

INHALT

- 3 Markt für Wohneigentum:
Trendumkehr (Credit Suisse
Immobilienmonitor)
- 4 Nachricht: Zürich/Koch-Areal
- 6 Wohnimmobilienmarkt
Schweiz: Referenzzinssatz
auf Tiefstniveau
- 7 Nachricht: Sursee/LUKB
- 8 Das Sulzerareal als Fallstudie
(Neuer ZHAW-Lehrgang)
- 10 Nachricht: Zürich/Helvetia
Versicherung
- 11 Ferienimmobilien
als Renditeobjekt
- 13 Nachricht: Engel & Völkers
/FeWo-direct (Studie)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 SIG Areal, Neuhausen: Vom In-
dustriearéal zum urbanen Quartier
- 19 Nachricht:
Richterswil/Mächler GU
- 19 Impressum

EDITORIAL

Neue Ausgangslage



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

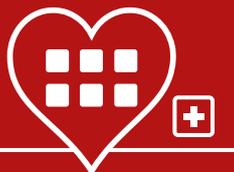
14 Jahre lang kannte die Preisentwicklung für Wohneigentum in der Schweiz nur eine Richtung: aufwärts. Inzwischen nicht mehr: Ende 2016 lagen die Preise für Wohneigentum erstmals unter den Vorjahreswerten. Doch immerhin: Die Lage präsentiert sich halbwegs stabil. «Wir erwarten in den kommenden Quartalen eine nur noch schwach negative Preisentwicklung beziehungsweise eine Stagnation der Preise von Wohneigentum», stellen die Autoren der jüngsten Ausgabe des Credit Suisse «Immobilienmonitor Schweiz» fest. Entwickler wie

Makler können demnach aufatmen.

Gegen stärkere Preiskorrekturen spricht aus Sicht der CS-Experten neben den nach wie vor sehr tiefen Zinsen die gedrosselte Neubautätigkeit. Tatsächlich scheinen die Developer inzwischen auf die geringere Nachfrage reagiert zu haben: So wurden in den letzten zwölf Monaten rund 18 Prozent weniger Eigentumswohnungen bewilligt als im Vorjahreszeitraum. Auch kräftige Preisanstiege sind kaum mehr zu erwarten – schon weil immer mehr Haushalte die erhöhten regulatorischen Anforderungen an die Finanzierung nicht mehr erfüllen. Fazit der CS-Experten: Vor dem Hintergrund happiger Preissprünge in der Vergangenheit und der ab 2010 oft geäußerten Ängste vor einer erneuten Immobilienkrise in der Schweiz entspreche die jüngste Entwicklung «dem Wunschergebnis der Regulatoren». Dies auch im Hinblick auf das Wachstum des Hypothekar-Volumens: Es liegt heute trotz rekordtiefer Zinsen so tief wie Ende der 1990er Jahre.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Wir feiern
und danken –



10 Jahre Jubiläum.



10 Years
Anniversary





Wir feiern
und danken –

10 Jahre Jubiläum.



Ausdauer, Verbindlichkeit und Geduld sind Tugenden die für uns nicht nur im Real Estate Fund und Asset Management eine hohe Wichtigkeit haben, sondern auch unseren ganz persönlichen Alltag bereichern. Darum danken wir heute all jenen, die uns in den letzten 10 Jahren stets von Neuem ihr Vertrauen geschenkt haben, unseren Kunden, Investoren, Geschäftspartnern und Mitarbeitern – Danke!

10 Jahre
Jubiläum

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Trendumkehr am Markt für Wohneigentum



BILD: AXEL MAURUSZAT/WIKIPEDIA

Einfamilienhäuser: Bei der Preisentwicklung liegen Eigentumswohnungen in Führung

EIN NOVUM AM MARKT FÜR WOHN- EIGENTUM: GEMÄSS DER AKTUELLEN AUSGABE DES «IMMOBILIENMONITOR SCHWEIZ» VON CREDIT SUISSE HABEN EINFAMILIENHÄUSER BEI DER PREIS- ENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN ÜBERHOLT.

BW/PD. Das «Ende einer Ära» konstatieren die Researcher der Credit Suisse in der jüngsten Ausgabe ihres «Immobilienmonitor Schweiz». Der Hintergrund: Das Preiswachstum im Wohneigentumssegment ist nach 14 Jahren Anstieg zum Erliegen gekommen, und in den nächsten Quartalen erwarten Marktbeobachter allenfalls

Preisstagnation. Die Ursachen sind bekannt: Die hohen Preise sowie eine wirksame Verschärfung der Regulierung haben in den vergangenen Jahren das Preiswachstum gedämpft – und jüngst sogar ganz zum Erliegen gebracht, wie die CS-Experten feststellen.

Allerdings verläuft die Entwicklung in den verschiedenen Segmenten des Marktes für Wohneigentum seit geraumer Zeit nicht einheitlich. So haben beispielsweise Einfamilienhäuser beim Preiswachstum gegenüber Eigentumswohnungen die Nase vorn: Wie die CS-Experten schreiben, war bei den Eigentumswohnungen in den letzten vier Quartalen ein Preisrückgang von

4,1 Prozent zu verzeichnen – die Preise von Einfamilienhäusern seien im gleichen Zeitraum dagegen mit 0,4 Prozent im positiven Bereich geblieben. In fast allen Regionen schnitten die Einfamilienhäuser bezüglich Preiswachstum besser ab. Die einzigen beiden Ausnahmen: In Zug und Genf sind die Preise von Eigentumswohnungen stärker angestiegen als diejenigen von Einfamilienhäusern respektive weniger stark gesunken (Genf).

NACHFRAGE VERLAGERT SICH

Während vieler Jahre war dagegen das stärkere Preiswachstum bei Eigentumswohnungen gegen- >>>

NACHRICHTEN

**ZÜRICH:
STADT SUCHT BAUTRÄGER
FÜR KOCH-AREAL**

Auf dem Koch-Areal in Zürich-Albiesrieden soll ein neues Stadtquartier entstehen. Die Stadt Zürich hat dazu Anfang Juni eine Bauträgerausschreibung (Bau-recht) gestartet. Geplant sind rund 350 preisgünstige Wohnungen, 15.500 qm Gewerbefläche und ein 13.200 qm grosser, öffentlich zugänglicher Quartierpark. Die Bauträgerausschreibung für die Wohn- und Gewerbenutzung soll im September 2017 abgeschlossen werden. Die Stadt Zürich hat das rund 30.000 qm grosse Areal vor vier Jahren für rund 70 Mio. CHF von der UBS erworben.

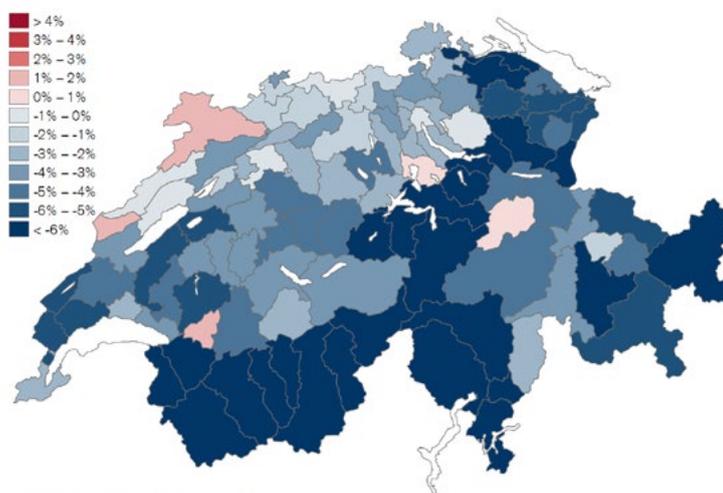
Die «wohnbaugenossenschaften zürich» (wbG) wurde mit der Ausschreibung der zwei Wohnbaufelder unter gemeinnützigen Bauträgerschaften betraut, Wüest Partner mit der Ausschreibung des gewerblichen Baufeldes unter kommerziellen und gemeinnützigen Bauträgern. Der Quartierpark auf dem vierten Baufeld wird von Grün Stadt Zürich geplant. Die Wohn- und Arbeitskonzepte sollen erhöhten Anforderungen entsprechen, was Nachhaltigkeit sowie ökologische, soziale und ökonomische Aspekte betrifft. Der Entscheid für die ausgesuchten Bauträger durch die Stadt Zürich fällt im September 2017; der Architekturwettbewerb beginnt Anfang 2018 und dauert bis Ende 2018. In den Jahren 2019 bis 2020 ist die Erarbeitung der Sondernutzungsplanung vorgesehen. Für die Projektierung und Realisierung der Hochbauten ist der Zeitraum von 2019 bis 2023 geplant. Die Wohnungen und Gewerbeflächen sollen 2023 bezugsbereit sein.

