

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Immobilienmärkte Schweiz:
Mieter im Vorteil
(Studie WP)
- 4 Personalie:
Credit Suisse AM/Neuer
Leiter Global Real Estate
- 5 Nachricht: Implenia
- 6 Unternehmenssteuerreform:
Keine Angst vorm Exodus
- 9 Im Gespräch:
Jan Eckert, JLL Schweiz
- 12 Standortfaktoren im Wandel
(Studie: Catella Research)
- 15 Marktkommentar
- 15 Nachrichten: Mobimo
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung:
Helvetia-Campus/Basel
- 19 Nachricht:
HRS Real Estate/Arbon
- 19 Impressum

EDITORIAL

Ein zweiseitiges Schwert



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Es war abzusehen, doch jetzt ist es «amtlich»: Der Erfolgskurs der Schweizer Baubranche dürfte auch im laufenden Quartal anhalten, darauf deutet der von der Credit Suisse und dem Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) ermittelte Bauindex hin, der bei 144 Punkten verharrt. Auf diesem Rekordniveau bewegt sich der Frühindikator für die Umsatzentwicklung in der Baubranche nun bereits seit drei Quartalen in Folge. Credit Suisse und SBV rechnen für das laufende Jahr mit einer zunehmend vom Hochbau getragenen Fortsetzung des Booms.

Gute Nachrichten also für die Baubranche? Die Researcher sehen die Entwicklung auch mit Sorge. Auf längere Sicht sei der Bauboom ein zweiseitiges Schwert, schreiben sie. Denn aktuell hätten die hohen Umsätze beim Hochbau, die zu einem guten Teil dem Mietwohnungsbau geschuldet sind, Vorschusscharakter. Die grosse Nachfrage auf die im aktuellen Zinsumfeld attraktiven Immobilienanlagen dürfte sich in einer rekordhohen Anzahl gebauter Wohnungen niederschlagen – so sei damit zu rechnen, dass der Wohnungsbau über kurz oder lang gedrosselt werde, bis das Überangebot abgebaut ist. Und wenn die Zinsen einmal anstiegen und damit die Immobilieninvestments im Vergleich zu anderen Anlagen an Attraktivität verlieren würden, könnten die vorgeholten Umsätze beim Neubau die künftigen Auftragseingänge der Baubranche belasten. Die Baumeister seien darum gefordert, bereits heute in kostensenkende und effizienzsteigernde Methoden und Technologien zu investieren. Kein schlechter Rat.

Beste Grüsse,
Birgitt Wüst

Spitze schlägt
Breite um Längen!



10 Years
Anniversary





Spitze schlägt
Breite um Längen!



*Wir von Helvetica Property Investors sind überzeugt, dass unsere fokussierte Strategie die Basis für die gute Performance legt. Der Rest ist Professionalität, langjährige Erfahrung, Konsistenz und hoher Qualitätsanspruch.
Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.*

10 Jahre
Jubiläum

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mieter im Vorteil



Die Neubautätigkeit im Segment Mietwohnungen bleibt weiterhin hoch.

DER MIETWOHNUNGSMARKT ZEIGT SICH ANGESICHTS DER ANHALTEND HOHEN NEUBAUTÄTIGKEIT WEITERHIN MIETERFREUNDLICH, STELLEN DIE AUTOREN DES WÜEST PARTNER-«IMMO-MONITORING 2017» IN IHREM WINTER-UPDATE FEST. MIETERFREUNDLICH PRÄSENTIEREN SICH AUCH DIE GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE - HIER MANGELS NACHFRAGE-IMPULSEN.

BW/PD. Trotz bedeutender geopolitischer Risiken präsentiere sich das konjunkturelle Fundament des

Schweizer Immobilienmarkts Anfang 2017 als robust, stellt das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner (WP) in seinem Winter-Update zum «Immo-Monitoring» 2017 fest. Nachdem die Schweizer Wirtschaft im vergangenen Jahr real um 1,5 Prozent gewachsen ist, erwarten die WP-Researcher für 2017 eine ähnliche Zunahme des Bruttoinlandprodukts und dass sich dies nun deutlicher auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machen könnte. «Die vollzeitäquivalente Beschäftigung dürfte um 0,5 Prozent ansteigen, was wiederum positive Impulse auf die Nachfrage nach Ge-

schafts- und Wohnobjekten freisetzen würde», sagt Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner.

MIETWOHNUNGSBAU HÄLT AN

Die Aussichten auf anhaltend tiefe Zinsen und volatile Aktienmärkte lassen erwarten, dass der Anlage-Druck im Immobilienmarkt andauern wird. Entsprechend gross bleibe das Interesse an Neubauprojekten, so die WP-Experten. Vor allem Mietwohnungen würden in hoher Zahl gebaut, und dies dürfte sich im 2017 grundsätzlich fortsetzen. Mit der >>>

NACHRICHTEN

**CREDIT SUISSE
ASSET MANAGEMENT
NEUER LEITER
GLOBAL REAL ESTATE**


Christoph Schumacher wird ab dem 1. Juni 2017 neuer Leiter Global Real Estate bei Credit Suisse Asset Management und Michel Degen, Leiter Asset Management Schweiz & EMEA, unterstellt sein. Seit März 2011 ist Schumacher als Geschäftsführer bei der Union Investment Institutional Property GmbH in Deutschland tätig. Dort war er verantwortlich für das institutionelle Geschäft und Mitglied des Real Estate Investment Committee von Union Investment. Seit Januar 2016 ist er Sprecher des Vorstands der Region Nord des deutschen Branchenverbands ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss. Von 2005 bis 2011 war Schumacher für Generali Real Estate in Köln, Luxemburg und Paris tätig, davor als Anwalt bei Linklaters in Berlin und London. Von 2000 bis Ende 2001 war er persönlicher Berater/Office Manager des Finanzministers in Berlin.

Ab Juni 2017 umfasst CS Asset Management Real Estate drei Geschäftsfelder: Real Estate Switzerland (Leitung: Raymond Rüttimann), Real Estate International (Francisca Fariña Fischer) und Real Estate Mandates & Advisory (Daniel Tochtermann). Alle Leiter/innen werden an Schumacher berichten. Beat Schwab, der Global Real Estate auf Interimbasis leitete, verlässt Credit Suisse wie angekündigt Mitte 2017.

>>> Neubautätigkeit werde sich das Angebot weiter ausdehnen, wovon auch die zentrumsnahen Mietwohnungsmärkte mehr und mehr profitierten. Für die Mieter zeige sich damit der Mietwohnungsmarkt auch zu Beginn des Jahres 2017 von seiner freundlichen Seite: Im laufenden Jahr werde mit einem Minus von 0,7 Prozent bei den inserierten Wohnungspreisen gerechnet. Daneben sei in diesem Jahr eine Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5 Prozent möglich, wodurch auch die Mieten in bestehenden Verträgen zurückgehen würden.

**SCHWEIZER MIETER
WERDEN UMZUGSFREUDIGER**

Derweil sei das Angebot an Eigentumswohnungen in der Schweiz seit dem Höchststand Ende 2014 leicht zurückgegangen. Es konzentrierte sich dabei immer stärker auf einzelne Regionen wie die Romandie, das Tessin und Tourismusgebiete. «Für 2017 wird erwartet, dass sich die Preise stabil entwickeln, mit steigenden Tendenzen bei einfachen Objekten und sinkenden Trends bei den gehobenen Objekten», so Weinert.

Im Segment der Einfamilienhäuser dürften sich die sinkenden Neubauminvestitionen im laufenden Jahr das erste Mal seit 2010 stabilisieren (+0.3 Prozent), erwarten die WP-Experten. Es sei zwar nicht mit einem markanten Anstieg der Anzahl neuer Objekte zu rechnen, jedoch dürfte sich das Angebot robust entwickeln. Wüest Partner rechnet für 2017 mit einer leichten Zunahme der Angebotspreise um 0,6 Prozent.

