

## INHALT

- 3 Wohnimmobilienmärkte  
Schweiz: Leerstände steigen  
(CS-Studie)
- 6 Immobilieninvestmentmärkte  
Schweiz: Renditen im Sinkflug  
(KPMG-Studie)
- 7 Bürovermietungsmärkte  
Schweiz: Zur Bedeutung von  
Mietervertretungsdienstleistungen
- 8 Nachricht:  
BLS gründet Immobilien-AG
- 10 Bürovermietungsmärkte  
International: «Erfolg mit Top-  
Produkten»  
(Cushman & Wakefield-Studie)
- 14 Nachricht: Investis Holding  
platziert Obligationenanleihe
- 15 Solides Wachstum  
(RICS-Studie)
- 17 Marktkommentar
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds/-Aktien
- 20 Projektentwicklung:  
Wolkenwerk/Zürich-Nord
- 18 Nachrichten: Winterthur/LUPK
- 18 Impressum

## EDITORIAL

### Trendwende noch nicht in Sicht



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Die Konjunktursignale waren zuletzt eher positiv, doch ein Anstieg der Anlagerenditen lässt weiter auf sich warten. Wie Wüest Partner berichtet, mussten Schweizer Investoren ihre Renditeerwartungen im ersten Halbjahr 2017 nochmals senken – auch für Topobjekte und beste Lagen. Anzeichen dafür, dass der Trend bald drehen könnte, sind nicht erkennbar, weder an den Gewerbe- noch an den Wohnimmobilienmärkten. In diesem Jahr wird voraussichtlich eine Gesamtzahl von über 51.000 neu erstellten Wohneinheiten – Wohneigentum und Mietobjekte – neu auf den Markt kommen. Da die Nachfrage aufgrund des rückläufigen Bevölkerungswachstums nachlässt, gehen Experten von einer Überproduktion von ca. 9.000 Mietwohnungen aus. Die wahrscheinliche Folge: Die Leerstände werden steigen und die Mieten der inserierten Wohnungen sinken. Dass die Leerstände vor allem in der Peripherie zunehmen – in den grossen Zentren hält die Wohnungsknappheit trotz Bauboom an – dürfte für die betroffenen Anleger ein schwacher Trost sein, denn gerade dort wurde angesichts des «Anlagenotstands» zuletzt sehr viel gebaut. Ob sich für Immobilieninvestoren der Weg ins Ausland eher gelohnt hätte, ist fraglich: Nicht nur in der Schweiz treibt die Niedrigzinspolitik der Nationalbanken die Nachfrage und Preise von Immobilien in die Höhe – und die Renditen in den Keller. So wundert nicht, wenn manche Pensionskassen betonen, Investitionen im Ausland nicht aufgrund der dort möglicherweise höheren Renditen zu tätigen, sondern um ihr Portfolio geographisch zu diversifizieren.

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

Von  
**Bauchgefühl**  
und Kopfarbeit.



10 Years  
Anniversary





Von  
***Bauchgefühl***  
und Kopfarbeit.



*Wir von Helvetica Property Investors sind Menschen mit Überzeugungen und hohem Verantwortungsgefühl. Dass manchmal auch der Bauch mitentscheidet, hat mit unserer langjährigen und erfolgreichen Erfahrung zu tun. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.  
Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.*

**10** Jahre  
Jubiläum

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Zahl der Leerwohnungen steigt ungebremst

BILD: ANDREAS HERMSDORF/PIXELO.DE



*Die Leerstandsquote bei Mietwohnungen in der Peripherie steigt an.*

**ERSTE VERÖFFENTLICHTE ZAHLEN EINZELNER KANTONE UND STÄDTE DEUTEN AUF EINEN ERNEUT MARKANTEN ANSTIEG DER LEERSTÄNDE AUF DEM SCHWEIZER WOHNUNGSMARKT HIN, STELLEN DIE RESEARCHER CREDIT SUISSE IM JÜNGSTEN ECONOMICS ALERT FEST.**

