

INHALT

- 3 Pensionskassen:
Neue Anlagehorizonte
- 4 Nachricht: Züblin/Rückkehr
in die Gewinnzone
- 6 Pensionskassen:
Immobilien bevorzugt
- 7 Nachricht: Axa Immoovation
Residential/Frisches Geld
- 8 Tessin: Zu spät für Schnäppchen
- 9 Nachricht: Chiasso/Centro Ovale
- 11 Immobilienwirtschaft
im digitalen Wandel
- 13 Rückblick:
1. SwissPropTec-Day im NEST
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:
Technologiecluster für Zug
- 18 Nachrichten: Engelberg/
Pläne für's Bahnhofsareal
- 18 Impressum

EDITORIAL

Konservative Anlagestrategien



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Schweizer Pensionskassen haben derzeit keinen leichten Stand: Je länger die Niedrigzins-Phase anhält, desto schwieriger wird es, ausreichend Rendite mit den Geldern der Versicherten zu erwirtschaften. So schichteten die Vorsorgeeinrichtungen auch 2016 wieder verstärkt Anlagen von Obligationen in Sachwerte um, in Aktien – und in Immobilien. Die Renditen in diesem Bereich sind bekanntermassen oftmals mager, doch im Vergleich zu anderen Anlagen erscheinen sie immer noch «attraktiv».

Derweil zeigt sich das Gros der Pensionskassen bei der Wahl des Anlagestandorts konservativ. Während bei Anlagen wie Aktien oder Obligationen die Vorteile der internationalen Diversifikation unbestritten sind, stelle man bei der Immobilienallokation immer noch eine ausgeprägte Heimmarktneigung fest, heisst es im aktuellen Credit Suisse Pensionskassen Index: Danach liegen rund 94 Prozent des Immobilienanlagevolumens der Schweizer PKs im Inland - gemessen an allen Aktiven waren im ersten Quartal 2017 nur 1,3 Prozent in ausländischen Immobilienanlagen investiert. Die Schweizer PKs zeigen sich demnach hinsichtlich ihrer Immobilien-Allokation nach wie vor sehr «home-biased», und diese Investitionspolitik scheinen sie zukünftig beibehalten zu wollen. Was bei genauerem Hinblick nicht überrascht: Angesichts des weltweiten Runs auf Betongold haben gute Objekte auch ennet der Schweizer Grenzen ihren Preis – und hier sind die Kosten für's Hedging der Fremdwährung noch nicht einmal eingerechnet.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Immobilie zu
verkaufen?
Wir sind interessiert.



Immobilie  zu ***verkaufen?***

Wir sind interessiert.

10 Years
Anniversary



REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

Neue Anlagehorizonte



QUELLE: WWW.COVERTFRONT.WIKIA.COM /YAMIX

Die Korrelation zwischen inländischem und ausländischem Immobilienmarkt - im Bild: Singapur - ist u.U. sehr niedrig.

PENSIONSKASSEN INVESTIEREN IMMER MEHR IN IMMOBILIEN - GLEICHWOHL BLEIBEN IHRE AUSLANDSIMMOBILIENQUOTEN TIEF: GEMÄSS DEM CREDIT SUISSE PENSIONSKASSEN INDEX FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2016 HABEN SIE EINEN ANTEIL VON LEDIGLICH 1,3 PROZENT AN DEN GESAMTANLAGEN - MAXIMAL ZULÄSSIG WÄREN ZEHN PROZENT. DOCH ZEIGEN UMFRAGEN IM RAHMEN DER CREDIT SUISSE PENSIONSKASSENSTUDIE UND EINER CUREM-MASTERARBEIT, DASS DEUTLICH HÖHERE IMMOBILIENAUSLANDSQUOTEN ZU ERWARTEN SIND.

BW/PD. In der jüngsten Ausgabe von «Real Estate Strategies» analysieren die Ökonomen der Credit Suisse die Rolle von Auslandsimmobilien in den Anlageportfolios von Schweizer institutionellen Anlegern. Das White Paper beruht auf empirischen Resultaten einer Forschungsarbeit von Irene Lo Iacono am CUREM Center of Urban & Real Estate Management in Zürich und auf der Pensionskassenstudie 2017 der Credit Suisse, in deren Rahmen knapp 200 Pensionskassen zu den zentralen Themen der zweiten Säule befragt wurden. Die Resultate der Studie zeigen, dass der Anteil der Immobilien an der Gesamtbilanz von Schweizer Pensi-

onskassen in den letzten Jahren stetig gestiegen ist und zurzeit mit rund 19 Prozent knapp ein Drittel höher ist als zu Beginn des Jahres 2006. Der Anstieg der Immobilienquote sei vordergründig auf das lang anhaltende Tiefzinsumfeld und die damit verbundenen Umschichtungen der Pensionskassenportfolios zulasten von Obligationen zurückzuführen, schreiben die Verfasser der Studie und verweisen darauf, dass sich die höheren Immobilieninvestitionen für die Pensionskassen bis jetzt gelohnt hätten. Der positive Performancebeitrag der Immobilien war gemäss dem Credit Suisse Pensionskassen Index seit 2010 der stabilste >>>

NACHRICHTEN

**ZÜBLIN:
RÜCKKEHR IN DIE
GEWINNZONE**

Die Züblin Immobilien Holding AG kann für das Geschäftsjahr 2016/17 Positives vermelden: Mit einem Gewinn von 29,9 Mio. CHF gelang der Gesellschaft die Rückkehr in die Gewinnzone. Im Vorjahr war noch ein Verlust von 18,9 Millionen angefallen. Wie die Geschäftsleitung mitteilt, haben Verbesserungen im Schweizer Asset Management, Kostensenkungen infolge der Restrukturierungsmassnahmen sowie das positive Marktumfeld zu dem guten Ergebnis beigetragen. Doch auch der Entscheid, das deutsche Portfolio zu veräusern, habe sich bereits jetzt positiv ausgewirkt, so das Unternehmen: Der geplante Verkauf, der in einigen Monaten abgeschlossen sein soll, trage mit 13 Mio. CHF zum Ergebnis bei. Züblin erwartet einen Netto-Mittelzufluss von 55 Mio. CHF aus der Transaktion, der reinvestiert werden soll. Das deutsche Liegenschaftensportfolio steht mit 167,8 Mio. CHF in der Bilanz. Wie Züblin weiter mitteilt, betrug der EBIT 5,8 Mio. CHF. Der Gewinn vor Steuern aus dem fortzuführenden Geschäftsbereich Schweiz stieg um 4,4 auf 3,8 Mio. CHF (Vorjahr: -0,6 Mio.). Der Marktwert des Schweizer Portfolios beläuft sich auf 198,5 Mio. CHF; das sind 1,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Gesamtleerstandquote der Schweizer Immobilien verbesserte sich per 31. März 2017 um zwei Prozentpunkte auf 10,6 Prozent, wobei insbesondere der anhaltend hohe Leerstand im Objekt «Arco West» die Quote senkt. Ohne die Immobilie läge die Leerstandquote laut Züblin bei nur einem Prozent.