>>> über Einfamilienhäusern der Normalfall. Dies vor allem deshalb, weil der Fokus der Nachfrage sehr stark auf Wohneigentum im urbanen Raum lag, wovon Eigentumswohnungen profitierten. Dass Einfamilienhäuser seit dem zweiten Halbjahr 2014 bezüglich der Preisentwicklung

besser abschneiden, habe verschiedene Gründe, stellen die CS-Resear-cher fest. Eine Hauptursache für die Entwicklung machen sie darin aus, dass der Erwerb von Wohneigentum in peripheren Regionen noch erschwinglicher ist als in den urbanen Zentren – und daher mehr Haushal-

PREISWACHSTUM VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

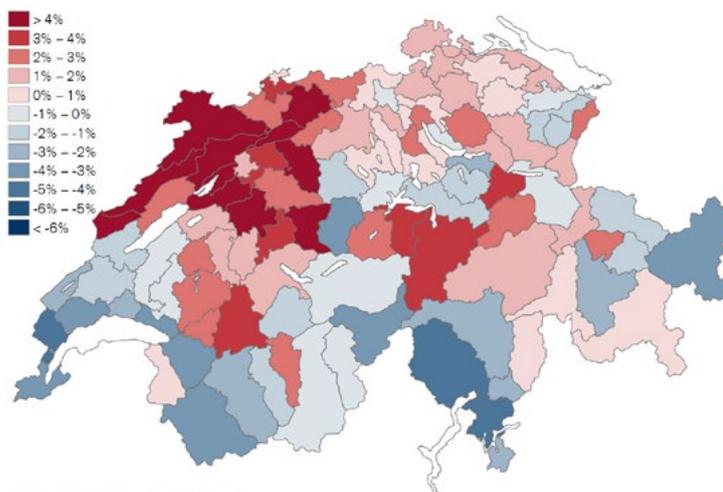
Wachstum der Transaktionspreise von Eigentumswohnungen (mittleres Segment) im 1. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal



Quelle: Wüest Partner, Geostat

PREISWACHSTUM VON EINFAMILIENHÄUSERN

Wachstum der Transaktionspreise von Einfamilienhäusern (mittleres Segment) im 1. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal



Quelle: Wüest Partner, Geostat

te in diesen Regionen Wohneigentum nachfragen. Zu dieser Eigen nachfrage geselle sich hier die Nachfrage von Haushalten aus anderen, teuren Regionen auf der Suche nach erschwinglichem Eigentum. Da in den eher peripheren Regionen das Einfamilienhaus dominiere und Eigentumswohnungen unterrepräsentiert seien, treibe die aggregierte Nachfrage hauptsächlich die Preise von Einfamilienhäusern.

Dagegen habe in den urbanen Räumen die Nachfrage nach Wohneigentum nachgelassen, insbesondere seitens der Schwellenhaushalte – zu lasten der vor allem in den Städten zahlenmässig dominierenden Eigentumswohnungen. Gleichzeitig werden in den urbanen Räumen Einfamilienhäuser immer seltener, weil aufgrund der hohen Bodenpreise nur noch wenige Einfamilienhäuser erstellt werden. Viele bestehende werden abgerissen – in der Regel, um Platz für einen Ersatzneubau mit mehreren Eigentumswohnungen zu schaffen. Einfamilienhäuser in urbanen Räumen besitzen daher Sel-

tenheitswert, was ihre Preise spezifisch stützt.

ERSCHWERTE EINZONUNG TREIBT BAULANDPREISE

Einen weiteren Grund für den Preisanstieg im Einfamilienhaussegment sehen die CS-Researcher im neuen Raumplanungsgesetz, welches die Anforderungen an die Einzonung von Bauland stark erhöht hat: Denn bestehendes Bauland wird damit – auch ausserhalb der Zentren – vergleichsweise knapper. Ihre Prognose: Der Siedlungsdruck wird in Zukunft verstärkt auf bestehende Baulandparzellen einwirken; die zunehmende Knappheit wie auch die Erwartung von höheren Ausnutzungen aufgrund des Zwangs zur Verdichtung wird die Baulandpreise ansteigen lassen. Fazit: Weil Einfamilienhäuser typischerweise einen grösseren Landwertanteil aufweisen, ist deren Wertentwicklung derzeit stärker als diejenige von Eigentumswohnungen.

Last not least erwähnen die CS-Researcher die im vergangenen Jahr

abermals gesunkenen Zinsen. Der Effekt: Tiefere Zinsen erhöhen den Wert von Einfamilienhäusern stärker, weil diese wertbeständiger sind – beginnt durch den höheren Landanteil, der im Gegensatz zum Gebäudewert keiner Altersentwertung unterliegt. Der Wert der Einfamilienhäuser sei folglich «zukunftslastiger», so das Fazit der CS-Experten: «Je weiter bestimmte Werte in der Zukunft liegen, umso grösser ist der Einfluss der Zinsen. Das zeigen simple Barwertberechnungen. Die niedrigeren Zinsen schlagen sich daher in grösseren Wertsteigerungen bei Einfamilienhäusern im Vergleich zu Eigentumswohnungen nieder.»

Welcher der obigen Faktoren letzte ausschlaggebend ist, sei unterdessen schwierig zu beurteilen. Allerdings deutet die Tatsache, dass Zinssenkungen schon länger zu beobachten sind, für die Experten darauf hin, dass eher das Ausweichen der Nachfrage in Räume, wo das Einfamilienhaus dominiert, oder dann die Verknappung an Bauland Treiber der Entwicklung sind. •

ANZEIGE

ALLE WEGE FÜHREN NACH ZÜRICH SÜD.

In Greencity sichern Sie sich Ihren strategisch perfekt gelegenen Standort an der Achse Zürich - Zug - Luzern. 8 Minuten vom Hauptbahnhof. 5 Minuten vom Zürichsee. 25 Minuten von Zug. Willkommen im Quartier der Zukunft.

Ihr Kontakt anliker@andreaanliker.ch, Telefon +41 44 804 34 34
3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: WWW.GREENCITY-OFFICES.CH

GREENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Referenzzinssatz auf Tiefstniveau

AM 1. JUNI 2017 HAT DAS BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN DIE SENKUNG DES REFERENZZINSSATZES VON 1,75 AUF 1,50 PROZENT KOMMUNIZIERT. MARKTBEOBACHTER ERWARTEN, DASS DIESES REKORDTIEFE NIVEAU NUN FÜR LÄNGERE ZEIT BEIBEHALTEN WIRD.

BW/PD. Angesichts des Anstiegs der Langfristzinsen im Herbst 2016 und der wiederholten Leitzinserhöhungen in den USA schien sich ein Ende der ultraexpansiven Geldpolitik der Notenbanken abzuzeichnen. «Doch während an den Kapitalmärkten und bei den Hypothekarkrediten die Zinswende zögerlich eingesetzt hat,

bewegt sich der hypothekarische Referenzzinssatz, der die Entwicklung der Mieten bestehender Mietverhältnisse bestimmt, noch immer in die Gegenrichtung», konstatiert Fabian Waltert, Economist Swiss Real Estate, im Beitrag «Low for long» des aktuellen «Investment Alert» der Credit Suisse.