**BW/PD.** Für Mieter eher erfreuliche Nachrichten: Die Leerstandsquote bei Wohnungen steigt. Unerfreulich dagegen ist die Entwicklung für Investoren, die mangels Anlagealternativen ihr Heil in Wohnimmobilieninvestments suchen. Damit die Renditerechnung aufgeht, muss man derzeit schon sehr genau auf-

passen, wo und was man kauft. Diesen Schluss legt der Blick auf die aktuellen Leerwohnungszahlen nahe, die einige Kantone und Städte in den vergangenen Wochen publiziert und die die Researcher der Credit Suisse in dem Ende August veröffentlichten Economics Alert ausgewertet haben. Wie die CS-Experten feststellen, bestätigen die neuen Zahlen den bereits seit 2010 bestehenden Trend steigender Leerstände. So hat die Anzahl leer stehender Wohnungen in den untersuchten Regionen um 10,8 Prozent zugenommen. Gemäss Hochrechnung der CS dürfte die Leerwohnungsziffer bei rund 1,4 Prozent liegen (Vorjahr: 1,3 Prozent), wobei es sich bei diesem Anstieg fast aus-

schliesslich um Mietwohnungen handelt. Ferner stellen die Researcher fest, dass sich der Markt in den Zentren nur langsam entspannt, während sich in der Peripherie zunehmend Überangebote aufbauen.

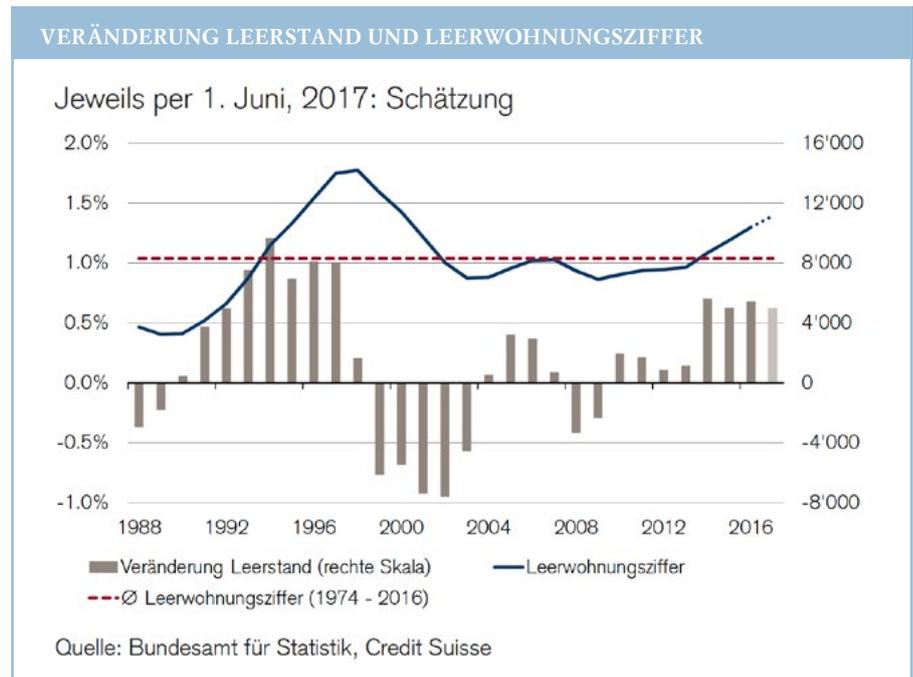
In absoluten Zahlen sei der Zuwachs an leeren Wohnungen zwar etwas kleiner als im Vorjahr, doch handle es sich noch immer um den zweithöchsten Anstieg der vergangenen 15 Jahre, stellt CS-Analyst Fabian Waltert fest. Ausserdem hätten alle Regionen einen Anstieg gemeldet.