>>> Beitrag von allen. Während bei Anlagen wie Aktien oder Obligationen die Vorteile der internationalen Diversifikation unbestritten sind, stelle man bei der Immobilienallokation immer noch eine ausgeprägte Heimmarktneigung fest, heisst es weiter. Laut Credit Suisse Pensionskassen Index (Q1/17) liegen rund 94 Prozent des Immobilienanlagevolumens im Inland. Gemessen an allen Aktiven, waren im ersten Quartal 2017 nur 1,3 Prozent in ausländischen Immobilienanlagen investiert. Diese tiefe Quote lasse sich nicht durch regulatorische Anlagerichtlinien erklären, die im Artikel 55 der BVV2 definiert sind, so die CS-Ökonomen: Maximal erlaubten sie eine Anlagequote von maximal zehn Prozent für ausländische Immobilien.

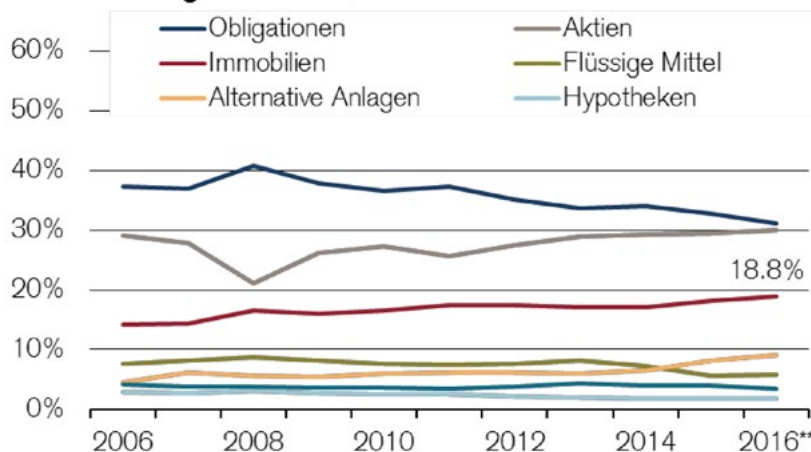
**VORTEILE DURCH
DIVERSIFIKATION**

Dabei könnte man durch ausländische Immobilieninvestitionen ortsgebundene Risiken, wie beispielsweise

lokale Nachfrage und die Arbeitsplatzentwicklung wegdiversifizieren, stellen die CS-Researcher fest und verweisen auf Städte wie z.B. Singapur, Berlin oder Boston. Diese unterscheiden sich bekanntermassen durch ihre Wirtschaftsstruktur: Singapur ist ein Hub für Handel und Finanzdienstleistungen in Asien, Berlin ist durch die öffentliche Hand und zurzeit durch Technologie Start-ups geprägt, während in Boston das weltweit kompetitivste Cluster an Biotechnologiefirmen entstanden ist. Diese lokalen Unterschiede führten dazu, dass die Immobilienzyklen in diesen Städten nicht gleich laufen, so die CS-Analysten. Während etwa in Berlin die Mietpreise für Büroimmobilien seit 2014 um 22 Prozent angestiegen seien, seien sie in Singapur im gleichen Zeitraum um zwölf Prozent zurückgegangen. Wegen des ortsgebundenen Charakters der Immobilienwerte sei die Korrelation zwischen inländischem und ausländischem Immobilienmarkt sehr niedrig oder sogar negativ (-0,14, Peri-

ASSET ALLOCATION SCHWEIZER PENSIONS KASSEN

Anteil der Anlageklassen in % der Gesamtbilanz*



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse.

* Ohne Aktiven aus Versicherungsverträgen.

** Werte von 2016 von der Credit Suisse geschätzt.

ode Jan. 2007 bis Dez. 2016) – was aus einer Diversifikationsperspektive viel attraktiver sei als die Korrelationen zwischen der Gesamtrenditen inländischer und ausländischer Obligationen (0,32) oder inländischer und ausländischer Aktien (0,85). Fazit: Durch Beimischen ausländischer Immobilien lässt sich das Gesamtrisiko des Portfolios reduzieren. Dies sei besonders deshalb von Bedeutung, weil Schweizer Pensionskassen im OECD-Vergleich die höchste Immobilienquote aufweisen – und eine derart hohe Immobilienquote impliziert, dass ein Rückschlag auf dem Schweizer Immobilienmarkt sich stark auf die Pensionskassenportfolios auswirken würde, stellen die Autoren der «Real Estate Strategies» von Credit Suisse fest. Sie gehen zwar davon aus, dass die Nachfrage

nach Schweizer Immobilien so lange robust bleiben wird, wie die Negativzinsen Bestand haben – doch werde es immer schwieriger werden, an die gute Performance der Vorjahre anzuknüpfen, zumal steigende Leerstände, länger werdende Insertionszeiten und sinkende Mietpreise auf einen Abschwung im Mietwohnungsmarkt hindeuteten. Zusätzlich dämpfe der fortschreitende Rückgang der Zuwanderung die Mietwohnungsnachfrage. Bei den Büroimmobilien und den Verkaufsflächen seien die langfristigen Perspektiven unklar, aber Entwicklungen wie Automatisierung, Offshoring und Onlinehandel dürften eher nachfragedämpfend wirken. Dagegen weisen einige Immobilienmärkte ausserhalb der Schweiz aus Sicht der CS-Researcher weiteres Potenzial auf – zumal sich die Immo-

bilienpreise in vielen Ländern nach verschiedenen Runden von Quantitative Easing durch die Zentralbanken seit 2014 in einem soliden Erholungstrend befänden. Diesen Umstand scheinen einige Pensionskassen nutzen zu wollen: Auch wenn der Anteil der ausländischen Immobilien immer noch gering ist, lässt sich gemäss der CS-Umfrage bei knapp 200 Schweizer Vorsorgeeinrichtungen ein Trend zur höheren Quote der ausländischen Immobilienanlagen feststellen. Von den befragten Vorsorgeeinrichtungen, die Anpassungen an der Anlageallokation vorgenommen haben, haben 48,3 Prozent den Anteil der indirekten ausländischen Immobilien erhöht, und keine der Einrichtungen hat den Anteil der ausländischen Immobilien reduziert. •

ANZEIGE

3. IMMOBILIEN-SUMMIT

Montag, 12. Juni 2017

Ab 13.30 Uhr, Samsung Hall Dübendorf



flughafenregionzürich

Treffen Sie über 400 Entscheidungsträger aus KMU und Grossunternehmen.

- Büromarkt Flughafenregion
- Immobilien Innovationspark Zürich
- Ansiedlungen
- Crowdfunding
- Building Information Modeling (BIM)
- Haus der Zukunft

Anmeldung: <http://events.frzh.ch>

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

PKs spielen immer stärker die Immobilienkarte



Immobilien rücken verstärkt in den Anlagefokus von Pensionskassen

DAS TIEFZINSUMFELD MACHT DEN PENSIONSKASSEN IMMER MEHR ZU SCHAFFEN. UM ANSPRECHENDE RENDITEN ZU ERWIRTSCHAFTEN, RÜCKEN IN DEN ANLAGESTRATEGIEN VERSTÄRKT AUCH IMMOBILIENANLAGEN IN DEN FOKUS, WIE EINE STUDIE VON COMPLEMENTA FESTSTELLT.

MR. Bei der Vermögensbewirtschaftung sind die Pensionskassen auf der

Suche nach ertragreicheren Anlagen. Obligationen, welche zukünftig kaum noch Ertrag erwirtschaften dürften, werden zugunsten anderer Anlagekategorien abgebaut. So erhöhte sich die Quote der alternativen Anlagen in den letzten drei Jahren von 6,2 auf 9,1 Prozent. Dabei sind auch Aktien- und Immobilienquote nochmals gestiegen. Zudem ist erstmalig in der 2. Säule die Hälfte des Vermögens im Ausland investiert.