Gemäss Wüest Partner haben in der Schweiz im Jahr 2015 mehr als eine Million Personen eine neue Wohnung bezogen. «Noch nie war die Zahl der umziehenden Personen so hoch», so Weinert. Die WP-Experten gehen

davon aus, dass die erhöhte Umzugsfreudigkeit auch in den kommenden Jahren anhalten dürfte – aufgrund eines breiten Wohnungsangebots, einer weiterhin sehr regen Neubautätigkeit und vielerorts sinkender Angebotspreise.

Neueste Daten erlauben erstmals eine Analyse der Umzugsströme zwischen Schweizer Gemeinden während der letzten Jahre, womit eine flächendeckende Untersuchung des Umzugsverhaltens in der Schweiz möglich wurde. Daraus zogen die Researcher u.a. folgende Erkenntnisse. Zum einen bestehe ein starker Zusammenhang zwischen Alter und Umzugswahrscheinlichkeit: Am häufigsten fänden Umzüge im Alter von 26 Jahren statt – in diesem Alter wechsele fast jede vierte Person die Wohnadresse mindestens einmal. Bei knapp 30 Prozent aller Umzüge liege die neue Wohnung weniger als einen Kilometer von der vorherigen Wohnadresse entfernt – es bestehe somit noch immer eine starke Bindung an das bekannte Umfeld, auch wenn die Schweizer Wohnbevölkerung umzugsfreudiger geworden ist.

In Relation zur Bevölkerungsgrösse wird gemäss Wüest Partner am meisten in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt umgezogen. Durch Umzüge innerhalb der Schweiz wachsen die äusseren Agglomerationsgemeinden der Gross- und Mittelstädte verhältnismässig stark. Die inländische Bevölkerung verlässt die Städte dagegen häufiger als dass sie dort hinzieht.

**WENIG NACHFRAGEIMPULSE
BEI GEWEBEIMMOBILIEN**

Was die gewerblichen Immobilienmärkte angeht, stellen die WP-Experten zum einen fest, dass das Angebot an Büroflächen, das seit Mitte 2015 stagniere, sich zuletzt sogar

etwas zurückentwickelt hat. Da es jedoch gleichzeitig wenig Nachfrageimpulse gebe, blieben die Vermarktungsanstrengungen der Vermieter hoch. «Im 2017 ist mit leichten Mietpreisrückgängen zu rechnen», sagt Weinert. Weiterhin gefragt blieben Büroflächen an guter Passantenlage. Wenig Veränderung erwarten die WP-Researcher auch für die Lage am Markt für Einzelhandelsflächen. Sie gehen auch für das laufende Jahr insgesamt von einer weiterhin negativen

Preisentwicklung der Angebotsmieten für Verkaufsflächen aus – denn in den nächsten Monaten sei weder mit namhaften Impulsen für eine positive Entwicklung des Detailhandels und noch mit einer Abwertung des Schweizer Frankens zu rechnen. Zudem erwarten die WP-Researcher, dass sich der grenzüberschreitende Onlinehandel in Zukunft steigender Beliebtheit erfreuen dürfte, was in der Folge zu Umsatzeinbussen der stationären Detailhändler führen könnte. •

NACHRICHTEN

IMPLENIA GUT UNTERWEGS

Implenia hat 2016 einen Gewinn sprung gemacht: Bei einem leichten Umsatzrückgang auf 3,27 Mrd. CHF legte der Betriebsgewinn um 20,4 Prozent auf 103,7 Mio. CHF zu. Unter dem Strich lag das Konzernergebnis bei 64,5 Mio. CHF, nach 52 Mio. CHF im Vorjahr (+23,9%). Mit einem Auftragsbestand von 5,17 Mrd. CHF (31.12.16) zeigt sich der grösste Schweizer Baukonzern für 2017 und die Folgejahre zuversichtlich, auch wegen der operativen Fortschritte und weil die Gruppe hinsichtlich geografischer Breite und technischer Kompetenz gestärkt aus dem vergangenen Jahr hervorgeht. Mittelfristig strebt Implenia ein Top-Line-Volumen von rund 5 Mrd. CHF und eine EBITDA-Marge zwischen 5,25 und 5,75 Prozent an. Das EBIT-Ziel für 2017: weiterhin 140 bis 150 Mio. CHF.

ANZEIGE



BAUEN | SANIEREN | ENERGIE WIRTSCHAFTLICHKEIT

Tageskurse für Immobilien- und Finanzfachleute

Sanieren / Modernisieren mit Energieeffizienz und erneuerbaren Energien schafft Mehrwerte und optimiert die Rendite

Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) planen und rechnen

Jetzt anmelden unter
www.energie-cluster.ch

Sponsoren



SIEMENS



TAGESKURSE

Donnerstag,
23. März 2017
in Spreitenbach

Mittwoch,
10. Mai 2017
in Bern

09.00 – 16.45 Uhr

UNTERNEHMENSSTEUERREFORM

Keine Angst vor dem Exodus



Die Romandie bleibt für Unternehmen attraktiv - sobald Sicherheit über die künftigen steuerlichen Regelungen besteht.

DAS NEIN DES STIMMVOLKS ZUR UNTERNEHMENSSTEUERREFORM ERHÖHT DEN DRUCK AUF DIE IMMOBILIENMÄRKTE IN DER ROMANDIE. EXPERTEN ERWARTEN JEDOCH VORERST KEINE FLUCHT VON UNTERNEHMEN.

RH. Börsianer zeigten sich kaum beeindruckt vom Votum des Schweizer Stimmvolks: Obwohl die Urnengän-

ger die Unternehmenssteuerreform mit klarer Mehrheit abgelehnt hatten, gingen die Notierungen der auf die Romandie ausgerichteten kotierten offenen Immobilienfonds FIR, La Fonciere und UBS Lehman Res. Foncipars in den folgenden Tagen nur leicht zurück. Dabei hatten Profi- und Privatanleger Anteile dieser Gefässe in den Wochen zuvor kräftig nachgefragt und deren Kurse um bis zu neun Pro-

zent in die Höhe getrieben. «Offene Immobilienfonds hätten Steuervorteile gehabt, wäre der Reformvorschlag vom Stimmvolk angenommen worden», sagt Pierre Jacquot, Head of Real Estate bei Edmond de Rothschild Suisse. «Investoren hatten erwartet, dass die drei Fonds bei einer Zustimmung zur Steuerreform künftig höhere Dividenden ausschütten könnten», erläutert Ro- >>>

land Vögele, Gründer und Präsident des Verwaltungsrats der auf indirekte Immobilienanlagen spezialisierten Beratungsgesellschaft MV Invest. «Die Dividendenrendite hätte dabei auf bis zu fünf Prozent steigen können», sagt der in Genf geborene Experte.

Dass Investoren trotz der Entscheidung des Stimmvolks nicht massiv Fondsanteile auf den Markt warfen, hat einen simplen Grund: Nach dem Votum ist vor dem Votum. Mit der Ablehnung der Reform bleiben vorerst «die international nicht mehr akzeptierten kantonalen Steuerprivilegien in Kraft», sagt UBS-Ökonom Elias Hafner. Damit dränge «sich zeitnah eine neue Reform auf». Denn die Schweiz kann an den Sonderregeln nicht festhalten, will sie nicht zum Paria der internationalen Staatengemeinschaft werden.

Bereits am Tag nach dem Urnengang drohte die Europäische Union, die Schweiz auf die «schwarze Liste» der Steuersünder zu setzen. Gemäss Brüssels Steuerkommissar Pierre Moscovici steht der Spruch der Stimmbevölkerung im Widerspruch zur gemeinsamen Erklärung der EU und der Schweiz zur Unternehmensbesteuerung aus dem Jahr 2014. Damals hatte sich Bern verpflichtet, die Bestimmungsvorgaben nach den Standards der Organisation für wirtschaftliche Entwicklung und Zusammenarbeit (OECD) umzusetzen.