Die Leerwohnungsziffer gilt als Kenngrösse zur Beurteilung des Zustands des Schweizer Wohnungsmarkts. Jährlich erfassen die Gemeinden per Stichtag 1. Juni >>>

>>> die leer stehenden Wohnungen. Die bereits publizierten Ergebnisse lassen für die CS-Researcher erwarten, dass auch die bald veröffentlichte Leerwohnungszahl auf Ebene Schweiz wiederum einen markanten Anstieg der Leerstände ausweisen wird – wobei der landesweite Anstieg wie im Vorjahr (Schweiz: +10.6%, Stichprobe: +14.0%) etwas geringer als in der vorab veröffentlichten Stichprobe ausfallen dürfte. Letztere sei stark durch die Grossagglomerationen geprägt, da sämtliche fünf Grosszentren enthalten sind. Da sich die Bautätigkeit zuletzt wieder vermehrt auf die Agglomerationen fokussiert und weil diese vom Rückgang der Zuwanderung der letzten Jahre stärker betroffen sind als ländlichere Gebiete, rechnen die CS-Ökonomen nicht mit noch höherem Anstieg in den übrigen Regionen. Für die Gesamtschweiz erwarten sie eine Zunahme um ca. 5.000 Leerwohnungen (Vorjahr: 5.436). Die Leerwohnungsziffer, die die Anzahl leer stehender Wohnungen in Bezug zum Gesamtwohnungsbestand setzt, dürfte dadurch von 1,3 auf 1,4 Prozent ansteigen. Damit entfernt sie sich weiter von ihrem langjährigen Mittelwert (1,04%). In den letzten 30 Jahren lag die Leerstandsziffer nur von 1996 bis 2000 auf noch höherem Niveau.

#### FAST AUSSCHLIESSLICH MIETWOHNUNGEN BETROFFEN

Der Anstieg der Leerwohnungsziffer der letzten Jahre betreffe weitgehend Mietwohnungen, so Waltert. Habe die Leerwohnungsziffer im vergangenen Jahr noch knapp unter 2 Prozent gelegen, dürften inzwischen gemäss Schätzung der CS-Researcher rund 2,15 Prozent der Mietwohnungen leer stehen. Sie verweisen darauf, dass zu Beginn des Jahrtausends weniger als 10.000



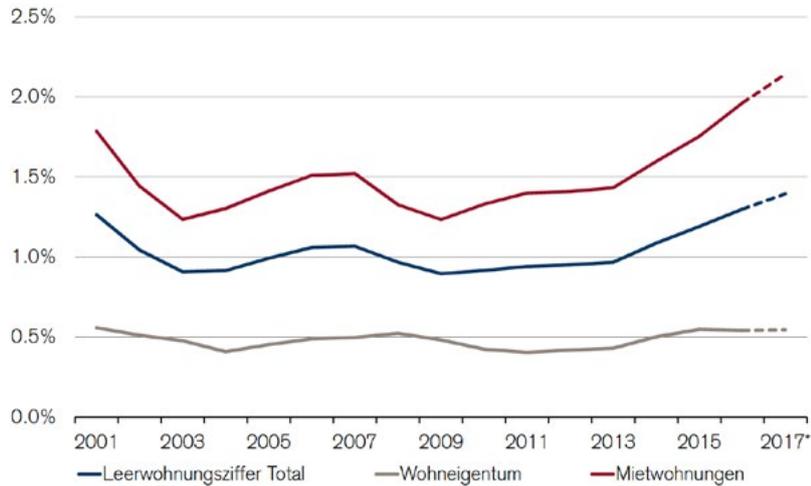
neue Mietwohnungen pro Jahr gebaut wurden. Mit Einführung der vollen Personenfreizügigkeit mit der EU habe die Zuwanderung ab 2007 stark zugenommen – und als Reaktion auf die höhere Nachfrage sei die Bautätigkeit kontinuierlich angestiegen. Trotzdem sei die Leerwohnungsziffer noch bis 2009 rückläufig gewesen: Sie begann erst 2010 anzusteigen, als die Zuwanderung ein Zwischentief verzeichnete. Trotz erneuter Zunahme der Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 sei keine Trendwende bei den Leerständen erfolgt, da sich die Produktion von neuen Mietwohnungen innerhalb von weniger als zehn Jahren verdoppelte, so die CS-Ökonomen. Ab 2014 seien die Leerstände beschleunigt gestiegen, da die Zuwanderung nachzulassen begann und der Reinzugang auf über 23.000 Mietwohnungen kletterte. «Eine Reaktion des Angebots auf die tiefere Nachfrage ist bisher ausgeblieben», stellt Waltert fest. Grund dafür sei der durch das Negativzinsumfeld ausgelöste Anlagennotstand. Investoren seien be-