Diese Umschichtungen haben das Ziel, die gesunkenen Renditeaussichten zu kompensieren, wie die aktuelle Complementa-Studie zeigt. Gleichwohl sei anzumerken, dass dies mit einem höheren Anlagerisiko einhergeht, so die Verfasser. Die an der Studie teilnehmenden Pensionskassen gaben an, dass sie eine erhöhte Volatilität an den Aktienmärkten dabei mehr fürchteten, als einen möglichen Zinsschock oder Korrek-

turen bei den Immobilienpreisen. Dabei scheint ihnen der Start in das Anlagejahr 2017 geglückt zu sein: Mit einer Rendite von durchschnittlich 2,9 Prozent stieg der Deckungsgrad bei den Schweizer Pensionskassen bis Ende April nochmals um 1,9 Prozentpunkte auf aktuell 106,4 Prozent. Bereits 2016 konnten Pensionskassen eine Rendite von 3,7 Prozent erwirtschaften und den Deckungsgrad um 0,4 Prozent steigern. Die Jahresrendite 2016 lag dabei über dem Durchschnittswert der letzten 15 Jahre (3,2% p.a.).

Dennoch: Die Schweizer Pensionskassen blicken nicht allzu euphorisch in die Zukunft. In Folge gesunkener Renditeaussichten werden Verzinsungen und Umwandlungssätze gesenkt. Für 2017 liegt der BVG-Mindestzins bei 1,0 Prozent, weswegen Complementa für dieses Jahr von einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,2 bis maximal 1,5 Prozent ausgeht. Der real angewendete Umwandlungssatz wurde um 0,3 auf 5,8 Prozent ebenfalls gesenkt.

«Dieser Wert liegt damit bereits unterhalb der im Rahmen der Altersvorsorge 2020 diskutierten Anpassung

des gesetzlichen Umwandlungssatzes von 6,8 Prozent auf neu 6,0 Prozent», merkte Studienleiter Jürgen Rothmund bei der Präsentation der Ergebnisse an. Und weitere Absenkungen bei den Pensionskassen seien bereits geplant. Bis 2022 dürfte der durchschnittlich angewendete Umwandlungssatz um weitere 0,4 Prozent auf dann nur noch 5,4 Prozent fallen, prognostiziert Rothmund.

Was beim Blick in die Anlagebücher der Schweizer Pensionskassen auffällt: Liquidität und festverzinsliche Anlagen werden weiterhin aufgrund von Negativzinsen respektive tiefen Zinsen aktiv abgebaut. Der Anteil von Sachwerten wie Aktien und Immobilien stieg dagegen von 48,3 Prozent (2015) auf 49,2 Prozent (2016) an. Wie Rothmund weiter ausführte, besitzen bereits 46,5 Prozent aller Kassen Immobilien im Ausland. Damit sind kapitalgewichtet im Schnitt 1,88 Prozent der 2. Säule in ausländischen Liegenschaften allokiert. Betrachtet man die ganz grossen Pensionskassen (über 800 Mio. CHF Kapital) besitzen mit 64,6 Prozent sogar fast zwei Drittel aller Kassen Auslandsimmobilien. •

Complementa-Studie 2017

Die «Risiko Check-up-Studie» basiert auf Daten von 402 Pensionskassen mit Kapitalien von 537 Mrd. CHF. In der aktuellen Studie haben bis zum 10. Mai 2017 bereits 151 Pensionskassen mit Kapitalien von 342 Mrd. CHF ihre Daten aus den Geschäftsberichten angegeben. Die Complementa-Studie, die heuer zum 23. Mal durchgeführt wird, bildet den Gesamtmarkt der 2. Säule repräsentativ und wiederkehrend ab.

NACHRICHTEN

AXA IMMOVATION RESIDENTIAL: KAPITALERHÖHUNG

Der Immobilienfonds AXA Immoovation Residential sucht frisches Geld und wird daher vom 12. bis 23. Juni 2017 eine Kapitalerhöhung durchführen. Maximal sollen 75.000 neue Fondsanteile ausgegeben werden; der Emissionspreis setzt sich aus dem Nettoinventarwert des Halbjahresabschlusses per 31. März 2017 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Kaufnebenkosten und der Ausgabekommission zusammen. Die Kapitalmassnahme soll dem Fonds bis zu 84 Mio. CHF in die Kasse spülen. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduzieren kann.

Wie die Fondsleitung des AXA Immoovation Residential mitteilt, soll der Erlös aus der Kapitalerhöhung für den Ausbau des Anlageportfolios und die Rückführung von kurzfristigem Fremdkapital verwendet werden. Die Emission wird auf Best-Effort-Basis durchgeführt. Bezugsrechte bisheriger Investoren werden bei der Kapitalerhöhung gewahrt.

Der Immobilienfonds AXA Immoovation Residential investiert in Wohnimmobilien in Städten von wachstumsstarken Wirtschaftsregionen und deren Einzugsgebieten. Investitionen erfolgen in Bestandesliegenschaften und in Entwicklungs- und Bauprojekte, wobei mindestens 80 Prozent der gesamten Mieterträge aus Wohnnutzung erwirtschaftet werden. Eigenen Angaben zufolge strebt das Fondsmanagement eine stabile und kontinuierliche Wertentwicklung und Ausschüttung an. Anteile zeichnen können qualifizierten, steuerbefreite Schweizer Anleger.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Keine Schnäppchen im Tessin



QUELLE: CELSO MOSCA/WIKIPEDIA

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

SEIT DEM DEZEMBER 2016 SIND DAS TESSIN UND DIE DEUTSCHSCHWEIZ VERKEHRSTECHNISCH NÄHER ZUSAMMENERÜCKT. DOCH WER ERST JETZT AUF DIE IDEE KOMME, ER KÖNNTE DOCH NOCH EINE «RESIDENZ» IN DER SONNENSTUBE ERWERBEN, KANN KAUM MEHR MIT «SCHNÄPPCHEN» RECHNEN, ZEIGT DIE AKTUELLE PROPERTI MARKTSTUDIE 2017 VON BRÜLHARDT & PARTNERS.

BW/PD. Seit der Eröffnung des Gotthardbasistunnels kommen Zugreisende schneller ins Tessin. «Dennoch kommen sie nicht mehr rechtzeitig an, um sich ein Immobilienschnäpp-

chen zu ergattern», sagt Pascal Brülhardt von Brülhardt & Partners. Auf Veränderungen wie insbesondere Verbesserungen der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehrsmittel (z.B. Eröffnung S-Bahn, Vereina-, Lötschberg- und Gotthardbasistunnel), spricht «vorauslaufende Indikatoren» reagiere der Markt sofort, insbesondere die Baulandpreise.

Wie die aktuelle ProperTI Marktstudie 2017 von Brülhardt & Partner zeigt, sind die Immobilienpreise ab 2002/2003 bis 2012, vereinzelt bis 2014, kontinuierlich angestiegen. Seither bewegen sie sich jedoch seitwärts oder sind gar leicht rücklaufend. Es zeigt sich, dass die Immobilienpreise im Tessin nicht generell und nicht

gleichmässig gestiegen sind. Die ProperTI Marktstudie 2017 zeigt, dass die Veränderungen einen direkten Zusammenhang mit der Erschließungsqualität haben. So stiegen die Immobilienpreise in den Verkehrsknotenpunkten Bellinzona, Lugano und Locarno sowie in den «Hotspots» Morcote, Orselina und Ascona stärker als in den weniger gefragten Gemeinden. Gesamthaft betrachtet stiegen die Preise für Eigentumswohnungen, von 2002 aus betrachtet, um 220 Prozentpunkte und damit bis zu 40 Prozentpunkte mehr als jene für Einfamilienhäuser (180 Prozentpunkt). Seit 2012 bewegen sich die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser nun seitwärts, während jene

für die Eigentumswohnungen noch bis 2014 angestiegen sind und sich nun stark volatil, jedoch tendenziell sinkend verhalten.