DIE DROHUNG MIT DER DOPPELBESTEUERUNG

Mögliche Sanktionen hatte Brüssel bereits vorab in einem Strategiepapier skizziert: Etwa eine Quellensteuer auf Zahlungen aus der EU an Unternehmen in der Schweiz, die kantonale Steuerprivilegien geniessen. Ferner ist im Papier die Aberkennung der steuerlichen Abzugsfähigkeit

solcher Zahlungen in den EU-Staaten genannt. In der EU ansässigen Tochterunternehmen von Schweizer



Pierre Jacquot,
Edmond de
Rothschild

«Immobilienfonds hätten Steuervorteile gehabt, wäre der Reformvorschlag angenommen worden.»

Gesellschaften mit kantonalem Steuerprivileg würde dann die Doppelbesteuerung von Unternehmensgewinnen drohen. Ebenso betroffen wären internationale Unternehmen, die von der Schweiz aus Geschäfte in EU-Ländern betreiben. Hart durchgreifen will Brüssel, wenn die Schweiz die Unternehmensbesteuerung bis 2019 nicht mit dem OECD-Standard vereinbart. Dies könnte erhebliche Konsequenzen für einige der hiesigen Büromärkte haben. «Um einer Doppelbesteuerung oder anderen Steuernachteilen zu entgehen, könnten internationale Unternehmen aus der Schweiz abwandern», sagt MV-Invest-Experte Vögele. «Dies hätte aufgrund der tieferen Nachfrage auch einen direkten negativen Einfluss auf die Mietwohnungsmärkte.»

Besonders stark betroffen wäre die Romandie. Die Kantone Genf, Neuenburg und Waadt generieren einer Studie der UBS zufolge zwischen 25 und 40 Prozent ihrer Gewinnsteuereinnahmen von privilegiert besteuerten Unternehmen. Noch höher ist deren Beitrag zu den Gewinnsteuereinnahmen nur in der Stadt Basel und im Kanton Zug mit jeweils mehr als 40 Prozent. Entsprechend hoch ist in all diesen Regionen das Abwanderungspotenzial. Zum Vergleich: Der

Kanton Zürich generiert nicht einmal zehn Prozent seiner Gewinnsteuereinnahmen von privilegierten Unternehmen, das Wallis sogar weniger als fünf Prozent.

REFORMPAKET HAT NICHT ÜBERZEUGT

Zwar wären bislang privilegierte Unternehmen bei einem Ja des Stimmvolks zur Unternehmenssteuerreform auf den ersten Blick benachteiligt worden. «Sie wären in diesem Fall höher als bislang besteuert worden, weil der kantonale Sondersteuerstatus aufgehoben worden wäre», sagt Claudio Saputelli, Head of Global Real Estate Research der UBS.

Dadurch hätte auf den ersten Blick ebenfalls die Abwanderung von Unternehmen gedroht. Doch um dem vorzubeugen, sah das Reformpaket eine Reihe von Sondermassnahmen zur Kompensierung vor. Diese hätten Regelungen in zahlreichen anderen Ländern entsprochen und wären daher mit den OECD-Standards vereinbar gewesen. In auf kantonaler Ebene



Roland Vögele,
MV Invest

«Um einer Doppelbesteuerung zu entgehen, könnten Unternehmen aus der Schweiz abwandern.»

ne eingeführten Patentboxen sollten Unternehmen Rechte auf geistiges Eigentum einbringen können, so dass deren Erträge zu einem reduzierten Satz besteuert werden. Zudem hätten die Kantone den Abzug auf die Aufwendungen für Forschung und Entwicklung als sogenannten >>>

>>> «Super-Abzug» von derzeit 100 Prozent auf 150 Prozent anheben können. Darüber hinaus hätte eine zinsbereinigte Gewinnsteuer auf überschüssiges Eigenkapital und eine neue Regelung zur Aufdeckung stiller Reserven den Unternehmen weitere Steuerentlastungen beschert.

Für die umfangreichen Kompensationen gibt es einen guten Grund: Die bislang von den kantonalen Privilegien begünstigten Unternehmen zahlen jährlich rund 3,3 Milliarden Franken an Steuern an den Bund sowie weitere 2,1 Milliarden Franken an Kantone und Gemeinden. Darüber hinaus beschäftigen sie rund 150.000 grösstenteils gut bezahlte Mitarbeiter, die mehr als vier Milliarden Franken Einkommenssteuer zahlen.

SP, Grüne und Gewerkschaften hatten jedoch gegen das von den bürgerlichen Parteien, Bundesrat, Kantonen und Wirtschaftsverbänden unterstützte Reformpaket ins Feld geführt, dass davon einzig die Grosskonzern



Christoph Syz,
Patrimonium

«Gemessen an der rückläufigen Nutzernachfrage gibt es zurzeit zu viele Projektentwicklungen.»

ne profitieren würden, während der Mittelstand die Zeche zahlen müsste. 60 Prozent des Stimmvolks folgten dieser Auffassung. «Den Befürwortern der Reform ist es nicht gelungen, überzeugend darzulegen, wie der Steuerausfall durch das geplante Regelwerk ohne Benachteiligung breiter Bevölkerungsschichten und kleinerer und mittlerer Unternehmen kompensiert werden sollte», sagt Saputelli.

WENIGER UNTERNEHMENS-ANSIEDLUNGEN ERWARTET

Dass internationale Unternehmen wegen des ablehnenden Stimmentscheids der Schweiz und damit insbe-



Claudio Saputelli, UBS

«Die Abstimmung könnte nun die Produktion weiterer Flächen in der Romandie durch Projektentwickler abbremsen.»

sondere den Kantonen in der Romandie jetzt den Rücken kehren, glauben Immobilienexperten jedoch nicht. «Es wird kurzfristig keinen Exodus geben», sagt Christoph Syz, CEO der Immobilieninvestmentgesellschaft Patrimonium, die von Echandens im Kanton Waadt aus eine Reihe von Projektentwicklungen in der Romandie vorantreibt. «Die Unternehmen werden und können darauf setzen, dass rasch ein neues Reformpaket erarbeitet wird und dieses schlussendlich den Zuspruch der Mehrheit des Stimmvolks findet.»

Allerdings dürften sich bis dahin aufgrund dieser Unsicherheit weniger Unternehmen aus dem Ausland in die Schweiz begeben. «Weitere Ansiedlungen sind vorerst weniger zu erwarten», sagt Syz. Dies könne auch Spuren an den Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten in der Romandie hinterlassen: «Gemessen an der rückläufigen Nutzernachfrage gibt es zurzeit zu viele Projektentwicklungen.» In den nächsten Jahren dürften deshalb die Leerstände tendenziell eher steigen und die Mieten stagnieren bis sinken. Schon jetzt zeigt das eifrige Trei-

ben der Projektentwickler Spuren am Markt. «In der Region Genfer See sind die Büromieten von 2015 auf 2016 um 2,1 Prozent gesunken, in der Stadt Genf sogar um 8,9 Prozent», sagt Hervé Froidevaux, Leiter des Genfer Büros von Wüest Partner. Hingegen waren die Mieten schweizweit in dieser Zeit um durchschnittlich 1,6 Prozent gestiegen. UBS-Experte Saputelli kann dem ablehnenden Votum zur Steuerreform denn auch eine positive Seite für die Immobilienmärkte in der Romandie abgewinnen. «Das Resultat der Abstimmung könnte nun die Produktion weiterer Flächen durch Projektentwickler abbremsen.»