DURCHSCHNITTSZINSSATZ REAGIERT TRÄGE

Die für Mieter erfreulichen Nachrichten kommen Vermieter derzeit eher ungelegen – schon mit Blick auf die steigenden Leerstände und den zunehmenden Druck auf die Marktmieten bei der Neuvergabe von

Wohnungen sowie auf die wachsenden Refinanzierungskosten. Als Grund für diese aktuell gegenläufige Bewegung des Referenzzinssatzes benennt Waltert die inhärente Trägheit des ihm zugrunde liegenden Durchschnittszinssatzes: «Dieser entspricht dem Durchschnittszinssatz sämtlicher laufender Hypotheken. Da Fix-Hypotheken, die einen grossen Anteil der Hypotheken ausmachen, über ihre ganze Laufzeit mit in die Berechnung einfließen, reagiert der Durchschnittszinssatz nur sehr träge auf Veränderungen.» Weitere Ursache für diese Trägheit seien Verhaltensänderungen der Kreditnehmer, die auf Veränderungen in der Zinskurve mit Anpassungen beim Mix

HYPOTHEKARISCHER REFERENZZINSSATZ

Entwicklung von Referenzzinssatz und massgeblichem Durchschnittszinssatz



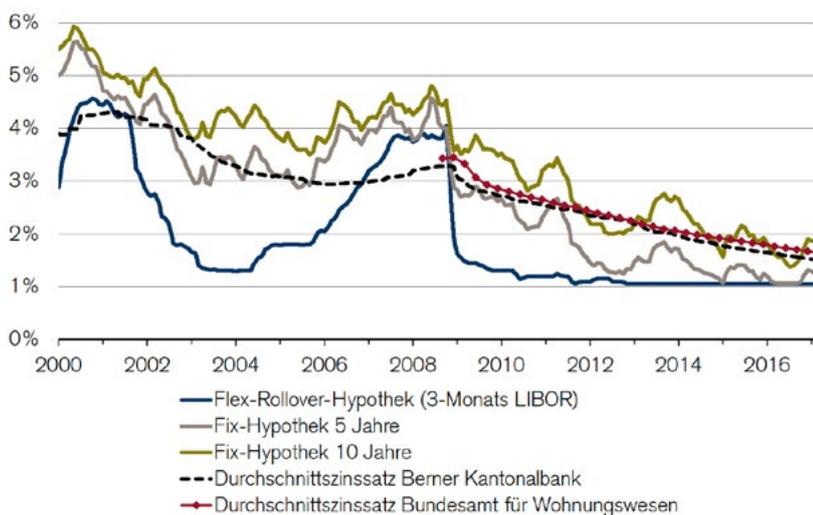
der Laufzeiten reagieren. Der Durchschnittszinssatz sei mittlerweile seit 2009 kontinuierlich am Sinken, wenn auch allmählich mit verminderter Geschwindigkeit, so Waltert weiter: «Für eine weitere Absenkung des Referenzzinssatzes auf 1,25 Prozent müsste der Durchschnittszinssatz die Schwelle von 1,375 Prozent unterschreiten. Ein solches Szenario erachten wir als sehr unwahrscheinlich, da bei den längerfristigen Laufzeiten der Tiefpunkt wohl bereits überschritten wurde und bei den kurzen Laufzeiten selbst im unwahrscheinlichen Fall einer weiteren Leitzinssenkung durch die Schweizerische Nationalbank nicht mit tieferen Zinsen zu rechnen wäre.»

RASCHER WIEDERANSTIEG UNWAHRSCHEINLICH

Doch auch mit einem raschen Wiederanstieg des Referenzzinssatzes rechnet der CS-Ökonom nicht – denn der Effekt der günstigeren Verlängerungen sei stärker als jener der wieder leicht steigenden Zinsen für Neuerwerber. «Der Zinssatz für eine 10jährige Fix-Hypothek ist rund 270 Basispunkte tiefer als vor zehn Jahren», sagt Waltert. «Wir rechnen daher damit, dass der Referenzzinssatz mindestens bis ins zweite Halbjahr 2019 bei 1,5 Prozent verharren und anschliessend nur sehr langsam ansteigen wird.» •

HYPOTHEKARZINSSÄTZE UND DURCHSCHNITTSZINSSATZ

Hypothekarzinsen (Neuabschluss, Monatsmittel) und effektive Durchschnittszinssätze



Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Wohnungswesen, Berner Kantonalbank

NACHRICHTEN

SURSEE: LUKB PLANT ZWEI WOHNHOCHHÄUSER



LUKB-Wohnbauprojekt «Dreiklang»

Das Wohnbauprojekt «Dreiklang» der Luzerner Kantonalbank (LUKB) steht laut lokalen Medienberichten kurz vor der Baueingabe. Im Gebiet Isebahn-Vorstadt in Sursee will die LUKB zwei Hochhäuser mit 48 Meter und 38 Meter Höhe errichten. Sie sollen auf dem Areal der Garage Wyder sowie beim Denner-Gebäude zu stehen kommen. Entlang der Christoph-Schnyder-Strasse ist ein Riegelbau geplant. In der Überbauung sollen, wie die Luzerner Zeitung berichtet, 91 Wohnungen (2,5- bis 4,5 Zimmer) entstehen sowie Gewerbeflächen und rund 180 Parkplätze. Die LUKB selbst wird in dem Neubau ihren Regionalsitz einrichten und dort die zwei bisherigen Standorte in Sursee zusammenführen. Im Erdgeschoss sollen weitere Geschäfte angesiedelt werden. Aus einem Projektwettbewerb war im Jahr 2015 das Projekt «Dreiklang» der Mischa Badertscher Architekten aus Zürich als Sieger hervorgegangen. Es ist dem Zeitungsbericht zufolge in den letzten Monaten überarbeitet worden, u.a. habe sich die LUKB für den Bau eines dritten Untergeschosses entschieden. Wie viel sie in das Bauvorhaben investieren wird, teilte die LUKB nicht mit. Vor einem Jahr wurden die Kosten jedoch auf rund 75 Millionen CHF beziffert.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE AUSBILDUNG

Das Sulzerareal als reale Fallstudie



Sulzerareal, Werk 1: Fallstudie für die Teilnehmer im MBA Real Estate Management.

WINTERTHUR ENTWICKELT SICH VON DER INDUSTRIESTADT ZUR BILDUNGS- UND WISSENSSTADT. AM BEISPIEL DES SULZERAREALS LERNEN TEILNEHMER DER WEITERBILDUNG MBA REAL ESTATE MANAGEMENT AN DER ZHAW, WIE BRACHLIEGENDE INDUSTRIEAREALE ZU LEBENDIGEN STADTEILEN WERDEN.

FW. Als die Sulzer AG und die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik ihre Produktionswerke

Ende des letzten Jahrhunderts schlossen, wurde ein Areal von 200.000 Quadratmetern Fläche frei – ein Gebiet von der Grösse der Winterthurer Altstadt und ähnlich zentral gelegen. Seit 1990 entsteht auf dem Sulzerareal Schritt für Schritt ein neuer Stadtteil mit einer faszinierenden Mischung aus industriegeschichtlichen Monumenten, öffentlichen Plätzen und einem vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Bildungsangebot. Während die Maschinenindustrie vor 100 Jahren noch über 60 Prozent der Arbeits-

plätze stellte, sind heute etwa gleich viele Beschäftigte in der Bildung und der öffentlichen Verwaltung tätig, wie in der Industrie. Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) trägt mit rund 12.000 Studenten und 3.000 Mitarbeitern wesentlich zu dieser Entwicklung bei.