reit, höhere Risiken einzugehen, da die Ausschüttungsrenditen der Immobilienanlagen klar über jenen von Anlagealternativen wie etwa Staatsanleihen liegen. Der Anlagedruck erschwere die im Immobilienmarkt ohnehin übliche träge Anpassung des Angebots an Nachfrageänderungen – ein Phänomen, das auch als «Schweinezyklus» bekannt sei.

Anders gestaltet sich die Situation im Wohneigentumsmarkt. Hier erwarten die CS-Researcher weiterhin eine stabile Entwicklung der Leerstände. Wie im Vorjahr dürften die Leerstände per 1. Juni 2017 rund 0,55 Prozent betragen. Zwar sei auch dieser Markt als Folge einer Kombination von hohen Preisen und gestiegenen Finanzierungshürden mit einer sinkenden Nachfrage konfrontiert. Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt, der im Fokus der institutionellen Anleger liegt, habe hier das Angebot jedoch auf die tiefere Nachfrage reagiert und so einen Einbruch der Preise nach der zweimaligen Verschärfung der Finanzierungsregeln verhindert. Trotz Bauboom hält die Wohnungs-

## LEERWOHNUNGSZIFFER NACH VERWENDUNG

2017: Schätzung



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

knappheit in den grossen Zentren an. Zwar habe ab 2014 eine gewisse Entspannung in diesen Märkten eingesetzt und zudem würden in den Zentren aufgrund vieler Mieterwechsel und kürzerer Mietdauer mehr Wohnungen zur Miete angeboten, als dies die tiefe Leerwohnungsziffer vermuten lasse. Mit einer Leerwohnungsziffer von 0,38 Prozent per 1. Juni 2017

blieben die fünf grossen Schweizer Zentren jedoch tendenziell unterversorgt, insbesondere Zürich und Lausanne, so die CS-Researcher. Dagegen sei mit einem fortgesetzt markanten Anstieg der Leerwohnungsziffer in der übrigen Schweiz zu rechnen, wo sie inzwischen rund 1,55 Prozent betragen dürfte. Dieser Wert werde insbesondere im Mietwohnungssegment

in gewissen Regionen um ein mehrfaches übertroffen. Während Wohnraum in den Zentren knapp bleibe, seien ausserhalb der Kernstädte zunehmend Überangebote anzutreffen. Grund für diese räumliche Fehlallokation von Nachfrage und Angebot sei der bisher fehlende Willen, erkennbar höhere Dichten in den Städten zuzulassen, stellen die CS-Researcher fest. Die Bewahrung gewachsener Strukturen durch rigide Baugesetze und vielfältige Schutzmassnahmen geniesse Priorität, so dass die schweizweit angestrebte Verdichtung nur sehr langsam voranschreite.

#### NOCH KEINE TRENDWENDE IN SICHT

Mit Blick auf die Zuwanderung, die auch im laufenden Jahr weiter an Schwung verlieren dürfte, und die unverändert hohe Bautätigkeit gehen die CS-Experten davon aus, dass die Leerstände sehr wahrscheinlich auch 2018 weiter steigen werden. Ihr Fazit: «Besonders ausserhalb der Zentren gewinnen damit die Mieter an Marktmacht, und der Druck auf die Mietpreise dürfte sich verstärken.» •

## ANZEIGE

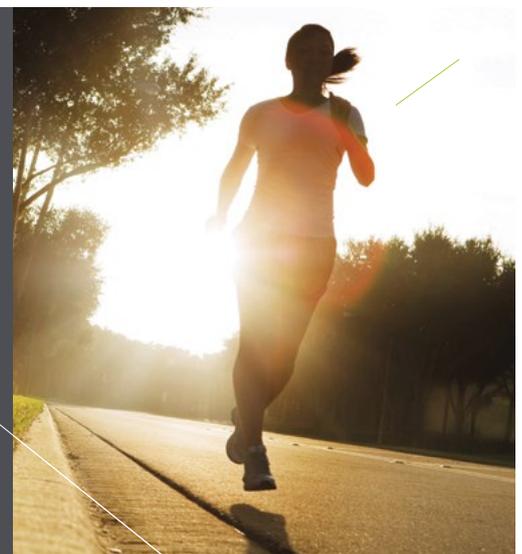
## NAHERHOLUNGSZIEL BÜRO.