ROMANDIE WIRD ATTRAKTIV BLEIBEN

Dass die Immobilienmärkte der Romandie dauerhaft unter der zu erwartenden rückläufigen Nachfrage sowie der vorhersehbaren mittelfristigen Überproduktion leiden, glaubt Syz nicht. «Die Attraktivität des Standortes Romandie wird, sobald die Steuerreform auf den Weg gebracht ist, wieder vermehrt ausländische Unternehmen in die Region ziehen.» Dies meint auch Wüest-Partner-Experte Froidevaux: «Sobald Sicherheit über die künftigen steuerlichen Regelungen besteht, werden internationale Unternehmen wieder verstärkt Niederlassungen in der Romandie eröffnen.» Die Schweiz sei ohnehin eine begehrte Destination für Firmenansiedlungen, sagt Froidevaux. «Und die Romandie ist mit ihren Hochschulen und Forschungseinrichtungen, den Clusters in den wachsenden Branchen Biotech, Medtech und Fintech sowie dem flexiblen Arbeitsmarkt mit sehr gut qualifizierten Fachkräften bestens aufgestellt, um von dieser Nachfrage zu profitieren.» •

IMMOBILIENMARKT ROMANDIE

«Der Wettbewerb wird eher härter werden»

UNTERNEHMEN - JLL STÄRKT SEINE PRÄSENZ IN DER WESTSCHWEIZ DURCH DIE ÜBERNAHME VON MERIDIAN IMMOBILIEN. JAN ECKERT, CEO JLL SCHWEIZ, GIBT AUSKUNFT ÜBER DIE HINTERGRÜNDE.

Interview: Birgitt Wüst

Herr Eckert, JLL meldete jüngst die Übernahme von Meridian Immobilien SA, die frühere Westschweizer Niederlassung von DTZ mit Sitz in Genf. Was ist der Hintergrund dieser Expansion?

Die Romandie mit den Wirtschaftszentren Genf und Lausanne gehört zu den grössten Immobilienmärkten der Schweiz. Von Zürich aus haben wir bereits eine hohe Aktivität in Bezug auf Immobilientransaktionen und Bewertungen entwickelt. Zusätzlich haben wir immer öfter Mandate aus dem Bereich Mietervertretung (tenant representation) aus unserem internationalen Netzwerk abgewickelt, welche den l'arc Lemannique betrafen. Auch haben wir bereits vor drei Jahren ein kleines Büro in Genf gegründet. Wir haben allerdings schlicht nicht genügend Zeit und Ressourcen in den eigenen Aufbau stecken können. Es ist auch illusorisch zu meinen, man könne nebenher aus Zürich heraus Rekrutierung und Aufbau einer Niederlassung in der Romandie erfolgreich führen. Zu lokal und zu verschieden sind die Märkte und Leute.

Sie sprachen anlässlich der Übernahme von einem «Quantensprung» für JLL in der Westschweiz...

Sicher – denn nun zählen wir auch in Bezug der personellen Ressourcen in



Jan Eckert, CEO JLL Switzerland

beiden Landesteilen zu den führenden Immobilienberatern der Schweiz. Pierre Stämpfli, Anna Briffod und ihr Team sind lokal verankert, bieten zudem langjährige Erfahrung in den gleichen Kompetenzen wie wir, Transaktionen, Bewertung, Vermietung und Mieterberatung; in den Feldern Projektmanagement und Corporate Solution können wir von Ihnen profitieren. Beides sind Beratungsdienstleistungen die zu den Kerntätigkeiten von JLL gehören und die wir in der Schweiz bisher mit geringerer Vehemenz angegangen sind. Entsprechend war das Interesse von Anfang an da, als sich in Folge der Fusion von DTZ und Cushman die Möglichkeit einer Übernahme eröffnete. Als dann noch von wirtschaftlicher Seite die Zahlen stimmten und auf persönlicher Ebene die «Chemie», war der Entschluss rasch gefällt.

Wo genau sehen Sie Wachstumschancen in der Westschweiz für Ihr Unternehmen?

Wir wollen in allen unseren Geschäftsbereichen in der Westschweiz wachsen. Im Geschäftsfeld Bewertungen, beispielsweise, sind wir bereits heute sehr aktiv in der Westschweiz, doch dies meist für Eigentümer aus der Deutschschweiz oder dem Ausland. Wir erhoffen uns, dass wir dank der neuen lokalen Schlagkraft auch neue Geschäftsbeziehungen zu institutionellen Eigentümern aus der Westschweiz aufbauen können, für deren Portfolios in der West- als auch der Deutschschweiz. Bei der Mietervertretung sehen wir ebenfalls weiteres erhebliches Potenzial bei lokalen Kunden. Wir wollen aber durch die Übernahme nicht nur zusätzliches Wachstumspotenzial in der >>>

IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

Damit haben Sie nicht gerechnet.

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

Jetzt profitieren und CHF 85.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

>>> Westschweiz erschliessen, sondern auch in der Deutschschweiz.

Wo sehen Sie weiteres Potenzial?

Das Projektmanagement, z.B. ist speziell im aktuellen Marktumfeld eine Dienstleistung, die für Eigentümer in der ganzen Schweiz interessant ist. Der Paradigmenwechsel zu einem Mietermarkt führte bereits zu einer nachhaltigen Schnittstellenverschiebung beim Ausbau. Der Trend geht deutlich in Richtung vollständig ausgebaute oder sogar vollständig möblierte Büroangebote. Erfahrene, kompetente Partner im Projektmanagement sind bei der Bereitstellung solcher Angebote von erheblichem Nutzen.

Über die Vermietungsmärkte für Gewerbeimmobilien der Romandie - mit Ausnahme von Lausanne - war in den vergangenen Monaten nicht viel Erfreuliches zu lesen...

Dass die Situation am Mietermarkt für Gewerbeimmobilien schwierig ist, ist nichts Neues. Dies ist sowohl in Zürich und in der Genfersee-Region schon seit einiger Zeit der Fall, was auch im Transaktionsmarkt Spuren hinterlässt. Es kann von einer Zweiteilung im kommerziellen Transaktionsmarkt gesprochen werden.

Heisst konkret?

Auf der einen Seite hat der Nachfrageüberhang für einkommensstabile, risikoarme Objekte weiter zugenommen, was zum Teil zu Bieterwettbewerben mit einer sehr hohen Anzahl von Angeboten und einer starken Renditekompression führt. Zum Beispiel konnten wir in Genf im letzten Jahr eine CBD-Liegenschaft an der Rue de Rive für Swiss Prime Site zu einem sehr hohen Preisniveau am Markt platzieren. Auf der anderen Seite fällt das Interesse für kommerzielle Liegenschaften mit ri-

sikoreicherer Vermietungssituation und/oder an unattraktiver Lage deutlich tiefer aus. Leerstände und die entsprechende Vermarktungsdauer für die Vermietung werden von den Investoren bei der Preisbildung kritisch hinterfragt und eher konservativ eingeschätzt. Diese selektive Angehensweise von Investoren sehen wir in beiden Landesteilen gleichermassen.

Worin bestehen aus Ihrer Sicht derzeit die grössten Herausforderungen für Immobilienentwickler, -Investoren und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in der Romandie?

Wie erwähnt, die grosse Herausforderung ist es, wie man Gewerbeimmobilien in dem neuen kompetitiven Marktumfeld erfolgreich am Mietermarkt positionieren kann. Die Wettbewerbssituation wird nicht einfacher werden, sondern eher sogar härter werden. Denn ähnlich wie in Zürich oder in Bern über die letzten zehn Jahre entstehen auch in der Romandie durch neue Entwicklungen rund um das öffentliche Verkehrsnetz neue Büro-Subzentren, die mit den bisherigen Bürostandorten konkurrieren und sie langfristig unter Druck setzen werden. Die prominentesten Beispiele sind hier die aktuelle Entwicklung des neuen Geschäftsviertels Pont-Rouge durch die SBB in Genf und das Projekt La Rasude von Mobimo in Lausanne.

Wie reagieren Eigentümer auf die Entwicklung?