WEITERENTWICKLUNG HAUTNAH MITERLEBEN

An der ZHAW School of Management and Law startet in diesem

Herbst der MBA Real Estate Management – ein Lehrgang, der sich praxisorientiert mit der Entwicklung des neuen Stadtteils aus der Sicht der Immobilienbranche beschäftigt. Als Fallstudie dient das ehemalige Werk 1, der letzte, noch nicht umgenutzte Teil des Sulzerareals. «In dieser Arealentwicklung fusionieren Tradition und Industriegeschichte mit moderner Architektur und neuzeitlichen Nutzungskonzepten», sagt Ulf Hoppenstedt, Gesamtprojektleiter bei Implenia. «Ziel ist ein spannungsvolles Miteinander von Leben, Lernen, Arbeiten und Freizeitangeboten in einem nachhaltigen Stadtteil.» Gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft werden u.a. drei Hochhäuser gebaut; das höchste wird bis zu 100 Meter hoch sein. Das oberste Geschoss soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

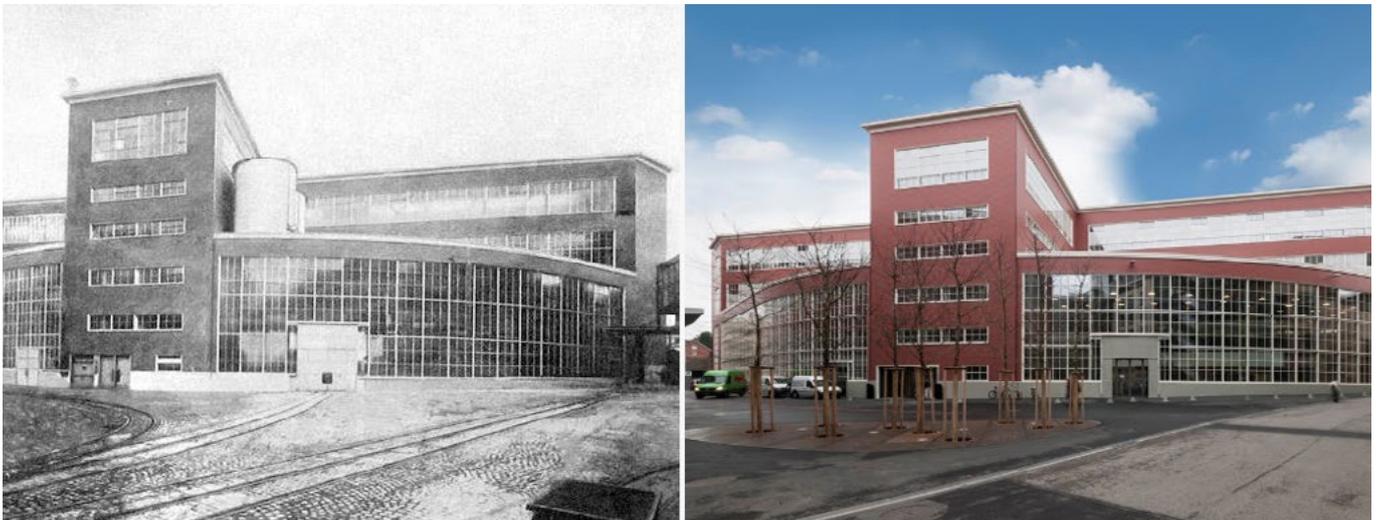
Bereits entwickelt wurde im Sulzerareal die neue Bibliothek der ZHAW. Sie ist ein Beispiel dafür, wie man

wichtige Strukturen der Industriehallen erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich machen kann. Bald wird auch das Haus Adeline-Favre fertig gestellt, benannt nach der bekannten Hebamme aus dem Val d'Anniviers. Es übernimmt von der bestehenden Halle 52 die Fensterteilung sowie die Klinkersteine als Fassadenmaterial. Im Innern erwartet die künftig rund 1.300 Studenten und 260 Mitarbeiter des Departement Gesundheit der ZHAW ein grosser überdachter Lichthof. Um diesen herum sind auf sechs Stockwerken die Schulräume und Büros angeordnet. Zusammen mit den bestehenden Instituten der ZHAW auf dem Lagerplatzareal erhält die Bildungsstadt Winterthur einen attraktiven Hochschulcampus. «Die Teilnehmenden des MBA Real Estate Management erleben die Weiterentwicklung des Werks hautnah im direkt nebenan gelegenen Technopark», sagt Studienleiterin Eveline Soliva. So würde im Modul «Recht-

liche Rahmenbedingungen» vermittelt, welche Gesetze und Auflagen für die Realisierung der Überbauung massgeblich sind – vom Kaufvertrag, über die Auflagen des Denkmalschutzes, Anforderungen von Stadt, Kanton und Bund bis hin zum Verkaufsvertrag. «Geschützte Baudenkmäler müssen erhalten bleiben und 30 Prozent der Wohnfläche für gemeinnütziges Wohnen und preisgünstigen Wohnraum für junge Menschen in Ausbildung zur Verfügung stehen», sagt Soliva. Das Modul «Marketing und Sales» beschäftige sich mit der Frage, ob die Arealkommunikation und das Marketing besser mit einer Einzelmarken- oder einer Dachmarkenstrategie umzusetzen sei.

ERFAHRENE PRAXISPARTNER

Die ZHAW School of Management and Law bietet den MBA Real Estate Management in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik >>>



Sulzerareal, Werk 1: Fallstudie für die Teilnehmer im MBA Real Estate Management.

NACHRICHTEN

ZÜRICH: NEUE PLÄNE FÜR DAS FROHBURG-AREAL

Helvetia Versicherungen plant auf dem Frohbürg-Areal eine neue Siedlung. Im Studienwettbewerb konnte sich das Team Miroslav Sik Architekten, Knapkiewicz & Fickert Architekten, WT Partner Baumanagement sowie Ryffel+Ryffel Landschaftsarchitekten mit seinem Projekt «Mittag» durchsetzen. Es überzeugte die Jury mit seiner klaren Formulierung der Erschliessungsstrasse, dem vielfältigen Wohnungsangebot und der feingliedrigen städtebaulichen Anordnung. Neu entstehen rund 660 attraktive Mietwohnungen in zwei länglichen, winkelförmig angelegten Gebäudezeilen. Geplant sind ferner ein Wohnhaus mit rund 60 Studenten-Logis sowie ein Café mit Quartierladen, ein Mehrzweckraum und ein Doppelkindergarten. Die Wohnsiedlung Frohbürg (307 Wohneinheiten) in Zürich-Oerlikon liegt in unmittelbarer Nähe zum Universitäts-Campus Irchel und grenzt im Süden an den Zürichbergwald. Die inzwischen über 65-jährigen Liegenschaften entsprechen nicht mehr den aktuell geltenden Bauvorschriften und Normen, insbesondere im Hinblick auf Energieverbrauch, Schallschutz sowie alters- und behindertengerechtes Wohnen. Mit dem Neubauprojekt plant Helvetia daher für das über 39.000 qm grosse Areal eine nachhaltige, quartierverträgliche Überbauung. Auf der Grundlage des Siegerprojekts wird in den nächsten eineinhalb Jahren ein detailliertes Vor- und Bauprojekt erarbeitet. Abhängig vom Bewilligungsverfahren wird mit dem Bau der ersten Etappe frühestens im Frühling 2021 begonnen.



Seit 1990 entsteht auf dem Sulzerareal ein neuer Stadtteil mit ndustriegeschichtlichen Monumenten, öffentlichen Plätzen und vielfältigem Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Bildungsangebot.

>>> und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin), der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin (BBA Berlin) sowie dem Schweizerischen Institut für Immobilienbewertung (Sirea) an. Der Dozentenpool von Sirea umfasst Dozierende mit langjähriger Berufspraxis in der Entwicklung, Bewirtschaftung, in Marketing und Verkauf, Recht, Steuern und Finanzen sowie Portfoliomanagement der Immobilienbranche. «Diese Möglich-

keit, eine hochstehende Weiterbildung in der Immobilienbranche, einhergehend mit der Entwicklung des Herzstückes einer Schweizer Grossstadt zu absolvieren, ermöglicht einen höchst aktuellen Praxisbezug» sagt Dagmar Knoblauch, Weiterbildungs-koordinatorin bei Sirea. «Die erfolgreiche Umsetzung der Praxis in die Theorie ist garantiert durch die direkte Einbindung von Implemia als Eigentümer des Areals». •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE INTERNATIONAL

Ferienimmobilien und Rendite



Kommen in Mode: Investments in Ferienimmobilien

BIS ZU SIEBEN PROZENT RENDITE, RUNDUM-SORGLOS-PAKET UND ALLE ANNEHMLICHKEITEN EINES GEHOBENEN HOTELRESORTS: ANGEBOTE FÜR GEMANAGTE FERIEIMMOBILIEN IM AUSLAND MIT VERMIETUNGSSERVICE HÄUFEN SICH. EINE ALTERNATIVE IN ZEITEN DES ANLAGENOTSTANDS?