Nah an der City, nah am See, perfekte Verkehrsanbindung, gut durchmischtes Quartier und viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten: Ihre Mitarbeiter werden gerne in Greencity arbeiten. Ihre Controller übrigens auch – dank hervorragender Kosteneffizienz.

Ihr Kontakt [anliker@andreaanliker.ch](mailto:anliker@andreaanliker.ch), Telefon +41 44 804 34 34  
3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: [WWW.GREENCITY-OFFICES.CH](http://WWW.GREENCITY-OFFICES.CH)

GREENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES



## IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

# Renditen im Sinkflug

**AUFGRUND DER NEGATIVZINSEN UND TIEFEN RENDITEN AUF DEM OBLIGATIONENMARKT SETZEN PENSIONSKASSEN STARK AUF IMMOBILIENANLAGEN. DOCH STEIGENDE LEERSTÄNDE UND SINKENDE RENDITEN SCHMÄLERN DEN RELEVANTEN BEITRAG ZUR GESAMTPERFORMANCE DER VORSORGEWERKE ZUSEHENDS, WIE DER AKTUELLE PENSIONSKASSEN REAL ESTATE BENCHMARK VON KPMG ZEIGT.**

BW/PD. Derzeit ist fast ein Fünftel des Investitionsvolumens von Pensionskassen in Immobilien angelegt. Im Umfeld sehr tiefer Zinsen und schwankender Aktienmärkte leisten sie einen bedeutenden Beitrag, damit die Sparkapitalien in der obligatorischen beruflichen Vorsorge die Mindestverzinsung von 1,00 Prozent pro Jahr (2017) erreichen. Im Rahmen des jährlichen Pensionskassen Real Estate Benchmark hat KPMG erneut die Performance der Immobilienportfolios von Pensionskassen und Vorsorgestiftungen untersucht.

## STEIGENDE LEERSTÄNDE

Danach betragen die durchschnittlichen Bruttorenditen im untersuchten Immobilienpool über alle Liegenschaften 5,4 Prozent. Die Bruttorenditen des Wohnsegments liegen mit 5,3 Prozent unter den Renditen des gemischt-kommerziellen Segments mit 5,6 Prozent. Die hohe Nachfrage nach Anlageimmobilien mit Wohnnutzung setzt die Renditen für dieses Anlagensegment unter Druck: Lagen die Nettorenditen 2013 noch bei 4,7 Prozent, waren es 2016 noch 4,3 Prozent.

62 Prozent des untersuchten Immobilienpools sind Wohnliegenschaften; 38 Prozent werden gemischt oder kommerziell genutzt, wobei der Hauptanteil auf die gemischt genutzten Liegenschaften mit einem relativ hohen Wohnanteil entfällt. Investitionen in rein kommerziell genutzte Liegenschaften sind bei den Vorsorgewerken laut KPMG-Bericht nach wie in der Minderzahl; Spezialimmobilien würden von den untersuchten PKs kaum gehalten.

Die Leerstandquote bzw. der Ertragsausfall über die gesamten Immobilienanlagen der untersuchten Pensionskassen (s. Kastentext) liegt bei 3,6 Prozent der Jahres-Sollmiete. Dabei weisen Wohnliegenschaften einen durchschnittlichen Ertragsausfall von 2,9 Prozent (2016: 2,4 Prozent)