Ich denke, die ersten Eigentümer, welche nah an den Mietermärkten sind, werden versuchen, Lösungen und Strategien zu erarbeiten und vor allem die richtigen Ressourcen aufbauen, um ihre Immobilien entsprechend auszurichten. Wer die richtigen Leute zuerst rekrutiert, wird dieses «Change Management»

schneller und erfolgreicher umsetzen können. Der klassische «Core»-Investor, der auf einem Portfolio von guten Lagen sitzt, wird mit diesen Veränderungen erheblich mehr Mühe haben, um seine Organisation so umzustellen, dass die Performance seiner Immobilien einigermaßen zufriedenstellend ausfällt. Oft wird auch vergessen, dass die Schweizer Märkte per Definition klein sind. Die Märkte absorbieren nicht unendlich viele Innovationen. Es hat schnell einmal genügend Studentenwohnungen, Co-Worker Spaces, neue Shoppingformate oder Micro Appartements.

Also wird die Lage tendenziell schwieriger?

Die gute Nachricht ist: Es braucht wieder gute und sehr gute Mitarbeiter, um mit den Herausforderungen klar zu kommen. Die schlechte Nachricht: wir sprechen nicht von einem Zyklus, der in ein paar Jahren wieder umschwenkt, sondern von tiefen und eingreifenden Veränderungen wie gearbeitet, gelebt und damit mit Immobilien umgegangen wird.

Dies erfordert von bestehenden kommerziellen Immobilieneigentümern mehr Innovation bei den Produkten und deren Vermarktung aber auch neue Wege im Mietermanagement. Kommt noch die sich verhärtende Situation auf dem politischen Parkett dieser Immobilienmärkte dazu. Die fachliche Diskussion kommt offensichtlich nicht mehr weiter.

Sehen Sie Auswege aus dem Dilemma?

Es bleibt nur noch, mit gutem Beispiel aufzuzeigen, wie mit neuen und alternativen Konzepten interessante Produkte entwickelt werden können, welche auch politische und gesellschaftliche Themen zu entkräften helfen. Eine nachhaltige Investitionsstrategie müsste eigentlich die gleichen Ziele verfolgen. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA/STUDIE

Standortfaktoren im Wandel

MIT DER FRAGE, WELCHE ROLLE NEUE TECHNOLOGIEN UND KONZEPTE IM EUROPÄISCHEN IMMOBILIENSTANDORTWETTBEWERB SPIELEN, BESCHÄFTIGT SICH DER AKTUELLE MARKET-TRACKER VON CATELLA RESEARCH.

BW/PD. Die Entscheidung der Briten, die EU zu verlassen, hat nicht zuletzt in der Immobilienbranche Spekulationen darüber ausgelöst, was die Folgen des Brexit für den Wirtschaftsstandort London sein könnten (etwa ein Exodus der Finanzindustrie) und welche anderen europäischen Standorte möglicherweise davon profitieren könnten (u.a. Amsterdam, Paris, Frankfurt und Dublin). Die Liste potentieller und vermeintlicher BREXIT-Profiteure sei lang – doch entspreche der simple Vergleich nach der «besseren Finanzinfrastruktur» oder den günstigeren Mieten längst nicht mehr einer zeitgemässen Standortentscheidung, stellt Thomas Beyerle fest. Grund genug für den Leiter Research der Immobiliengesellschaft Catella, im jüngsten Market Tracker der Frage nachzugehen, was genau Tech- respektive Finanzstandorte heutzutage auszeichnet. Und ferner, ob sogenannte Start-ups und Technologieunternehmen Gradmesser sein können, um Standorte mit Zukunftspotential und Finanzschwerpunkt zu identifizieren. «Klar ist bereits eines: die Frage ‚Wie viel werden verlagert?‘ weckt zwar Euphorie, lässt aber die Digitalisierungsfortschritte und damit Arbeitsplatzprognosen in den Mutmassungen völlig ausser Betracht», sagt Beyerle. Am Beispiel Dublin und Frankfurt lasse sich dies praktisch analysieren.



In Dublin gibt es aktuell 1.200 Start-ups...

DIE «DIAMANTEN» FRANKFURT UND DUBLIN

Städte und Regionen, in denen sich eine Anhäufung bestimmter Industrien feststellen lasse – gemeinhin als Cluster bezeichnet –, gebe es in vielen Ländern Europas, sagt Beyerle und verweist auf den sog. Porter'schen Diamant*, der sich mit den Entstehungsgründen solcher Cluster (vgl. Abb.) beschäftigt. So könnten in einem Cluster zwischen den Unternehmen der jeweiligen Industrie geschäftliche und aussergeschäftliche Beziehungs-Netze entstehen, was positive Auswirkungen für alle Akteure des Clusters habe. Als Nährboden für Innovation wirke die Region ausser-

dem attraktiv auf potentielle neue, wie auch bereits etablierte Unternehmen der jeweiligen Industrie. Vor allem Start-ups könnten in diesem Zusammenhang für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg einer Region von grosser Bedeutung sein, weshalb aktives Fördern von Start-ups entscheidend sein könne, meint Beyerle: «Die Entstehung eines Start-up-Ökosystems mit Start-ups aus vielen verschiedenen Branchen ist somit ein Faktor, der die Gesamtwirtschaft der Region positiv beeinflusst.» Beyerle zufolge weisen die sich international vermarktenden Tech- und IT-Hubs Stockholm und Dublin in der Verteilung der Start-ups nach Branchen (s. Abb.) im «Enterprise»-



... in Frankfurt am Main ist der Anteil an FinTech-Startups am höchsten.

Sektor (B2B-Tech-Lösungen) den höchsten Anteil auf; derweil habe der Finanzstandort Frankfurt im FinTech-Sektor den höchsten Anteil. «Die Anzahl und der Charakter der Start-ups könnten so als Gradmesser für wirtschaftlich erfolgreiche Regionen angesehen werden und einen Ausblick bieten zur künftigen Positionierung dieser Regionen im globalen Wettbewerb», sagt Beyerle.

Dublin etwa sei weiterhin ein Beispiel für die Entstehung einer Startup-Infrastruktur, welche für örtliche etablierte Unternehmen und auch die Gesamtindustrie von Vorteil sein könne: «In Dublin prägen millionenschwere ‚Multinationals‘ wie Google, Facebook, Twitter oder LinkedIn die

lokale Tech-Szene, sodass verschiedene Institutionen und Behörden diesbezüglich entstanden sind, die die lokale Ökonomie ankurbeln.» Frankfurt hingegen gelte als eines der wichtigsten Finanzzentren mit global agierenden Banken, der Europäischen Zentralbank und der grössten Wertpapierbörse Deutschlands.

Beyerle zufolge finden sich in Frankfurt (Stand: 31.12.16) 289 Startups, was deutlich weniger ist als bspw. Dublin (1.220) und Paris (718) oder Berlin (708). Auch eine ausgeprägte Startup-Infrastruktur sei in diesem Zusammenhang noch nicht in gleichem Masse entstanden. Dennoch besitze Frankfurt, das mit DE-CIX Standort des grössten Internetknotens der Welt

ist, schon heute den höchsten Anteil an FinTech-Startups der untersuchten Städte – und diese Zahl könnte durch aktive Bemühungen verschiedener Akteure in den kommenden Jahren weiter steigen, so Beyerle.

KREATIVE KLASSE ALS BÜRONACHFRAGER?

Wenn eine Region darauf abziele, für Innovation und Entrepreneurship attraktiv zu sein, gebe es eine besondere Zielgruppe, die sie anlocken sollte, führt Beyerle weiter aus und verweist auf die Untersuchungen des US-amerikanischen Ökonomen Richard Florida. Gemäss Florida ist die «Creative Class» entscheidend für die Wirtschaftlichkeit einer Region. Die Voraussetzungen, für hochkreative Individuen attraktiv zu sein, sind in Floridas Theorie der «3 Ts» – Technologie, Talent und Toleranz –ausgeführt. Technologie bezeichnet hier das Vorhandensein von Zukunftstechnologien in der Region, Talent bezieht sich auf das regional vorhandene kreative Humankapital und Toleranz auf das Umfeld in der Region. Dublin sei durch die ansässigen «Multinationals» und unterstützende Tech-Institutionen sowie Universitäten und der jungen Arbeiterschaft in Bezug auf Technologie, Talent und Toleranz gut ausgestattet, so Beyerle. Hinsichtlich harter Standortfaktoren könne die Stadt u. a. den Internetknoten INEX vorweisen. Doch auf Immobilienebene habe Dublin noch mit sehr hohen Mietpreisen zu kämpfen und einem eher kleinen Büroflächenbestand.