STABILISIERUNG AUF HOHEM NIVEAU

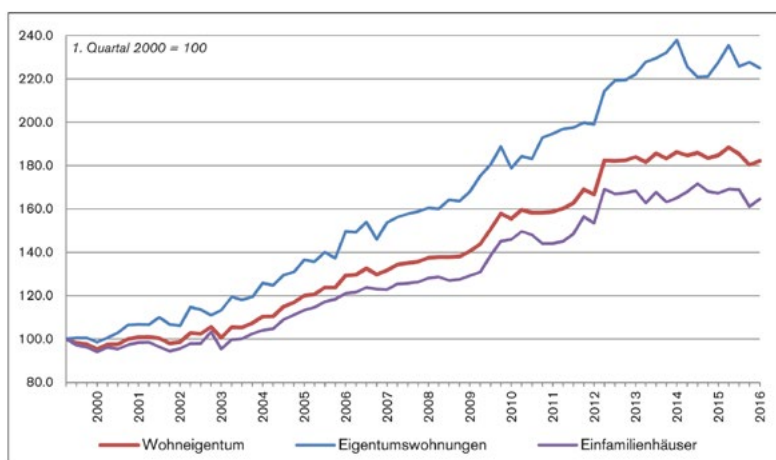
Für 2017 und 2018 werden, auf den Kanton Tessin bezogen, bei den Einfamilienhäusern noch ein leichter Aufwärtstrend, bei den Eigentumswohnungen, Mehrfamilien- und Geschäftshäusern jedoch sich seitwärts bewegende Preise erwartet.

«Die genauere Betrachtung zeigt jedoch Unterschiede, indem in der Region Locarno bei den Eigentumswohnungen eher sinkende Preise erwartet werden», sagt Brülhardt. «Die Immobilienpreise für Geschäftsliegenschaften in den Regionen Locarno, Bellinzona und Mendrisiotto geraten ebenfalls unter Druck. Im Gegenzug sind die Aussichten bei Mehrfamilienhäusern in diesen drei

Regionen positiver als im Gesamtstessin oder in der Region Lugano.» Nicht überraschend ist für Brülhardt, dass die Anzahl leerstehender Wohnungen ab 2012 von durchschnittlich 0,8 auf aktuell rund 1,25 Prozent gestiegen ist. Damit liege die Leerstandsquote zwar noch leicht unter dem Schweizer Durchschnitt, zeige jedoch eine steigende Tendenz. «Aber auch hier sind die regionalen Unterschiede, vor allem zwischen Stadt und Land, beachtlich», sagt Brülhardt. «Während die Leerstandsquoten in Lugano mit 1,3 Prozent und in Bellinzona mit 1,5 Prozent noch im Kantonsdurchschnitt liegen, stehen in Locarno 2,6 Prozent und in Chiasso gar 4,3 Prozent der Wohnungen leer.»

Weitere Spitzenreiter seien Morcote mit 3,4, Tenero mit 2,3 und Paradiso mit 1,8 Prozent - und für Biasca konstatiert Brülhardt schon fast eine Wohnungsnot: Hier liege die Leerstandsquote bei 0,2 Prozent. •

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE IM TESSIN



Quelle: ProperTI Marktstudie 2017

NACHRICHTEN

CHIASSO: CENTRO OVALE SOLL REVITALISIERT WERDEN

Als erste «Dead Mall» der Schweiz erreichte das 2011 eröffnete Shopping Center Centro Ovale in Chiasso traurige Berühmtheit: Ein echter Erfolg wollte sich nicht einstellen, nicht zuletzt wegen des Einkaufstourismus in das nahe Italien – Ende 2015 stand das Centro Ovale bereits weitgehend leer. Eine geplante Neupositionierung als Einkaufszentrum im Luxussegment wurde letztlich nicht umgesetzt.

Nun soll das Shopping Center zur Büroimmobilie werden. Laut einem Bericht der Handelszeitung will das Online-Reisebüro Lastminute.com seinen Hauptsitz in das ehemalige Einkaufszentrum verlegen. Demnach würden rund 400 Angestellte der Firma im Centro Ovale einziehen.

Gemäss Bruno Arrigoni, Bürgermeister von Chiasso, sollen drei von vier Stockwerken des Einkaufszentrums von der Lastminute.com-Gruppe belegt werden. Das vierte Obergeschoss will man an externe kleine und mittlere Unternehmen aus dem Sektor Digital/High-Tech vermieten. Nur in der untersten Etage soll es Detailhändler geben. Die Idee sei es, aus dem erfolglosen Einkaufszentrum ein «Centro Digitale, also einen digitalen Pool, zu machen», so Arrigoni. Das eingereichte Projekt und der Antrag auf Umnutzung müssen jedoch noch im Kantonshauptort Bellinzona bewilligt werden.

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 (CHF 95.–).

Jetzt profitieren und CHF 85.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

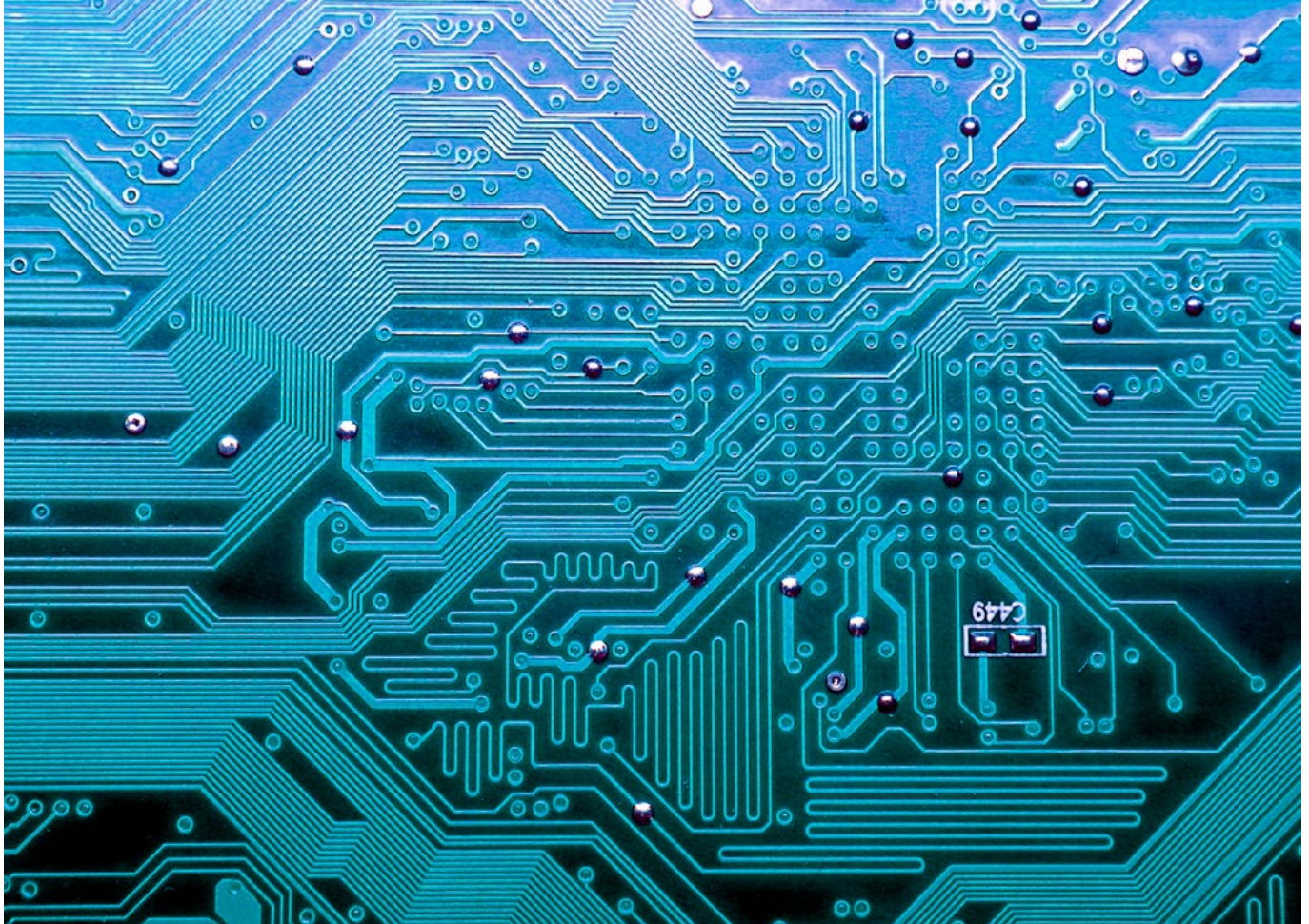
www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