### KPMG Pensionskassen Real Estate Benchmark

Für den jährlichen Pensionskassen Real Estate Benchmark hat KPMG Schweizer Pensionskassen und Vorsorgestiftungen unterschiedlicher Grösse befragt. Insgesamt beinhaltet die Datenanalyse Immobilienanlagen mit einem Marktwert von rund 20 Milliarden Franken, was circa 15 Prozent des gesamten Immobilienvermögens von Schweizer Pensionskassen bzw. 35 Prozent des direkt gehaltenen Immobilienvermögens ausmacht und repräsentative Schlüsse zulässt. Befragt wurden Vorsorgeeinrichtungen in der Deutschschweiz und in der Romandie. Die Datensätze für die Studie basieren auf den Zahlen der Liegenschaftsabrechnungen aus dem Jahre 2016. Zeitreihenanalysen basieren zusätzlich auf den Zahlen der Abrechnungen 2013 bis 2016.

und gemischt-kommerziell genutzte Objekte eine Leerstandsziffer von 5,6 Prozent auf (2016: 4,0%). Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen also beide Segmente einen deutlichen Anstieg der Leerstände.

## ZURÜCKHALTUNG GEGENÜBER AUSLANDSINVESTMENTS

Durch den Ausbau der Immobilieninvestments der Vorsorgeeinrichtungen sowie das beschränkte Angebot sind adäquate Investitionsmöglichkeiten in Schweizer Immobilien schwieriger geworden. Seit einigen Jahren werden daher zunehmend auch Investitionen in Auslandsimmobilien diskutiert. Gesetzlich erlaubt wäre für Pensionskassen ein ausländischer Immobilienanteil von zehn Prozent, wobei insgesamt 30 Prozent des Gesamtvermögens in Immobilienanlageklassen investiert werden dürfen. Während viele Vorsorgeeinrichtungen das Potenzial des Schweizer Immobilienmarktes mittels einer sehr hohen Anlagequote bereits ausschöpfen, sind Investitionen in ausländische Immobilien mit 1,3 Prozent des Gesamtvermögens immer noch relativ selten.

«Die erhöhte Bautätigkeit in der Schweiz und der tiefere Referenzzinssatz resultieren in steigenden Leerständen und stagnierenden bis sinkenden Mietzinseinnahmen», sagt Ulrich Prien, Leiter Immobilien von KPMG Schweiz. Damit kämen die Pensionskassen auch in dieser Anlageklasse unter verstärkten Renditedruck. Eine Ausweichmöglichkeit wären Priens zufolge Investitionen in Auslandsimmobilien. «Allerdings fehlt hier oft das Know-how bei den Vorsorgewerken», so KPMG-Experte. •

BÜROVERMIETUNGSMÄRKTE SCHWEIZ

# Unterschätztes Sparpotenzial



BILD: CARSTEN JÜNGER / PIXELIO.DE

*Gegenüber dem Beratungsbereich der Mietervertretung herrscht in der Schweiz derzeit noch Zurückhaltung.*

**INTERNATIONAL ERFREUEN SICH MIETERVERTRETUNGSDIENSTLEISTUNGEN EINER GROSSEN BELIEBTHEIT. AUCH NATIONAL KANN EIN WACHSTUM DES BERATUNGSBEDARFS KONSTATIERT WERDEN - TROTZ DER NOCH VORHANDENEN ZURÜCKHALTUNG.**

**BW/PD.** Der Beratungsbereich Tenant Representation ist hierzulande noch weitgehend unbekannt. Im Mietervertretungsbereich werden unterschiedlichste Dienstleistungen angeboten, die sich unter dem Begriff

des Mietvertragsmanagements subsumieren lassen. Insbesondere internationale Unternehmen, die in der Regel auf eine schlanke innere Organisation des Immobilienbereichs setzen, fokussieren sich vermehrt auf ihre Kernkompetenzen und lagern Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Mietvertragsmanagement stehen, an externe Immobilienberater aus.

Bei nationalen Unternehmen hingegen befindet sich die Mietervertretung nach wie vor in den Kinderschuhen, obschon auch hier ein Anstieg der Nachfrage zu beobachten ist. Wie Severin Pfefferli, Senior-Bera-

ter im Tenant Representation-Bereich von JLL Schweiz, berichtet, bilden Schweizer KMU auch heute oftmals noch interne und interdisziplinär zusammengestellte Projektteams, die sich um Immobilienprojekte kümmern – dies insbesondere deshalb, «weil das Sparpotenzial, welches durch die Beauftragung eines Immobilienberaters realisiert werden könnte, oftmals unterschätzt wird».