«Die grossflächige Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten auf >>>

>>> der Immobilienebene zeigt die objektspezifische Umsetzung der ‚modernen‘ Arbeitswelt, in welcher die Grenzen zwischen Arbeits- und Privatleben zunehmend verwischen», so Beyerle weiter. Flexibilisierung werde ausserdem in der steigenden Nutzung von neuen Bürokonzepten, u.a. mit «pay-per-use»-Konzepten sichtbar: «Dies ist vor allem für Start-ups entscheidend, da sie Büroraum ohne langfristige, kostenintensive Verpflichtungen mieten können.»

Die Anzahl vorhandener Start-ups und die Entwicklung einer entsprechenden Infrastruktur sind aus Sicht von Beyerle von grosser Bedeutung im aktuellen europäischen Standortwettbewerb: «Ein funktionelles Start-up-Ökosystem bildet in der aktuellen Innovations- und damit Standortdebatte die Basis, um das Flächenpotential in den folgenden Jahren abzuleiten.» Diese Basis werde die Entscheidung für Standortverlagerungen zunehmend determinieren. Den sogenannten weichen, also nur schwer zu quantifizierbaren Fak-

THEORIEN ZU CLUSTER UND INNOVATION IM VERGLEICH

Porter's Diamant nach Michael Porter (1991):
 Untersuchung der Gründe für Wettbewerbsvorteile für Unternehmen an bestimmten Standorten, 4 Faktorbedingungen
 Beispiele: Grenoble-Isère, HamburgAviation, Silicon Valley

Clusters, Innovation and Entrepreneurship nach Jonathan Potter (OECD, 2009):
 Untersuchung der Relevanz von Start-ups für langfristige Erfolge von Clustern
 Beispiele: Silicon Valley, Dublin, Stockholm

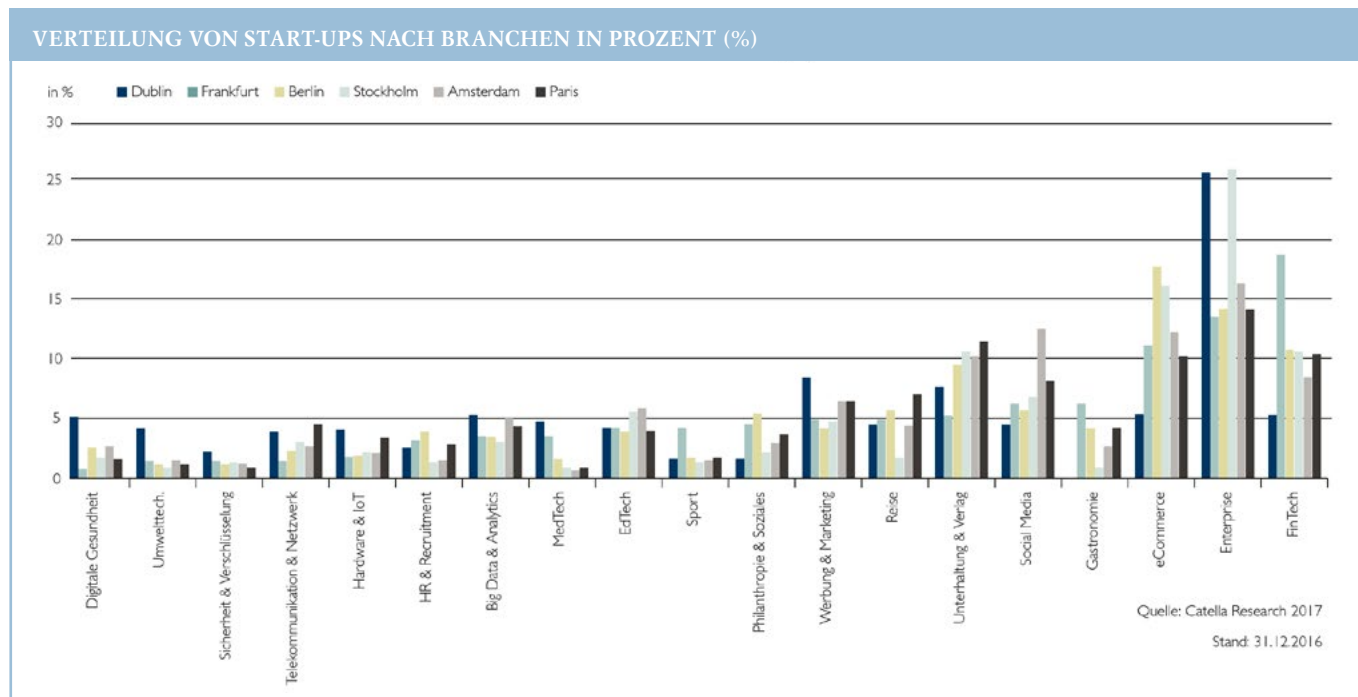
Creative Class nach Richard Florida (2002):
 Hochkreative als Motor von Wissensgesellschaften, auch in Clustern; 3 Ts
 Beispiele: San Francisco, Boston, Helsinki, Berlin

Quelle: Catella Research 2017

toren, komme eine bedeutende Rolle zu. Beyerles Fazit: «Trotz aller aktueller Euphorie sind Start-ups allein zwar ein hinreichender, aber kein zwingender Marktmechanismus für die Zukunftsfähigkeit funktionierender Büromärkte in Europa. Als Innovationsschub sind sie zweifelsfrei

enorm wichtig, da sie strukturverändernd wirken können.» •

** Das Diamant-Modell ist eine von Wirtschaftswissenschaftler Michael Porter entwickelte These zur Bewertung der Wettbewerbsfähigkeit von Staaten.*



MARKTKOMMENTAR

Kotierte Immobilienanlagen weiter im Aufwärtstrend

DER REAL INDEX KONNTE IM FEBRUAR EINIGES AN BODEN GUT MACHEN; AUCH DIE KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS ZEIGEN EINE BEACHTLICHE PERFORMANCE.

NH. Die kotierten Schweizer Immobilienaktien konnten im Februar bereits 4,49 Prozent an Wert zulegen; dieser Wert entspricht nach der Nullrunde im Januar auch gleich der Performance für das Jahr 2017. Der Referenzindex REAL notiert aktuell bei 2.315,97 Punkten. Zum Allzeithoch vom August 2016 fehlen nur noch 15,3 Punkte oder eine Wertsteigerung des aktuellen Levels um 0,66 Prozent.

IMMOBILIEN-AGS PRÄSENTIEREN IHE GESCHÄFTSZAHLEN

Derweil hat die «Reporting Season» begonnen: Nachdem die Mobimo bereits ihre Zahlen präsentiert hat, erwarten wir nun Geschäftsberichte von Allreal (28.2.17), Intershop (1.3.17), Swiss Prime Site (2.3.17), PSP Swiss Property (7.3.17) und Swiss Finance & Property Investment (9.3.17). Mobimo hat jüngst eine Obligationen-Anleihe über 225 Mio. CHF lanciert, um kurzfristige Finanzverbindlichkeiten abzulösen und laufende Projekte aus der Pipeline sowie die allgemeine Geschäftstätigkeit auf neun Jahre zu den aktuell sehr vorteilhaften Konditionen am Anleihenmarkt (Coupon: 0,75 %) zu finanzieren. Nun teilt die Gesellschaft mit, dass sie neu das Gesamtportfolio durch JLL schätzen lässt. Hier den

Nicolas
Hatt,
SFP



Impact zu beobachten ist interessant – es dürfte eine Indikation über die verschiedenen Modelle der Schätzer geben. Auch wenn man von einem «weichen» Übergang ausgehen darf, da er von der Gesellschaft selber initiiert wurde. Es ist sicherlich im Sinne der Investoren, die Schätzer sowie Wirtschaftsprüfer periodisch auszuwechseln.