RR. Für Anleger herrschen maue Zeiten: niedrige bzw. teilweise sogar Negativ-Zinsen auf Sparkonten und

Staatsanleihen mit hoher Bonität, erhitzte Aktienmärkte, die einen Einstieg zum Teil nicht mehr lohnen, sowie teure Immobilienpreise. Wie also sein Geld anlegen, um sicherzustellen, dass es nicht weniger wird, sondern mehr, und das auch noch mit möglichst wenig Risiko?

Immobilien sind nach wie vor eine beliebte Kapitalanlage, trotz der hohen Preise. Inzwischen rücken Ferienimmobilien in den Fokus von Kapitalanlegern. Kaufte man früher die einsame Berghütte oder das Häuschen

am Meer, weil es einem dort gefiel und man sich vorstellen konnte, seine Ferien und den Lebensabend dort zu verbringen, kommen heute zusätzlich Rendite-Überlegungen ins Spiel: Kann die Immobilie gut vermietet werden? Die Rationalität hat die Romantik abgelöst.

Anhand von zwei Beispielen, einmal am Meer und einmal in den Bergen, wird die Thematik der Ferienimmobilie als mögliches Renditeobjekt erörtert. Beiden Objekten ist gemein, dass es sich jeweils um >>>



Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala - Hotel Diadora

>>> gemanagte Ferienimmobilien in gehobenen Ferienresorts handelt. Der Käufer erwirbt ein vollständig ausgestattetes, im gehobenen Hotelstandard möbliertes Apartment und kann alle Annehmlichkeiten des Resorts nutzen. Eine Betreibergesellschaft kümmert sich um Unterhalt und auf Wunsch auch Vermietung der Apartments für die Zeit, in denen der Besitzer die Immobilie nicht selbst nutzt. Der Apartmenteigentümer hat mit dem Kauf quasi ein Rundum-Sorglos-Paket erworben und bekommt dazu noch einen Ertrag aus der Vermietung. Ob dies wirklich so einfach ist? Es lohnt, die Investmentmodelle genauer anzuschauen.

BEISPIEL 1: FALKENSTEINER RESIDENCES SENIA

Das familiengeführte Unternehmen FMTG Falkensteiner Michaeler Tourism Group mit Hauptsitz in Wien

hat ab 2006 auf der Halbinsel Punta Skala, nördlich von Zadar in Kroatien auf einer Fläche von 29,6 Hektar das Resort Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala entwickelt und realisiert. Das 5-Sterne-Hotel Iadera (210 Zimmer & Suiten), das 4-Sterne-Familienhotel Diadora (250 Family-Suiten) und der Apartmentkomplex «Residences Senia» mit 187 Apartments zum Erwerb sind seit 2009/10 bereits in Betrieb. Der Verkauf der Ferienapartments im Edeldrohbau-Zustand startete im Jahr 2012; aktuell sind noch circa 55 Prozent der Apartments frei.

Das Falkensteiner Residences Senia bietet Kaufinteressenten drei verschiedene Investitionsmodelle an. Dabei gilt generell, unabhängig vom gewählten Modell, dass 50 Prozent der Mieterträge an Falkensteiner als Management-Fee abgeführt werden müssen. Beim «Modell Klassisch» ist die Rendite variabel und hängt von

der Eigennutzung ab, für die es keine Beschränkung gibt. Der Eigentümer bestimmt die Zeiten für die Vermietung selbst. Im Modell «Investment Leisure» werden bei einer Eigennutzung von maximal drei Wochen im Jahr 4,5 Prozent garantierte Brutto-Rendite in Aussicht gestellt. Die drei Wochen Eigennutzung sind jedoch nur eingeschränkt in den Hauptferienzeiten und auch nicht am Stück möglich. Von Mitte Juli bis Ende August ist maximal eine Woche am Stück möglich. Beim Modell «Investment Professional» verzichtet der Eigentümer komplett auf die Eigennutzung; so sind sogar 5,5 Prozent garantierte Brutto-Rendite möglich. Die Modelle «Investment Leisure» und «Investment Professional» sind grundsätzlich auf eine Laufzeit von fünf Jahren beschränkt. Nach Ablauf dieser Vertragszeit erfolgt eine automatische Überführung ins Modell Klassisch. Wichtig zu erwähnen ist,

dass sich die Renditen jeweils auf die Kaufpreise exklusive Mehrwertsteuer beziehen.

Die Verkaufspreise sind abhängig vom Typ, Ausstattung und Lage des Apartments im Gebäude. Es werden vier Wohnungstypen Typ 50, 75, 100 und 135 angeboten, wobei die Zahl der Nettowohnfläche in Quadratmetern entspricht. Die Verkaufspreise inklusive Ausstattung, Balkon bzw. Terrasse, Garagenstellplatz, Kellerabteil und Mehrwertsteuer, bewegen sich zwischen 193.000 und 625.000 Euro (durchschnittlicher Preis/qm 2.670 Euro ohne Garage). Hinzu kommen Kaufnebenkosten in Höhe von 1,5 Prozent auf den Preis inklusive Mehrwertsteuer. Die Betriebskosten setzen sich aus einem Instandhaltungsfonds in Höhe 1,05 Euro/qm zuzüglich einer allgemeinen Betriebskostenpauschale von 2,05 Euro/qm Nutzfläche und Monat zusammen. Eine Apartment-Typ abhängige Servicepauschale, welche nur bei Eigennutzung anfällt, drückt ebenfalls auf die Rendite. Zudem muss der Apartmenteigentümer selbst für den Austausch abgenutzter Möbel aufkommen.

Grundsätzlich ist der Erwerb einer Immobilie in Kroatien für einen Schweizer Staatsbürger nur mit Gründung einer kroatischen GmbH möglich. Dies hat den Vorteil, dass der Kauf ohne Mehrwertsteuer erfolgt. Die Gründung wird durch das Team von FMTG vor Ort unterstützt. Der Zeitaufwand wird dadurch auf ein Minimum beschränkt, da alle Formalitäten bereits vorliegen.

BEISPIEL 2: ALPINLODGES «ALPINLODGES MARIA ALM»

Ein anderes Konzept verfolgt der österreichische Bauträger und Projektentwickler Jäger AlpinLodges Bau & Management GmbH – ein Tochter-

unternehmen der Jäger Bau GmbH aus Schruns – mit dem sich gerade in Bau befindlichem Projekt «AlpinLodges Maria Alm» am Hochkönig im Salzburger Land.

Die Fertigstellung der 103 Luxusapartments zwischen 54 und 150 Quadratmeter Wohnfläche in neun alpinen Chalets ist für 2019 geplant. Vor dem Hintergrund der Problematik mit Zweitwohnungen im Alpenraum, welche nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden, hat der Bauträger ein Konzept entwickelt, welches den Bedürfnissen sämtlicher Anspruchsgruppen entspricht. Einerseits wird der Gemeinde die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Aussicht gestellt, andererseits haben Bergliebhaber die Möglichkeit, Eigentum mit einem Vermietungskonzept zu erwerben. Mit dem Kauf eines Apartments erwirbt der Investor zugleich einen Gesellschafteranteil i.H. von ca. einem Prozent (abhängig von der Grösse des Apartments) an der Betriebsgesellschaft «Hotelresort Hochkönig Betriebs GmbH», die nach aussen hin das Resort «AlpinLodges Maria Alm» betreibt. Damit das Resort als gewerbliche Einheit betrieben werden kann, erhält die Betriebsgesellschaft Verfügung über die Apartments und zentralen Einrichtungen. Hierzu muss zwingend ein Pachtvertrag mit den Eigentümern geschlossen werden. Die Betriebsgesellschaft beauftragt in einer Managementvereinbarung die Jäger AlpinLodges Bau & Management GmbH mit der Verwaltung und Führung des Resorts. Für Vermietung und Vermarktung wird für 15 Jahre ein Kooperationsvertrag mit dem international tätigen Tour Operator «Landal GreenParks» geschlossen.