Die träge Entwicklung bei nationalen Unternehmen ist aus Sicht des JLL-Experten mit ein Grund, warum sich hierzulande nur eine Handvoll Unternehmen erfolgreich mit >>>

## NACHRICHTEN

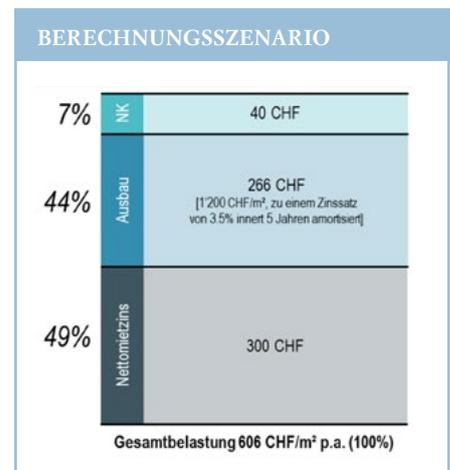
## BLS: NEUE IMMOBILIEN-AG

Die Berner Bahngesellschaft BLS will ehemalige Bahnareale zu Quartieren entwickeln. Dazu hat sie Anfang September die Tochtergesellschaft BLS Immobilien AG gegründet. Die BLS ist Eigentümerin von zentral gelegenen Grundstücken und Gebäuden, die nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden und daher brach liegen. Man wolle diese Bahnareale künftig gemeinsam mit den Standortgemeinden aufwerten, teilt die Gesellschaft mit. In den Ortszentren könne so Wohn-, Arbeits- und Lebensraum mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr geschaffen werden. Konkret handelt es sich um sechs Areale mit besonderem Entwicklungspotenzial: Burgdorf Steinhof, Burgdorf Suttergut, Bern Bümpliz Nord, Spiez Bahnhofstrasse, Liebefeld und Schwarzenburg. Diese Areale sollen in den nächsten zehn bis 15 Jahren durch die neue Immobilien-AG weiterentwickelt und bewirtschaftet werden. Mit den Einnahmen will die Bahngesellschaft künftig weitere Areale entwickeln. Die neu gegründete Aktiengesellschaft hält die Bahngesellschaft zu 100 Prozent; die Geschäftsführung obliegt der BLS Netz AG. Zum Verwaltungsratspräsidenten wurde Daniel Wyder, Leiter der BLS Netz gewählt. Die operative Führung übernimmt Klaus Juch, Leiter Liegenschaften der BLS Netz.

>>> Mietvertretungsdienstleistungen am Markt etablieren konnte: «Alle diese Immobilienberater sind entweder selbst international tätig oder verfügen zumindest über eine internationale Partnerschaft, welche ihnen den benötigten Netzwerkzugang ermöglicht.»

## MEHRWERTE IM BEREICH DER STANDORTSUCHE

Die Mehrwerte einer professionellen Beratung können unterschiedlicher Natur sein, sagt Severin Pfefferli. «Bestimmt die bedeutendsten Vorteile eines externen Beraters sind seine Marktkenntnisse, seine Erfahrung und sein Kontaktnetzwerk.» So sei es mit einem umfassenden Markt-Know-How und Netzwerk möglich, einem Kunden Zugang zu Mietoptionen zu ermöglichen, die nicht öffentlich ausgeschrieben sind. Weiter könne auch das Prozessmanagement und damit einhergehend die Zurverfügungstellung personeller Ressourcen ein relevanter Beweggrund für die externe Beauftragung sein: Hier Sorge der Immobilien-Berater in der Mietervertretung neben der Erfüllung seiner eigentlichen Hauptaufgaben auch dafür, dass die verschiedensten Anspruchsgruppen (das sind beispielsweise das lokale Business und die zentralisierte Immobilieneinheit des Kunden, externe Anwaltskanzleien, externe Büroplaner, Objektanbieter, Multiplikatoren etc.) stets effizient und kompetent durch den Prozess geführt werden. Nicht



zuletzt bemühe sich der Immobilienberater auch, einen möglichst kompetitiven Prozess mit mehreren valablen Mietoptionen zu ermöglichen, um am Ende die bestmöglichen Mietkonditionen realisieren zu können.