TRENDS

Digitaler Wandel nimmt Fahrt auf

BILD: R_K_B_BY_KLICKEER_PIXELIO.DE



Gewinnt an Bedeutung: Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft

DIGITALISIERUNG IST DERZEIT DER TREIBER DES UMBRUCHS IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT - UNTERNEHMEN, MANAGEMENT UND MITARBEITER SIND GEFORDERT. DAS HAT DER RICS-FOCUS 2017 IN BERLIN, DER UNTER DEM THEMA «ANGRIFF AUF ETABLIERTE GESCHÄFTSMODELLE» STAND, SEINEN RUND 280 TEILNEHMERN DEUTLICH GEZEIGT.

PD. «Das Jahr 2017 markiert einen Paradigmenwechsel bei der Di-

gitalisierung in der Immobilienwirtschaft, da sie nun Treiber des Umbruchs ist», erklärte Martin Eberhardt FRICS, Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland, bereits zum Auftakt des RICS-Fokus 2017. Eine deutliche Ansage. Eberhardt zufolge ist gegenwärtig nicht nur ein Angriff auf Geschäftsmodelle, sondern auch auf traditionelle Berufsbilder zu beobachten. Die Immobilienunternehmen, ihr Management sowie Mitarbeiter müssten im eigenen Interesse ihre abwartende Haltung aufgeben,

um nicht ins Hintertreffen zu geraten, warnte der RICS-Experte.

GEBALLETE KUNDENMACHT

Wichtigster Treiber bei der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft sind die Kunden, wie in Berlin deutlich wurde. «Erstmals im Jahr 2017 werden die «Digital Natives» die grösste Kundengruppe sein, die Dienstleistungen online nachfragen», stellte Susanne Eickermann-Riepe FRICS, RICS- Vorstandsmit- >>>

>>> gried und PwC-Partner Financial Service Consulting / German Real Estate Leader, in ihrem Vortrag fest. Konnten sich Unternehmen, die bei der digitalen Entwicklung mit ihren bisherigen Kunden auf Augenhöhe waren, auf die Loyalität dieser Kunden verlassen, ändere sich dies nun. «Wenn die Kundennachfrage nach digitalisierten Angeboten massiv zunimmt, werden die bisherigen Dienstleistungsangebote an Bedeutung verlieren, dafür aber digitale Produkte stark an Bedeutung gewinnen», zeigte sich Eberhardt überzeugt.

DIGITALE START-UPS IN DER IMMOBILIENBRANCHE

Mehr als 200 Bewerbungen für den PropTech Innovation Award, den die Union Investment Real Estate GmbH zusammen mit dem German Tech Entrepreneurship Center im Mai 2017 verlieh, sprechen eine deutliche Sprache. Jörn Stobbe FRICS, COO Union Investment Real Estate und Vorstandsvorsitzender der RICS in Europe, hat angesichts dieser unerwartet hohen Zahl an Bewerbungen aus insgesamt 46 Staaten die Immobilienunternehmen eindringlich wachgerüttelt. «Die Immobilienunternehmen müssen raus aus der Defensive, wenn es um digitale Prozesse und die digitale Transformation geht.»

Stobbe zeigte auf, dass in seinem Verantwortungsbereich die Weichen für neue Technologien und Produkte gestellt worden sind. Er sieht es als gegeben an, dass neue und agile Player die Kernkompetenz etablierter Unternehmen angreifen und diese verändern werden. Sein Appell: «Digitalisierung im Unternehmen startet «von oben» – indem die Geschäftsleitung eines Unternehmens Veränderungen zulässt und die Entscheidungsfindung fördert. Dazu gehört beispielsweise auch, mit Innovations-

managern im Unternehmen zu arbeiten oder endlose Entscheidungsprozesse abzukürzen.»

SPRUNGHAFST STEIGENDE MARKTANTEILE

Als Paradebeispiel für ein digitales Geschäftsmodell in der Immobilienwirtschaft gilt Crowdfunding. Die Beschaffung von eigenkapitalersetzenden Darlehen durch eine grössere Gruppe von Investoren läuft quasi papierlos und ist ein komplett digitalisierter Prozess. Dass dies auch für die Beschaffung von Mezzanine-Kapital gelten wird und hier eine deutliche Veränderung eingesetzt hat, hat der RICS-Focus deutlich aufgezeigt.

So wie sich in der Bankenlandschaft der Einsatz einer Finanzierungsplattform etabliert hat, wird auch bei der Bereitstellung von Eigenkapital zukünftig eine Plattform Anbieter und Nachfrager zusammenbringen. Das war die Erwartung des Diskussionsforums mit Vertretern von Banken und Crowdfunding-Plattformen.

Das Crowdfunding und die Bereitstellung von Mezzanine-Kapital haben in den letzten beiden Jahren Steigerungsraten von mehreren hundert Prozent erfahren. Dieser Trend ist auch 2017 ungebrochen. Damit sind diese digitalen Geschäftsmodelle deutlich über das Versuchsstadium hinausgekommen.

DIGITALE TRANSAKTIONEN

Immobilientransaktionen haben einen hohen Grad an begleitenden digitalen Prozessen. Allerdings ist der Grad der kompletten Digitalisierung noch gering. Während in der Visualisierung und bei der Darstellung von Objekten ein hoher Grad der Digitalisierung erreicht ist, ist der Austausch von Verträgen und bei der Abbildung von Prozessen im Back-Office der Un-



Die Branche steht vor einem Digitalisierungsschub

ternehmen die Digitalisierung noch nicht angekommen. Nicht nur Eickermann-Riepe erwartet, dass alle Prozesse in der Transaktion in den kommenden Jahren digital abgebildet werden. Wie dies gehen kann, hat beispielsweise der Anbieter Immomio für die Vermietung von Wohnungen gezeigt. Interessant wurde es, als das Unternehmen Empira Asset Management den Mietprozess in etwa 25 einzelnen Prozessen dargestellt hat, von denen Immomio etwa zehn bereits digitalisiert hat.