KAPITALERHÖHUNGEN IN SICHT

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds konnten diesen Monat 0,41 Prozent zulegen und notieren nun um 2,17 Prozent höher als zu Jahresbeginn. Nach einem kürzlich erzielten Allzeithoch (6.2.17) büsste der SWI-IT-Index um 2,31 Prozent an Wert ein. Mit der jüngsten Abwärtsbewegung am Zinsmarkt dürften diese relativ hohen Kursverluste jedoch an Tempo verlieren; eine deutliche und nachhaltige Steigerung des Zinslevels ist zum wiederholten Male nicht auszumachen.

Ein Teil der Nachfrage wird in den kommenden Wochen durch den Primärmarkt absorbiert werden. CS LogisticPlus fragt am Markt über 103 Mio. CHF nach; Helvetica Swiss Commercial will rund 78 Mio. CHF frisches Kapital aufnehmen, der UBS Swissreal 128 Mio. CHF. Weitere Kapitalerhöhungen dürften folgen. •

NACHRICHTEN

MOBIMO AG SATTER GEWINN

Christoph Caviezel, CEO der Mobimo AG, dürfte zufrieden sein. Für das Geschäftsjahr 2016 meldet sein Unternehmen einen Gewinn von 159,4 Mio. CHF – ein Plus von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis. Hierzu beigetragen hat der Erfolg aus dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften in Höhe von 34,9 Mio. CHF. Exklusive der 2016 mehrheitlich marktbedingten Neubewertung beläuft sich der den Aktionären zurechenbare Gewinn auf 99,4 Mio. CHF, 26,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Trotz der Verkäufe stieg der Ertrag aus Vermietung auf 114,7 Mio. CHF (+6,3%); die Leerstandsquote hat sich nur minim von 4,7 (31.12.15) auf nun 4,8 Prozent erhöht. Doch sei die Berichtsperiode mit dem Vorjahr nur bedingt vergleichbar, schränkt Mobimo ein. Denn das Portfolio habe sich 2015 und 2016 stark verändert – aufgrund von Immobilienverkäufen sowie wegen des Erwerbs des Portfolios der Dual Real Estate Investment SA in Genf zum Jahresende 2015, mit dem 700 Wohneinheiten neu ins Mobimo-Portfolio kamen. Weitere 266 Wohneinheiten aus der eigenen Projektentwicklung ergänzten 2015 und 2016 das Portfolio. Der Ertrag aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen erreichte im Jahr 2016 151,8 Mio. CHF (Vj.: 86,2 Mio.). Mit dem Erwerb einer Zweidrittelbeteiligung an der BSS&M Real Estate AG in Zürich baut Mobimo die stark nachgefragte Entwicklungstätigkeit für Dritte weiter aus.



Christoph
Caviezel,
CEO Mobimo AG

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										23. FEBRUAR 2017
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	98,110.00	98,110.00	101210		2.00	150,000.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	3,000.00	3,000.00	2950		2.00	3,300.00	5
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,350.00	1,400.00	1350		8.00	1,450.00	12
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	300.00	280		4.00	300.00	120
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,075.00	2,075.00	2075		3.00	2,350.00	6
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	330.00	345.00	325		200.00	0.00	0
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	147.00	145		1,000.00	146.00	475
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	640.00	645.00	590		10.00	650.00	12
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	7,850.00	6800		5.00	7,850.00	9
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1970		10.00	0.00	0
200		11502954 N	KONKORDIA AG N			3460		3.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	200.00	200.00	80		50.00	700.00	2
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			650		22.00	1,025.00	88
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.50	42.50	42.5		200.00	45.75	216
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0		0.00	5,000.00	1
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	50.00	50.00	50		92.00	0.00	0
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			3850		3.00	8,500.00	1
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			3175		6.00	3,420.00	4
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,800.00	4,800.00	4560		7.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7500		3.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG	11,800.00	11,800.00	11800		1.00	13,500.00	2
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			0		0.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	167.00	164		100.00	168.00	60
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH			7850		2.00	8,500.00	1



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

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										24. FEBRUAR 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.16 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.20	146.10	2.16%	29.06%	1.04%	1.14%	134.30	148.40	870,200,382
844,303	CS 1A IMMO PK	1145.00	1510.00	3.47%	31.88%	0.00%	NICHT KOTIERT	1455.00	1535.00	4,270,098,800
10,077,844	CS REF GREEN	105.75	131.70	2.97%	24.54%	1.62%	1.23%	118.10	140.00	2,237,425,882
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	100.50	96.05	3.22%	-4.43%	0.21%	0.97%	89.95	98.40	840,838,029
276,935	CS REF INTERSWISS	175.60	203.10	4.17%	15.66%	3.99%	1.73%	192.50	218.00	1,684,401,523
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	101.30	141.30	2.39%	39.49%	0.21%	1.79%	127.50	141.00	2,946,693,656
1,291,370	CS REF SIAT	135.40	199.00	2.73%	46.97%	3.92%	1.48%	180.80	202.80	3,072,301,698
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	108.45	134.00	2.43%	23.56%	1.75%	1.50%	117.00	139.50	895,457,546
1,458,671	FIR	122.30	190.00	2.07%	55.36%	6.09%	1.46%	170.10	192.10	1,222,542,460
977,876	IMMOFONDS	297.50	445.00	3.07%	49.58%	1.14%	1.07%	418.00	455.00	1,432,417,175
278,226	LA FONCIERE	666.00	1068.00	1.95%	60.36%	1.81%	0.67%	972.00	1103.00	1,321,230,276
277,010	IMMO HELVETIC	162.05	235.00	2.83%	45.02%	-1.51%	1.27%	213.00	248.80	940,000,000
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	122.40	151.70	2.02%	23.94%	-1.04%	1.19%	137.90	153.80	625,345,022
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	116.40	143.30	2.21%	23.11%	-0.83%	0.63%	128.00	145.00	320,598,785
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	126.25	165.20	3.19%	30.85%	2.61%	0.93%	142.00	169.50	797,700,744
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.75	147.10	2.63%	24.93%	0.48%	1.26%	132.10	148.90	811,048,648
10,061,233	RESIDENTIA	107.70	128.10	2.62%	18.94%	0.00%	1.84%	113.50	130.90	153,811,335
278,545	SOLVALOR "61"	180.85	261.00	2.01%	44.32%	2.25%	1.15%	230.30	261.75	1,176,046,686
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	111.30	137.90	2.11%	23.90%	2.76%	0.55%	124.30	148.90	487,379,143
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	972.00	1327.00	2.57%	36.52%	2.39%	1.69%	1204.00	1358.00	1,273,920,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	252.25	442.75	3.00%	75.52%	-0.56%	1.89%	374.75	460.00	181,133,453
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	96.30	139.30	2.42%	44.65%	2.35%	1.55%	123.30	139.50	1,468,853,865
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.35	127.50	2.52%	29.64%	1.27%	0.72%	120.00	140.50	456,842,063
2,616,884	SWISSINVEST REIF	127.80	180.50	2.54%	41.24%	4.03%	1.22%	159.70	180.20	874,812,383
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	50.95	67.05	2.70%	31.60%	1.36%	1.21%	62.30	72.40	2,232,344,194
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.60	18.15	2.22%	44.01%	0.55%	0.74%	16.30	18.45	602,392,746
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.51	12.85	1.96%	22.31%	1.98%	1.47%	12.20	13.60	370,032,185
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	68.75	94.05	2.67%	36.80%	3.47%	1.07%	84.00	94.85	1,206,298,279
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	83.55	107.50	3.11%	28.67%	2.38%	1.14%	100.80	111.50	7,474,115,950
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.50	69.15	3.97%	14.30%	1.77%	1.61%	65.80	74.70	1,438,307,346
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.66%	33.74%	2.17%	1.16%			43,684,590,251