Zur Berechnung der durchschnittlich sieben Prozent Eigenkapital-Rendite wurde eine Musterprognose-rechnung über eine Laufzeit >>>

NACHRICHTEN

E&V/FEWO-DIREKT: HOHE RENDITEN MIT FERIENIMMOBILIEN

Gemäss der Marktstudie «Private Ferienimmobilien 2017» des deutschen Ferienhausportals FeWo-direkt und Engel & Völkers lassen sich mit einem Ferienhaus hohe Renditen erzielen. Gemäss Studie belaufen sich in Deutschland die durchschnittlichen Mieteinnahmen auf 16.700 Euro/Jahr, im Ausland auf 18.000 Euro pro Jahr. Gleiche oder gar bessere Bruttorenditen als in Deutschland machten Auslandsimmobilien durchaus attraktiv, so die Autoren der Studie. Insbesondere Österreich habe sich positiv entwickelt: Im Vergleich zum Vorjahr sei der durchschnittliche Kaufpreis auf 204.000 Euro gesunken (2016: 221.000 Euro), so dass das Verhältnis zu den Mieteinnahmen von durchschnittlich 19.400 Euro/Jahr sehr günstig sei und eine Bruttorendite von 9,5 Prozent ermögliche. Immobilien in Spanien stehen bei einer Bruttorendite von 8 Prozent an zweiter Stelle im Ranking der von deutschen Investoren präferierten Standorte für Ferienimmobilien. Zur Rentabilität von Ferienimmobilien im Ausland tragen die präferierten Finanzierungsarten bei: Gemäss Studie ist bei Auslandsobjekten der Eigenkapitalanteil höher als bei Ferienimmobilien in Deutschland: Etwa 39 Prozent der Investoren im Ausland haben ihr Feriendomizil zu 100 Prozent EK-finanziert; weitere 43 Prozent setzen auf eine Mischform von Eigen- und Fremdkapitalanteil. Objekte in Deutschland werden von nur 18 Prozent der Käufer zu 100 Prozent EK-finanziert; aufgrund der derzeit günstigen Zinsbedingungen setzten die Käufer verstärkt auf eine Mischfinanzierung (56%) oder Darlehen (18%).

>>> von 25 Jahren herangezogen. Als Betrachtungsgrundlage dient ein Apartment mit 90 Quadratmeter Wohnfläche und einem Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten, Inventar und Garage in Höhe von 544.273 Euro (ohne Mehrwertsteuer). Es wird von 40 Prozent Eigenkapital und mit drei Prozent Fremdfinanzierungskosten ohne Tilgung ausgegangen. Im ersten Jahr erzeugt das Apartment einen geschätzten Brutto-Pachtzins von 12.285 Euro, dieser erhöht sich bis auf 39.109 Euro im 25. Berechnungsjahr und entspricht einer Auslastung von durchschnittlich 54 Prozent. Vom Brutto-Pachtzins sind noch Bewirtschaftungskosten in Höhe von circa zehn Prozent (diese beinhalten auch die Kosten für den Austausch des Inventars) sowie Verwaltungskosten in Höhe von knapp zwei Prozent abzuziehen. Die Vermietungspreise für die Apartments sowie die Auslastung basieren laut Auskunft des Projektentwicklers auf langjährigen Erfahrungswerten bei ähnlichen Projekten wie den Ferienparks Hochmontafon und Brandnertal in Vorarlberg und dem Businessplan von Landal GreenParks. Generell gilt auch hier, dass der Kauf des Apartments umsatzsteuerfrei ist. Der Grund liegt in diesem Fall darin, dass die Apartments steuerlich als gewerblich vermietete Objekte betrachtet werden.

WERT DER EIGENNUTZUNG ALS «RENDITE-PUSHER»

Bei beiden vorgestellten Projekten, unabhängig davon ob am Meer oder in den Bergen, sollte man den Wert der Eigennutzung nicht ausser Acht lassen. Dieser Wert kann sowohl immaterieller (Wohlfühlfaktor im zweiten Zuhause) als auch materieller (Ersparnis für anderweitige Hotelkosten) Natur sein. Geht man von einer dreiwöchigen Selbstnutzung im



Alpin Lodges MariaAlm/Zell am See

Jahr aus kann sich die Ersparnis auf circa 4.000 bis 5.000 Euro belaufen. Addiert man diesen Wert zu den erwarteten Mieteinnahmen pro Jahr ist eine Renditesteigerung bis zu 40 Prozent am Anfang möglich.

Bevor man sich für den Kauf einer Ferienimmobilie im Ausland entscheidet, sollte man sich im Vorfeld Klarheit über die eigenen Bedürfnisse und die finanzielle Situation schaffen. Wie viel Eigenkapital kann aufgebracht werden? Welcher Fremdfinanzierungsgrad ist maximal möglich? Wie hoch ist die eigene Risikobereitschaft und welchen Anlagehorizont hat man? Nicht zu unterschätzen sind auch die zeitlich aufwendigen vertraglichen Angelegenheiten im Ausland sowie teilweise auch die Fremdsprache. Liegen die Verträge in Deutsch oder Englisch vor? Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch die Veräusserung der Immobilie: Wie schnell kann die Immobilie wiederverkauft werden? Welche Wertsteigerungen sind möglich? Welchen Wert bemesse ich der Eigennutzung bei? Vor dem Kauf ist es unerlässlich, sich ein Bild über

die Gegend, in der sich die Ferienimmobilie befindet, und die Konkurrenz vor Ort zu machen; hilfreich sind hierbei Gespräche mit am Ort ansässigen Maklern, Tourismusbüros und Einheimischen. Was bietet die Gegend, in der sich die Immobilie befindet, sonst noch? Besitzt sie ein zukunftssträchtiges touristisches Potential? Welche Referenzen und wie lange sind die Projektentwickler bzw. die Betreiber schon in diesem Business tätig? Diese Fragen wären vor einer Kaufentscheidung zu beantworten. •

Der Autor:

Roland Radke,
Projektleiter
Akquisition
und Bau-
ökonomie
bei Marti
Generalunternehmung
AG



MARKTKOMMENTAR

Aufwärtstrend setzt sich fort

SCHWEIZER INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN ERFREUEN SICH BEI ANLEGERN WEITERHIN HOHER GUNST. SOWOHL REAL WIE SWIIT INDEX ERREICHTEN IM JUNI EIN NEUES ALLZEITHOCH.

NH/TM. Die kotierten Immobilienaktien konnten während den letzten Handelstagen im Mai und im laufenden Monat nochmals deutlich an Wert zulegen. Im Juni erzielte der REAL Index einen Wertzuwachs von 0,86 Prozent. Ein neues Allzeithoch erreichten die Immobilienaktien am 7. Juni 2017 bei 2.512,53 Punkten oder einer Jahresperformance von 13,35 Prozent. Während der neuesten Upside waren keine nennenswerten Kurskorrekturen zu beobachten. Einzig nach hohen Tagesgewinnen nutzten die Investoren den folgenden Handelstag für Gewinnmitnahmen. Die Umsätze erreichten vor allem während den beiden letzten Handelswochen im Mai neue Spitzenwerte; im Juni fielen die Umsatzwerte dann wieder unter den 30-tägigen Durchschnitt.

EPRA-INDEX LEGT ZU

Derweil konnten sich die europäischen Immobilititel langsam von den Mitte Mai erfolgten Kurskorrekturen erholen. Seit den letzten Kursgewinnen liegt der EPRA-Index wieder knapp unter der am 12. Mai 2017 erreichten Jahresbestmarke (+7,3 % YTD); aktuell notiert der europäische Index bei 2.180,81 Punkten oder einer Jahresperformance von 6,1 Prozent (nicht währungsbereinigt). Per 19. Juni 2017 wird die SIX Exchange eine ordentliche Indexanpas-

sung durchführen. Im REAL Index wird es bei den Titeln von Zug Estates und Allreal zu grösseren Anpassungen der Free Floats kommen. Durch die Erhöhung der Free Float-Quote steigt automatisch das Gewicht im Index. Indexnahe Investoren werden ihre Umschichtungen hauptsächlich zur Schlusslesung vor der definitiven Indexanpassung durchführen und bei diesen beiden Titeln für eine erhöhte Nachfrage sorgen. Bereits Ende Mai wurden die Titel von Pax Anlage aus dem SXI und SPI Indexfamilien entfernt. Der Grund dafür ist die inzwischen erfolgte Übernahme durch den Versicherer Baloise.