«Den berühmten Satz, dass alles, was geht, auch wirklich digitalisiert wird, haben wir für die Immobilienwirtschaft auf dem RICS Focus 2017 eindrucksvoll belegt bekommen. Die Digitalisierung ist einerseits angekommen. Andererseits stehen wir vor einem echten Digitalisierungsschub, der von der Kundenseite kommt», erklärte Martin Eberhardt zum Abschluss der Veranstaltung.

«Die Unternehmen und ihre Mitarbeiter sind aufgefordert ihre Komfortzone zu verlassen und aktiv die Einbindung digitaler Prozesse anzugehen. Entscheidungswege seien die Zauberworte, wenn es um mehr Digitalisierung in den Unternehmen geht.» •

RÜCKBLICK

Erster SwissPropTech Day im NEST

AM 17. MAI 2017 TRAFEN SICH DIE STARTUPS UND MITGLIEDER DER INITIATIVE SWISSPROPTech IM NEST-ZUKUNFTSGEBÄUDE DER EIDGENÖSSISCHEN MATERIALPRÜFUNGS- UND FORSCHUNGSANSTALT (EMPA).

MR. Das vor gut einem Jahr im Mai 2016 eingeweihte NEST an der Eduard-Amstutz-Strasse in Dübendorf bei Zürich war der perfekte Ort für ein Treffen der jungen wie neuen Akteure des Schweizer Immobilienmarktes. Sie alle haben sich die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft auf die Fahnen geschrieben und arbeiten hieran auf den verschiedensten Gebieten und in den unterschiedlichsten Nischen.

Die Teilnehmer des ersten SwissPropTech Day trafen in dem modular aufgebauten Empa-Gebäude auf eine futuristische neue Liegenschaft, die derzeit wie kaum eine andere in der Schweiz für die Moderne, den Aufbruch, zugleich aber auch für die rasche Veränderung und grosse Kreativität in der Baubranche steht.

Im Forschungs- und Innovationsgebäude NEST, das von der Empa zusammen mit dem ETH-Wasserforschungsinstitut Eawag (früher: Eidgenössische Anstalt für Wasserversorgung, Abwasserreinigung und Gewässerschutz) betrieben wird, bot der SwissPropTech Day nicht nur Einblicke in neue Technologien, Materialien und Systeme, die unter realen Bedingungen getestet, weiterentwickelt und validiert werden. In mehreren Referaten und Präsentationen wurde darüber hinaus über Wissenswertes und Verwertbares aus den



NEST – Testlabor und Haus der Zukunft für die Immobilienbranche

Bereichen Marketing und Kommunikation berichtet. Zwischendurch gab es Zeit und Raum für ein Speed-Dating und sogar einen Brainstorming-Workshop, der von NEST-CEO Reto

Largo geleitet wurde. Ziel war auszuloten, inwieweit neue Kollaborationen der SwissPropTech-Mitglieder im Umfeld des NEST möglich und auch wünschenswert sind.

Michael Truebestein etwa gab Einblick in die Arbeit der Schweizer Sektion von IBREA (International Blockchain Real Estate Association) und die Perspektiven von Blockchain und Kryptowährungen in der Immobilienwirtschaft. Die Post Immobilien AG präsentierte ihre «Button»-Lösung für das Facility-Management von Liegenschaften; Allthings stellte seinen E-Concierge mit Chatbot-Funktion vor und eMonitor demonstrierte seine Lösung für den Immobilien-Vermietungsprozess von morgen; das PropTech-Unternehmen reamix präsentierte seine Asset- und Portfoliomanagement-Plattform. Spannend war last not least auch die Tour durch alle Bereiche, Räume und Labore des NEST in seiner momentanen Ausgestaltung: Dank der austauschbaren Module wird das Leuchtturmprojekt schon bald wieder etwas anders aussehen: ein Wellness- und Fitness-Center an der Nordostseite sowie ein neuartiges Leichtbau-Betondach in Wellenform sind bereits in Vorbereitung. •

NEST – Gemeinsam an der Zukunft bauen

Das Dübendorfer NEST-Gebäude von Empa und Eawag besteht aus einem zentralen Gebäudekern mit drei offenen Plattformen: Dort können jeweils sogenannte Forschungs- und Innovationseinheiten nach einem «Plug-&Play»-Prinzip installiert werden. Hier wohnen und arbeiten Menschen, gleichzeitig sind die Units aber auch Versuchslabore, in denen Neues auf seine Alltagstauglichkeit getestet wird. Rund 100 Partner aus Forschung, Wirtschaft und öffentlicher Hand arbeiten derzeit im NEST gemeinsam an der Zukunft der Immobilie und allen damit verbundenen Faktoren wie Baumaterialien, Energiegewinnung und -management, Recycling sowie Innenarchitektur.

MARKTKOMMENTAR

Ansehnliche Performance

IM BISHERIGEN JAHRESVERLAUF ZEIGEN DIE KOTIERTEN SCHWEIZER INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN EINE ERFREULICHE WERTENTWICKLUNG - AUCH WENN REAL WIE SWIIT INDEX NACH DEN JÜNGST ERREICHTEN NEUEN HÖCHSTSTÄNDEN ZULETZT KURS RÜCKGÄNGE VERZEICHNETEN.

NH/LP. Die kotierten Immobilienaktien erzielten im Mai bisher einen Wertzuwachs von 0,94 Prozent (Schlusskurs 18.5.2017). Mitte Mai erreichte der REAL Index mit 2.466,85 Punkten und einer Jahresperformance von plus 11,29 Prozent ein neues Allzeithoch. Anschliessend folgte ein Kursabschwung. Begleitet wurde dieser neue Höchststand von einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Immobilienaktien. Mitte Mai verzeichnete der Index mit über 68 Mio. CHF den zweithöchsten Tagesumsatz des laufenden Jahres.

Auch die europäischen Immobilitätstitel folgten während des Handelsmonats Mai einem leicht positiven Trend und wiesen MTD eine Performance von 0,67 Prozent auf. Die Differenz der Jahresperformance zwischen dem Schweizer und dem europäischen Immobilienaktien-Index pendelte sich in den letzten Wochen auf rund 5 Prozent (nicht währungsbereinigt) ein.

Die Bâloise hat bezüglich des Übernahmeangebots für die Pax Anlage provisorische Ergebnisse vorgelegt. Der Versicherer halte 83,16 Prozent der Stimmrechte und des Aktienkapitals der Immobiliengesellschaft bei Ablauf der Nachfrist am 16. Mai, gab die Bâloise bekannt. Innerhalb des



Lucia Pflüger und Nicolas Hatt, SFP

öffentlichen Angebots seien 11,75 Prozent aller Titel bzw. 41,1 Prozent der Titel, auf die sich das Angebot bezieht, angedient worden (21.151 Pax Anlage-Aktien).

Diese Woche veröffentlichte Züblin die Geschäftszahlen für das im Ende März abgeschlossenen Fiskaljahr 2016/2017. Das Immobilienunternehmen ist wieder in die schwarzen Zahlen zurückgekehrt und das Management erwägt die Ausschüttung einer Dividende. Ferner wurde entschieden, vom starken deutschen Markt zu profitieren und die dortigen Liegenschaften zu verkaufen. Damit soll vorerst das Wachstum in der Schweiz finanziert werden.

