: LOKWERK WIRD AUFGESTOCKT

Das Einkaufszentrum LOKwerk wurde 2009 erstellt, hinter der denkmalgeschützten Fassade der alten Lokomotivwerkstatt an der Zürcherstrasse in Winterthur. Nun will der Eigentümer, der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property), den Bau aufstocken. Geplant sind rund 60 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit direktem Zugang zum Einkaufszentrum.

Hintergrund der Baumassnahme: Im Rahmen des Projekts Upgrade wurde das komplette Bestandsportfolio des Credit Suisse Real Estate Investment Management mit über tausend Liegenschaften in der Schweiz auf Entwicklungspotenziale geprüft. Ziel war, Potenziale aufzudecken und ein stärkeres Portfoliowachstum durch erweiterte Nutzungen bestehender Immobilien. Das LOKwerk hatte nach Angaben der Fondsgesellschaft hohe Ausnutzungsreserven im Bereich Wohnen. Die Aufstockung ist eines der ersten Projekte, die umgesetzt werden.

Den Gesamtleistungswettbewerb für die Erweiterung hat die Firma Erne Holzbau AG aus Laufenburg (AG) zusammen mit fsp Architekten gewonnen. Die Aufstockung wird in Holzbauweise erfolgen, die Fassade jedoch ist metallverkleidet und harmonisiert mit der muralen Erscheinung des Bestandsgebäudes. Geplant ist eine nachhaltige Bauweise im Minergie-P-Standard mit der Zertifizierung greenproperty, dem Gütesiegel für nachhaltige Immobilien des Credit Suisse Real Estate Investment Management.

Der Bau wird voraussichtlich im Jahr 2018 beginnen und soll bis 2020 fertiggestellt sein.