IMMOBILIENAKTIEN										24. FEBRUAR 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.15 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	125.85	156.90	3.78%	24.67%	3.70%	2.95%	128.20	152.10	1,625,928,600
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	36.70	42.75	3.24%	16.49%	8.64%	2.31%	33.25	40.50	188,517,881
255,740	ESPACE REAL ESTATE	155.30	145.00	3.18%	-6.63%	-1.36%	0.14%	145.00	152.00	311,154,630
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.55	15.20	2.69%	12.18%	2.01%	0.49%	12.80	15.60	215,728,143
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	88.90	107.50	3.35%	20.92%	2.67%	0.48%	88.00	109.00	860,000,000
1,731,394	INTERSHOP N	280.50	501.00	4.14%	78.61%	0.00%	2.45%	399.00	511.50	661,320,000
1,110,887	MOBIMO	218.15	266.50	3.89%	22.16%	4.61%	2.19%	205.50	254.75	1,656,597,579
21,218,624	NOVAVEST	37.25	38.15	2.79%	2.42%	0.39%	0.18%	34.00	38.20	139,045,725
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	84.65	93.80	3.63%	10.81%	6.59%	4.79%	80.55	99.10	3,786,119,195
803,838	SWISS PRIME SITE	71.45	86.75	4.43%	21.41%	4.08%	4.17%	74.35	90.95	6,200,796,050
261,948	WARTECK INVEST	1482.00	1890.00	3.70%	27.53%	2.05%	0.59%	1715.00	1949.00	321,829,200
1,480,521	ZUG ESTATES	1471.00	1687.00	1.23%	14.68%	2.06%	0.57%	1431.00	1694.00	398,725,824
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.34%	20.44%	4.49%	3.39%			16,365,762,826

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Helvetia erweitert Firmensitz zum «Helvetia Campus»



Der neue Helvetia Campus in Basel.

NOCH IN DIESEM JAHR WILL DIE HELVETIA VERSICHERUNG IN BASEL IHR GROSSES BAUVORHABEN IN ANGRIFF NEHMEN. NEBEN EINEM MODERNEN FIRMENSITZ SOLLEN AN DER ST. ALBAN ANLAGE AUCH WOHNUNGEN ENTSTEHEN. GEBAUT WIRD NACH PLÄNEN VON HERZOG UND DE MEURON.

BW. Die Helvetia Versicherung erweitert bis voraussichtlich 2023 ihren Hauptsitz in Basel. In den sogenannten Helvetia Campus Basel in der St. Alban Anlage am östlichen Rand des Zentrums will die Versicherung ins-

gesamt 200 Millionen Franken investieren. Mit dem Projekt, das eine «unverwechselbare Identität» schaffen soll, wurden das Büro Herzog & de Meuron beauftragt, das sich mit seinem Entwurf 2013 im Architektenwettbewerb durchsetzen konnte. Der Bauantrag soll in diesen Tagen eingereicht werden, Baubeginn nach den Sommerferien sein.

350 NEUE BÜROARBEITSPLÄTZE UND 50 MIETWOHNUNGEN

Die Planung sieht zum einen den Bau eines Zwillingsgebäudes vor, das bis 2020 als zeitgemässe Neuinterpretati-

on des bestehenden Gebäudes entstehen soll. Beide Hochhäuser werden durch einen Zwischenbau miteinander verbunden, der gleichzeitig der neue, grosszügige Haupteingang zum Campus-Gelände sein wird. Darüber hinaus enthält der Zwischenbau ein Auditorium für Anlässe mit bis zu 250 Gästen; dank seiner Transparenz und seines offenen Grundrisses soll er wie ein höher gelegter Platz wirken. Ein ‚Wald‘ von Stützen trägt sein expressives Dach, das über den Vorplatz auskragt.

Im Anschluss an den Neubau steht die Renovierung des jetzigen Hauptsitzes aus den 1950er-Jahren an –



Aus der Vogelperspektive: Parzelle Nord und Süd des Helvetia Campus.

dieses Projekt soll bis 2023 abgeschlossen sein. Im Rahmen des Projekts entstehen insgesamt rund 350 neue Büroarbeitsplätze.

BEITRAG ZUR FÖRDERUNG DER STANDORTQUALITÄT

Darüber hinaus soll auf der Nordseite der St. Alban Anlage – ebenfalls nach den Plänen von Herzog & de Meuron – ab 2025 ein neues Wohnhaus mit rund 50 Mietwohnungen und Gästezimmern entstehen. Es kompensiert den Wohnraum, der durch die Geschäftsneubauten auf der südlichen Parzelle wegfällt.

Die Parkanlage bleibt erhalten; darüber hinaus werden die beiden Teile (die südliche Parzelle als neue Firmenadresse, die nördliche als Wohnraum) durch die visuelle Öffnung hin zu den geweiligen Grünräumen mit einander verbunden. So werde auch die ursprüngliche Funktion der St. Alban-Anlage in Basel – geplant als grosszügiger Boulevard zwischen dem mittelalterlichen Stadtkern und den Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts – wieder erlebbar gemacht und die Aufenthaltsqualität entlang

des in der Mitte begrünter Boulevards erheblich verbessert, schreibt die Helvetia in einer Mitteilung. Denn nicht zuletzt will der Versicherungskonzern als bedeutender Investor und Arbeitgeber in Basel mit dem Helvetia Campus einen Beitrag zur Bereicherung des Stadtbildes und zur Förderung der Standortqualität an der St. Alban-Anlage leisten. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 4/2017 / 12. Jahrgang / 235. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Richard Haimann, Redaktor
Anja Hall, Redaktorin
Rehne Herzig, Verlagsleiter
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

ARBON:AREAL METROPOL GEHT AN HRS

Laut Publikation im Amtsblatt (31.1.17) hat die Genossenschaft Migros Ostschweiz das 7.414 qm grosse Metropol-Areal in Arbon an die HRS Investment AG verkauft und damit vollzogen, was beide Parteien bereits im Juni 2011 im Grundsatz vertraglich vereinbart hatten. Zum Kaufpreis gibt es keine Angaben; regionalen Medien zufolge lag er bei 10 Mio. CHF. HRS will dort das Wohnimmobilienprojekt «Riva» realisieren, das aus einem Architekturwettbewerb hervorging. Das Gestaltungsplanverfahren ist noch hängig und wird von der Frage überlagert, ob das Gebäude des ehemaligen Hotels «Metropol», das sich auf dem Areal befindet, schutzwürdig ist. Ein vom Stadtrat in Auftrag gegebenes Obergutachten hat die Schutzwürdigkeit des Hotels zwar im Grundsatz bejaht – doch die wirtschaftliche Entwicklung von Arbon wie die Stadtentwicklung seien weitere Kriterien für eine Gesamtbeurteilung, erklärte Arbons Stadtpräsident Andreas Balg gegenüber regionalen Medien. Der Stadtrat will seinen Beschluss spätestens bis zu den Sommerferien fassen und anschliessend auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung bekanntgeben.

Das Projekt «Riva» ist Teil der Arealentwicklung Saurer Werkzwei in Arbon, die von der HRS Real Estate AG realisiert wird. Jüngst reichte das Unternehmen im Rahmen der Entwicklung auch ein Baugesuch für das Areal Breithof bei der Stadt Arbon ein. Geplant sind vier Wohnhäuser mit elf Eigentums- und 47 Mietwohnungen. Baustart soll im Frühsommer 2017 sein.