SWIIT INDEX IN BEWEGUNG

Ihren positiven Kursverlauf zu Quartalsbeginn konnten die kotierten Immobilienfonds auch Anfang Mai fortsetzen. Mit Erreichen der Höchstmarke von 383.60 Punkten am 3. Mai 2017 (was einer Jahresperformance von 7.09 Prozent entspricht) kam der Kursverlauf des SWIIT Index in Bewegung: In der Woche nach dem Hoch verlor der Index knapp 2,3 Prozent an Wert; anschliessend folgte eine kurzzeitige Erholungsphase, in deren Anschluss der Kurs erneut nachgab. Während des letzten Han-

delstages (18.5.2017), gewann der Index 1,06 Prozent an Wert und schloss bei 381,01 Punkten. Im Vergleich stehen die kotierten Fonds mit einer Performance von 6,37 Prozent YTD den kotierten Immobilienaktien um 3,04 Prozent nach. In den ersten zwei Monaten des Jahres zeigten die Fonds noch eine stärkere Performance als die Aktien; erst in den letzten zwei Monaten entwickelte sich ein entgegengesetzter Trend. Dies ist zumindest teilweise der Nachfrage am Primärmarkt geschuldet.

Im Bereich der nicht-kotierten Fonds war die letzte Kapitalmarkttransaktion ein voller Erfolg. Die Kapitalerhöhung des Dominicé Swiss Property Funds wurde in der letzten Woche sehr erfolgreich abgeschlossen. Mit einer fast vierfachen Überzeichnung wurden 400.000 neue Anteile zu einem Gesamtwert von 46 Mio. CHF liberiert. Der Emissionserlös wird verwendet, um das Wachstum des Fonds fortzusetzen, künftige Bauprojekte zu finanzieren und die Liquidität der Anteile zu verbessern.

Im Universum der kotierten Fonds endete die Bezugsfrist des SF Sustainable Property Fund am 18.05.2017; die Liberierung erfolgt am 24.05.2017. Die Fonds konnte Mittel im Umfang von 168 Mio. CHF aufnehmen. •

REAL ESTATE INDICES 18.05.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2007.86	0.37	7.22
REAL	2425.15	0.94	9.41
SWIIT	381.01	0.14	6.37
EPRA EUROPE INDEX	2143.47	0.67	4.39

SWISS FRANC SWAP 23.09.2016	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6300	0.0097	-0.0274
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3350	-0.0042	-0.0158
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.1438	0.0146	-0.0045
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.4000	0.0225	-0.0300

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										16. MAI 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	105,800.00	107000		1.00	199,790.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	2,800.00	3,300.00	2600		2.00	3,500.00	5
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,350.00	1,400.00	1380		3.00	1,420.00	7
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	300.00	285		4.00	299.00	20
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,050.00	2,075.00	2075		6.00	2,350.00	6
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	324.00	370.00	335		20.00	370.00	15
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	153.00	143.5		150.00	0.00	0
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	610.00	645.00	600		10.00	650.00	12
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	7,850.00	6260		2.00	7,850.00	9
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1970		10.00	0.00	0
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,000.00	4,100.00	4000		2.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	200.00	200.00	81		30.00	250.00	1
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			700		22.00	1,200.00	28
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.50	45.00	44.05		120.00	46.00	100
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	2,750.00	2,750.00	750		2.00	5,000.00	1
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	50.00	50.00	80		100.00	0.00	0
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			4000		2.00	9,000.00	1
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,300.00	3,600.00	3175		3.00	3,650.00	11
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,720.00	4,800.00	4675		5.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7500		3.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG	11,800.00	13,500.00	11700		3.00	0.00	0
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	16,000.00	15500		1.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	172.00	175.8		60.00	179.00	80



B E K B | B C B E

ANZEIGE

STARKE SÄULEN
Pensionskassen zählen auf Immobilien

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										18. MAI 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %APRIL	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.95	147.50	2.15%	29.44%	2.01%	1.21%	143.00	152.00	878,539,058
844,303	CS 1A IMMO PK	1158.35	1510.00	3.50%	30.36%	0.00%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	4,270,098,800
10,077,844	CS REF GREEN	103.50	132.50	2.85%	28.02%	3.55%	1.06%	128.70	137.50	2,251,016,928
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	92.00	93.80	3.22%	1.96%	0.99%	1.51%	94.60	98.50	821,141,146
276,935	CS REF INTERSWISS	177.70	202.00	4.24%	13.67%	3.43%	1.34%	193.70	206.00	1,675,278,718
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	99.80	137.00	2.42%	37.27%	1.30%	1.85%	137.70	147.70	2,857,020,742
1,291,370	CS REF SIAT	136.75	203.50	2.69%	48.81%	6.27%	0.90%	191.40	207.90	3,141,775,857
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	109.30	140.00	2.34%	28.09%	6.30%	1.56%	129.50	143.90	935,552,660
1,458,671	FIR	123.25	190.60	2.07%	54.65%	6.42%	0.89%	179.20	198.90	1,226,403,120
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	103.80	110.00	1.82%	5.97%	0.90%	0.00%	111.00	111.00	165,330,000
277,010	IMMO HELVETIC	160.05	236.00	2.76%	47.45%	1.63%	0.91%	228.90	249.80	944,000,000
977,876	IMMOFONDS	300.75	468.00	2.94%	55.61%	6.36%	1.00%	434.25	479.75	1,506,452,220
278,226	LA FONCIERE	671.35	1120.00	1.87%	66.83%	6.77%	0.82%	1037.00	1145.00	1,385,559,840
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	123.15	152.00	2.02%	23.43%	-0.85%	0.97%	149.40	157.40	626,581,696
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	116.65	151.00	2.08%	29.45%	6.66%	0.81%	142.50	157.90	337,825,656
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	127.55	172.50	3.07%	35.24%	7.14%	1.29%	161.30	179.00	832,950,233
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.70	151.50	2.57%	27.63%	3.48%	1.10%	145.50	158.40	835,308,431
10,061,233	RESIDENTIA	105.15	134.00	2.19%	27.44%	6.89%	1.11%	126.60	135.50	160,895,542
278,545	SOLVALOR "61"	182.15	267.00	1.97%	46.58%	4.60%	1.04%	254.50	274.50	1,203,082,242
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	109.75	136.00	2.58%	23.92%	7.18%	0.60%	133.00	150.90	480,663,984
725,141	SCHRÖDER IMMOPLUS	980.85	1355.00	2.54%	38.15%	4.55%	1.17%	1290.00	1430.00	1,300,800,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	255.40	440.00	3.04%	72.28%	-1.18%	0.78%	430.00	456.00	180,008,400
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	97.15	144.00	2.30%	48.22%	8.23%	1.14%	132.60	148.50	1,516,784,976
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.95	127.00	2.60%	31.00%	3.49%	1.13%	124.00	129.00	455,050,525
2,616,884	SWISSINVEST REIF	128.90	180.00	2.56%	39.64%	3.75%	1.19%	170.90	186.00	872,389,080
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.40	67.50	2.70%	31.32%	2.04%	1.17%	66.10	70.35	2,247,326,370
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.70	18.00	2.25%	41.73%	-0.28%	0.99%	17.60	18.55	597,414,294
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.55	13.05	1.94%	23.70%	3.57%	0.88%	12.45	13.50	375,791,441
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	70.35	97.50	2.52%	38.59%	9.96%	1.65%	91.00	98.00	1,250,548,455
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	84.15	109.40	2.98%	30.01%	7.29%	1.20%	104.90	113.00	7,606,216,604
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	58.75	68.50	3.88%	16.60%	5.49%	5.68%	66.00	71.15	1,424,787,465
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.60%	34.61%	5.06%	1.21%			44,362,594,481