NEUE UPSIDE FÜR SWIIT INDEX

Auch die kotierten Immobilienfonds haben sich wieder von den Kurskorrekturen Mitte Mai erholt. Im Juni starteten die Immobilienfonds mit deutlicher Upside und erreichten am 8. Juni 2017 ein neues Allzeithoch bei 389,04 Punkten und einer Jahresperformance von 8,61 Prozent. Der deutlichen Kursanstieg der Immobilienfonds ging einher mit deutlich erhöhten Handelsvolumina: Die Umsätze blieben im laufenden Monat mehrheitlich über dem Durchschnittswert. In den kommenden Tagen werden zudem verschiedene Kapitalmarkttransaktionen die täglichen Volumen nochmals erhöhen. Einerseits beginnt am 12. Juni 2017 die Bezugsfrist für die neuen Anteile des Polymen Fonds Immobilier (Transaktionsvolumen 47,3 Mio. CHF), andererseits werden die neuen Anteile des Realstone Development Fund liberiert (Transaktionsvolumen 217 Mio. CHF). Kurz vor der Liberierung



Nicolas Hatt,
Thomas Marti, SFP

neuer Anteile, auch bei nicht kotierten Fonds, steigen die Volumen in der Regel deutlich an. Immobilieninvestoren schaffen sich durch Verkäufe diverser Immobilienfonds die benötigte Liquidität, um die neuen Anteile zu beziehen. Diese Umschichtungen wirken sich kurzfristig auch negativ auf die Kursentwicklung der kotierten Immobilienfonds aus. Für die ordentliche Indexanpassung der SXI- und SPI-Indexfamilien am 19. Juni 2017 sind hingegen keine besonderen Veränderungen vorgesehen. •

REAL ESTATE INDICES 08.06.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2054.11	1.69	9.69
REAL	2493.05	0.86	12.47
SWIIT	389.04	2.02	8.61
EPRA EUROPE INDEX	2180.81	0.93	6.21

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6325	-0.0075	-0.0325
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3700	-0.0175	-0.0525
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.1025	-0.0125	-0.0475
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.3775	-0.0100	-0.0300

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										8. JUNI 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	108000		1.00	199,530.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	2,800.00	3,300.00	2900		2.00	3,500.00	5
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,350.00	1,400.00	1380		5.00	1,445.00	5
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	280.00	300.00	286		28.00	300.00	120
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,050.00	2,500.00	2100		10.00	0.00	0
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	324.00	390.00	350		180.00	0.00	0
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	154.00	151		100.00	155.00	200
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	2,100.00	12
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	86		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	5,000.00	5,000.00	4000		2.00	9,000.00	1
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,300.00	3,995.00	3900		2.00	5,000.00	5
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,720.00	4,850.00	4850		1.00	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	12900		3.00	15,000.00	2
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	16,000.00	16000		1.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	172.00	179.6		60.00	0.00	0



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.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											6. JUNI 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %MAI	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	114.25	151.50	2.09%	32.60%	4.77%	1.43%	143.00	152.00	902,363,846	
844,303	CS 1A IMMO PK	1162.65	1510.00	3.50%	29.88%	0.00%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	4,270,098,800	
10,077,844	CS REF GREEN	103.80	134.00	2.82%	29.09%	4.71%	1.32%	128.70	137.50	2,276,500,138	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	92.25	95.80	3.16%	3.85%	3.08%	1.46%	94.60	98.50	838,649,486	
276,935	CS REF INTERSWISS	178.40	205.50	4.17%	15.19%	5.22%	2.08%	193.70	206.00	1,704,305,825	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.10	143.80	2.31%	43.66%	6.21%	1.28%	137.70	147.70	2,998,829,071	
1,291,370	CS REF SIAT	137.20	209.00	2.62%	52.33%	9.14%	0.96%	191.40	207.90	3,226,688,718	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	109.55	143.50	2.28%	30.99%	8.96%	1.80%	129.50	143.90	958,941,477	
1,458,671	FIR	123.60	193.50	2.04%	56.55%	8.04%	1.20%	179.20	198.90	1,245,062,979	
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	103.95	110.00	1.82%	5.82%	0.90%	0.00%	111.00	111.00	165,330,000	
277,010	IMMO HELVETIC	160.60	241.00	2.71%	50.06%	3.73%	1.16%	228.90	249.80	964,000,000	
977,876	IMMOFONDS	301.90	481.00	2.86%	59.32%	9.32%	1.05%	434.25	479.75	1,548,298,115	
278,226	LA FONCIERE	673.05	1145.00	1.83%	70.12%	9.15%	1.03%	1037.00	1145.00	1,416,487,515	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	123.40	155.00	1.99%	25.61%	1.11%	1.28%	149.40	157.40	638,948,440	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	116.90	155.20	2.02%	32.76%	9.57%	0.61%	142.50	157.90	347,222,131	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	127.95	174.50	3.04%	36.38%	8.39%	1.07%	161.30	179.00	842,607,627	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.05	158.50	2.45%	33.14%	8.27%	1.26%	145.50	158.40	873,903,540	
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	118.70	129.35	0.70%	8.97%	2.41%	0.00%	126.30	130.50	436,556,250	
10,061,233	RESIDENTIA	108.15	138.00	2.13%	27.60%	10.02%	1.04%	126.60	135.50	165,698,394	
278,545	SOLVALOR "61"	182.55	281.00	1.87%	53.93%	10.09%	1.03%	254.50	274.50	1,266,165,206	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	110.05	137.50	2.56%	24.94%	8.29%	1.65%	133.00	150.90	680,351,375	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	983.65	1450.00	2.37%	47.41%	11.88%	1.01%	1290.00	1430.00	1,392,000,000	
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	256.45	444.00	3.02%	73.13%	-0.28%	0.76%	430.00	456.00	181,644,840	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	97.45	148.50	2.23%	52.39%	11.54%	1.39%	132.60	148.50	1,564,184,507	
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.20	129.00	2.57%	32.72%	5.08%	0.56%	124.00	129.00	462,216,675	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	129.30	189.00	2.44%	46.17%	8.93%	1.08%	170.90	186.00	916,008,534	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.55	72.20	2.53%	40.06%	9.15%	1.63%	66.10	70.35	2,403,806,873	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.75	18.70	2.17%	46.67%	3.60%	1.23%	17.60	18.55	620,647,072	
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.60	13.10	1.93%	23.58%	3.97%	1.41%	12.45	13.50	377,231,255	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	70.55	98.50	2.50%	39.62%	11.06%	1.75%	91.00	98.00	1,263,374,593	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	84.45	113.50	2.88%	34.40%	11.19%	0.93%	104.90	113.00	7,891,275,910	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.00	70.40	3.79%	19.32%	8.29%	1.43%	66.00	71.15	1,464,307,117	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.48%	36.82%	8.22%	1.10%			46,303,706,306	

IMMOBILIENAKTIEN											6. JUNI 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2016	MTL. UMSATZ %MAI	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHS		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883,756	ALLREAL HOLDING	127.65	182.40	3.16%	42.89%	24.36%	7.30%	145.50	174.20	1,890,180,858	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	37.95	45.20	3.00%	19.10%	18.65%	0.77%	387.60	46.00	199,321,830	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	150.05	153.00	2.95%	1.97%	7.14%	0.05%	142.00	153.00	295,489,665	
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.90	15.70	2.56%	12.95%	8.05%	0.17%	14.50	15.70	222,824,464	
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	88.65	124.00	2.91%	39.88%	21.87%	0.98%	104.40	128.00	996,449,740	
1,731,394	INTERSHOP N	283.80	481.00	4.19%	69.49%	0.00%	11.20%	497.50	507.50	634,920,000	
32,509,429	INVESTIS N	42.30	59.70	4.63%	41.13%	9.56%	1.37%	55.90	61.00	764,160,000	
1,110,887	MOBIMO	211.50	274.00	3.68%	29.55%	11.48%	2.87%	252.25	277.00	1,703,218,524	
21,218,624	NOVAVEST	36.45	38.25	2.75%	4.94%	3.42%	1.00%	37.00	38.50	139,410,196	
28,414,391	PLAZZA N	257.25	233.00	1.29%	-9.43%	5.17%	1.15%	219.70	236.30	289,469,880	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.35	91.50	3.68%	11.11%	7.78%	6.52%	86.20	94.50	3,693,282,583	
803,838	SWISS PRIME SITE	70.25	89.90	4.14%	27.97%	12.30%	6.01%	81.75	89.55	6,425,954,638	
261,948	WARTECK INVEST	1444.00	1950.00	3.49%	35.04%	8.96%	1.13%	1825.00	1985.00	332,046,000	
1,480,521	ZUG ESTATES	1534.00	1840.00	1.25%	19.95%	12.70%	2.38%	1656.00	1816.00	434,887,680	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.64%	28.88%	12.29%	5.14%			18,021,616,058	

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Vom Industrieareal zum urbanen Quartier



Der begrünte Heinrich-Moser-Platz als Herzstück des Grünerbaum

DIE UMNUTZUNG DES SIG-AREALS IN NEUHAUSEN AM RHEINFALL HAT BEGONNEN: WO EINST WAGGONS GEFERTIGT, VERPACKUNGSMASCHINEN ENTWICKELT UND WAFFEN PRODUZIERT WURDEN, SOLL IN DEN KOMMENDEN JAHREN EIN FREUNDLICHES, OFFENES UND BELEBTES QUARTIER ENTSTEHEN. DER ERSTE SCHRITT: DIE REALISIERUNG DES PROJEKTS «GRÜNERBAUM».

BW. Ende Mai begann in Neuhausen mit dem Baustart für das Projekt «Grünerbaum» die Transformation des SIG Areal. Das 120.000 Quadratmeter grosse Industrieareal, di-

SIG Gemeinnützige Stiftung

1966 gegründet verfolgt die SIG Gemeinnützige Stiftung den Zweck, Vorhaben und Institutionen gemeinnütziger Art sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung des Kantons Schaffhausen zu unterstützen und zu fördern. Im Oktober 2011 übernahm die SIG Gemeinnützige Stiftung das Industrieareal am Rheinfall im Sinne eines langfristigen Engagements von der SIG. Als Eigentümerin des Areal nimmt sie im anstehenden Transformationsprozess hin zu einem neuen, attraktiven und lebendigen Quartier mit Mischnutzung ihre Verantwortung auch im Sinne ihres übergeordneten Stiftungszwecks wahr.

rekt am Rheinfall gelegen, soll in den kommenden Jahrzehnten Schritt für Schritt zum lebendigen Quartier mit vielfältiger Mischnutzung umgenutzt und weiterentwickelt werden. Aktuell sind hier noch über 40 eingemietete Firmen angesiedelt, die insgesamt rund 1.100 Mitarbeiter beschäftigen.

«GRÜNERBAUM» ALS STARTPROJEKT

Das Projekt «Grünerbaum» sieht vor, das markante, leer stehende Gebäudeensemble im Norden des Areal einer neuen Nutzung zuzuführen und zum Industrieplatz hin zu öffnen. Die zwischen Industrieplatz und Bad- >>>

strasse gelegenen historischen Gebäude Hochbau, Grünerbaum und Weinberg werden zu Angeboten rund um Wohnen, Arbeiten und Begegnen umgebaut; der begrünte Heinrich-Moser-Platz wird künftig Herzstück des Gebäudeensembles. Der Spatenstich erfolgte bereits im September 2016; Bezugstermin soll im Frühjahr 2018 sein. Im Erdgeschoss ist ein Mix aus Gewerbe, Retail und Gastronomie vorgesehen – Büros und Co-Working-Spaces, zahlreiche Shops und ein Restaurant, das von den ZFV-Unternehmungen betrieben wird, sowie eine grosse Markthalle und eine vielseitige Eventlocation für kleine und grosse Anlässe. In den oberen Geschossen des Grünerbaum entstehen 52 Loftwohnungen und eine 400 Quadratmeter grosse Rooftop-Terrasse, die den Mietern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung steht. Darüber hinaus soll ein Mini-Hotel mit drei Gästezimmern im Grünerbaum eröffnet werden, das von allen Mietern für externe Gäste gebucht werden kann.

Der Vermarktungsstart für die Wohnangebote erfolgt im August 2017; die Vermarktung für die Gewerbe- und Retailflächen zwischen 33 und bis 255 Quadratmetern hat Ende Mai begonnen.

LANGWIERIGER TRANSFORMATIONSPROZESS

Von der Transformation des SIG Areals werde auch die Gemeinde Neuhausen profitieren, ist Michel Rubli überzeugt. «Ziel SIG Gemeinnützige Stiftung ist es, das Areal nachhaltig weiterzuentwickeln und damit einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Standortattraktivität von Neuhausen am Rheinfluss und der gesamten Region Schaffhausen zu leisten», sagt der Geschäftsführer der SIG Gemeinnützige Stiftung, die das Gelände im Jahr 2011 im Sinne ei-

nes langfristigen Engagements von der Schweizer Industrie-Gesellschaft übernommen hat. Nachdem das vorhergehende Bauprojekt Phoenix 2012 aus wirtschaftlichen Gründen scheiterte, wurden realisierbare Entwicklungsmöglichkeiten mit einer Testplanung ermittelt. Das SIG Areal werde zum Bindeglied zwischen Tourismus-Magnet und Ortszentrum von Neuhausen und verleihe der Gemeinde nachhaltig Grösse und Attraktivität, so Rubli. Der Transformationsprozess wird nach einer Medienmitteilung der SIG nicht nur über einige Jahre, sondern über Generationen hinweg andauern; weitere Bauprojekte auf dem SIG Areal sind bereits heute vorgesehen. Bis 2035 sollen verschiedene andere Gebäude nach und nach saniert und teilweise auch umgenutzt werden. Früheren Medienberichten zufolge will die Stiftung in den nächsten 20 Jahren bis zu 250 Millionen Franken investieren. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 11/2017 / 12. Jahrgang / 242. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

RICHTERSWIL: BAUSTART FÜR ALTSCHLOSS-PROJEKT

Mitte Mai begannen im Familienquartier Burghalden oberhalb von Richterswil die Bauarbeiten für das Neubauprojekt Altschloss; Anfang Juni versammelten sich Bauherren und Partner zum traditionellen Spatenstich. Nach Plänen von Hatt Architekten & Partner AG entstehen im Rahmen des Quartiersprojekts insgesamt zehn Einfamilienhäuser mit jeweils sechseinhalb Zimmern und gut 200 qm Wohnfläche. Wie Patrick Mächler von der Mächler Generalunternehmung als Bauherrschaft mitteilt, können die Käufer den Grundriss noch individuell mitgestalten; das Angebot umfasse auch intelligente Haustechnik. Zur Ausstattung der Häuser zählen ferner gedeckte Sitzplätze sowie mit Feinsteinzeugplatten belegte Aussenbereiche. Gemäss Mächler füllt das Neubauprojekt in der Region Zimmerberg eine Marktlücke: «Wir sind sehr erfreut über die hohe Nachfrage.» Die Vermarktung obliegt der Lifestyle Immobilien AG; der Bezug ist per Ende 2018 geplant.



Spatenstich in Richterswil (v.l.n.r.):
F. Schiffer (P. Meier & Partner AG),
J. Schwendeler (Hagedorn AG),
R. Hatt (Hatt Architekten & Partner AG), S. Mächler, H. Mächler,
P. Mächler (Mächler Generalunternehmung AG), A. Bösch (Lifestyle Immobilien AG), P. Bueler, C. Hatt (Hatt Baurealisation A), G. Lazzarini, R. Marty, J. Pöllet (Butti AG).

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