IMMOBILIENAKTIEN										18. MAI 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %APRIL	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	127.20	173.00	3.33%	36.01%	18.14%	4.84%	145.50	174.20	1,792,770,221
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	37.85	45.00	3.01%	18.89%	18.14%	1.50%	387.60	46.00	198,439,875
255,740	ESPACE REAL ESTATE	154.20	150.50	3.08%	-2.40%	2.38%	0.12%	142.00	153.00	290,661,403
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.85	15.30	2.62%	10.47%	2.68%	0.34%	14.50	15.70	217,147,407
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	88.35	124.00	2.91%	40.35%	18.43%	1.07%	104.40	128.00	996,449,740
1,731,394	INTERSHOP N	282.15	480.00	4.19%	70.12%	-0.20%	2.41%	497.50	507.50	633,600,000
32,509,429	INVESTIS N	42.05	60.20	4.58%	43.16%	10.44%	0.81%	55.90	61.00	770,560,000
1,110,887	MOBIMO	210.65	270.00	3.72%	28.17%	9.91%	2.39%	252.25	277.00	1,678,354,020
21,218,624	NOVAVEST	37.45	38.10	2.81%	1.74%	0.26%	0.12%	37.00	38.50	138,863,489
28,414,391	PLAZZA N	257.00	229.00	1.31%	-10.89%	3.39%	1.16%	219.70	236.30	284,500,440
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.05	88.00	3.82%	7.25%	3.81%	3.98%	86.20	94.50	3,552,009,479
803,838	SWISS PRIME SITE	69.95	87.60	4.24%	25.23%	9.54%	4.04%	81.75	89.55	6,261,553,129
261,948	WARTECK INVEST	1507.00	1980.00	3.56%	31.39%	6.91%	0.49%	1825.00	1985.00	337,154,400
1,480,521	ZUG ESTATES	1532.00	1794.00	1.28%	17.10%	9.92%	1.64%	1656.00	1816.00	424,015,488
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.71%	26.38%	9.18%	3.24%			17,576,079,092

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Pläne für einen Technologiecluster in Zug



In Zug soll eine Technologiecluster entstehen.

DIE V-ZUG AG, EIN TOCHTERUNTERNEHMEN DER METALL ZUG AG, WILL IHR HEUTIGES PRODUKTIONSGELÄNDE AN DER INDUSTRIESTRASSE ZU EINEM TECHNOLOGIECLUSTER ENTWICKELN.

AH. Neue Pläne für ein ehemaliges Produktionsgelände der V-ZUG AG. Mit dem «Technologiecluster Zug» beabsichtigt das Tochterunternehmen der Metall Zug AG, auf seinem

Areal ein «Zentrum für Technologie und Innovation» zu schaffen. Dazu soll zum einen die eigene Produktion modernisiert und konzentriert werden, zum anderen will man weitere produzierende Firmen, Start-ups, Ausbildungs- und Forschungsinstitutionen und industrienahen Nutzer aus Gewerbe und Dienstleistung auf dem Areal ansiedeln. Aus dem heute abgeschlossenen Industrieareal soll so ein «Ökosystem für Innovation und

Produktion im Technologiebereich» werden, teilt V-ZUG mit. Zudem will man Wohnraum schaffen.

AUCH HOCHHÄUSER SIND MÖGLICH

Der Stadtrat von Zug begrüsst die Pläne der Metall Zug AG. Es wurde eine «Gebietsplanung Technologiecluster Zug» erstellt, welche die Voraussetzungen für den neu- >>>

>>> en Industriestandort schafft. Diese umfasst die nötigen Anpassungen der Bauordnung und des Zonenplans, den Bebauungsplan sowie den Umweltverträglichkeitsbericht.

BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN NEUES QUARTIER

Der Bebauungsplan erstreckt sich von der Baarerstrasse über die Industriestrasse bis zur Oberallmendstrasse sowie von der Göblistrasse über die Ahornstrasse bis zur Grienbachstrasse. Das Areal liegt im Verdichtungsgebiet des kantonalen Richtplans und umfasst eine Fläche von knapp 83.000 Quadratmetern. Der Bebauungsplan sieht acht Baufelder vor.

Dabei werden einerseits für jeden Bereich die Begrenzungslinien und maximal möglichen Höhen definiert, andererseits wird über alle Bereiche zusammen ein maximal mögliches Bauvolumen festgelegt. Dieses beträgt nach Informationen der Stadt Zug 990.000 Kubikmeter. Davon ist mindestens ein Drittel für Produktion und Logistik reserviert. Zusätzlich sind weitere Nutzungen für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnungen vorgesehen. Hochhäuser bis zu einer Höhe von 50 Meter sind zulässig. Ein einziges Gebäude an der Baarerstrasse darf eine Höhe von maximal 60 Meter aufweisen. Die Höhenvorgaben entsprechen dem aktuellen Stand des städtischen Hochbaureglements. Für alle zukünftigen Bauten auf dem Areal sind Architekturwettbewerbe vorgeschrieben.

Der Grosse Gemeinderat von Zug wird die «Gebietsplanung Technologiecluster» voraussichtlich im Herbst dieses Jahres in einer ersten Lesung beraten. Die zweite Lesung ist im Frühling 2018 geplant. Dazwischen findet die öffentliche Auflage statt. Sofern der Grosse Gemeinderat kein Behördenreferendum beschliesst, läuft anschliessend die ordentliche Referendumsfrist. Falls keine bedeutenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage eingehen oder eine Beschwerde beim Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht die Rechtskraft verzögert, kann die Gebietsplanung im Sommer 2018 genehmigt werden. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 10/2017 / 12. Jahrgang / 241. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Anja Hall, Redaktorin
Mathias Rinka, Redaktor
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

ENGELBERG: BAHNHOFSAREAL SOLL ÜBERBAUT WERDEN

Die zb Zentralbahn AG und die Post Immobilien AG wollen verschiedene, teils ungenutzte Grundstücke beim Bahnhof Engelberg überbauen. Die Umzonung und der Quartierplan liegen derzeit öffentlich auf. Umgesetzt werden soll das Projekt «Engelberg Zentral» von SSA Architekten aus Basel, das als Sieger aus einer Testplanung im Jahr 2015 hervorging. Es sieht einen viergeschossigen, L-förmigen Bahnhofkopfbau an Bahnhofplatz und Erlenweg sowie vier weitere Gebäude vor. Drei davon sollen Wohnbauten sein, das vierte ist als Hotel im unteren Preissegment geplant. Wie Michael Schürch, CEO der Zentralbahn, auf einer Informationsveranstaltung sagte, sei bezüglich der Nutzung noch vieles offen. Man sei in Gesprächen mit verschiedenen potenziellen Nutzern und Investoren, etwa mit Lebensmittelgrossverteilern und der Tourismusorganisation. Gebaut werde in Etappen, 2019 soll mit dem Bau des Bahnhofkopfbau begonnen werden.



Die geplante Überbauung
am Engelberger Bahnhof.

FOTOS: PD