## UNBEACHTETES VERHANDLUNGSPOTENZIAL

JLL stelle zunehmend Verschiebungen bei baulichen Schnittstellen im Büroflächenmarkt fest, wie Severin Pfefferli weiter berichtet. Aktuell werde diesem Thema bei Mietvertragsverhandlungen – insbesondere unter Berücksichtigung des aktuell mieterfreundlichen Marktumfelds – noch zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt: Mieter konzentrierten sich heute fast ausschliesslich auf die Verhandlung offensichtlicher Kosteneinsparungspotenziale wie dem Nettomietzinsansatz oder üblichen Anreizen wie eine mietfreie Zeit oder allfällige Ausbaubeteiligungen.

ANZEIGE

## LIQUIDE STEINE

Ihre diversifizierte Lösung für Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktien

SF Property Securities Fund CH  
(Valorennummer: CH0026674181)

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



Swiss Finance & Property Group



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

>>> Das Schnittstellenpapier als Beilage zum Mietvertrag werde hingegen meist ohne vorgängige Verhandlung akzeptiert, so Pfefferli. «Dabei sind Mieterausbauten ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor und sollten deshalb auch in Vertragsverhandlungen Berücksichtigung finden.» Um dies zu veranschaulichen, genüge eine einfache Überlegung: «Die Ausbaukosten für einen mittleren Bürostandard belaufen sich je nach Schnittstellen schnell auf 1.200 CHF/qm oder mehr und sind vom Mieter aufgrund von Rechnungslegungsvorschriften üblicher-

weise über die erste, fixe Dauer des Vertragsverhältnisses vollständig zu amortisieren. Bei einer angenommenen Verzinsung von 3,5 Prozent und einer Mietvertragsdauer von 5 Jahren beträgt der jährliche Aufwand für die Mieterausbauten somit 266 CHF/qm.» Dieser Betrag entspricht beinahe der jährlichen Nettoquadratmetermiete im Grundausbau nach dem JLL-Berechnungsszenario (s. Abbildung). «Die gemachten Kalkulationen zeigen, dass es empfehlenswert ist, nicht nur die Höhe des Nettomietansatzes in die Standort- und Verhandlungsüberlegungen mitein-

zubeziehen», sagt Severin Pfefferli. «Vielmehr sollte eine Gesamtkosten-sicht eingenommen werden, um daraus Optimierungspotenziale und in der Folge auch konkrete Verhandlungsziele ableiten zu können.» •

*Der Artikel basiert auf einem Bericht zum Thema von Severin Pfefferli, Senior-Berater im Tenant Representation-Bereich von JLL Schweiz. Der ungekürzte Beitrag erscheint in der Oktober-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.*

ANZEIGE

# IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN  
BUSINESS

## INTERNATIONALE BÜROFLÄCHENMÄRKTE

## «Erfolg mit Top-Produkten»

BILD: HEAVY84 / WIKIPEDIA



**NACH DEM AKTUELLEN C&W GLOBAL OFFICE FORECAST KOMMEN WELTWEIT BIS ENDE 2019 65 MILLIONEN QUADRATMETER NEUER OFFICEFLÄCHEN AN DEN MARKT.**

**BW/PD.** Derzeit ist ein beispielloser Büroflächenbauboom in Gang. Nach dem jüngst vom internationalen Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield publizierten Report Global Office Forecast kommen 65 Millionen Quadratmeter neuer Büroflächen bis Ende 2019 auf den Markt – ein Neubauvolumen, das dem gesamten Büroflächenbe-

stand der fünf Grossstädte Washington, D.C., Dallas, London, Singapur und Shanghai entspricht. Der Report identifiziert wichtige Wirtschaftstreiber, prognostiziert das Angebot und die Nachfrage sowie das potenzielle Mietpreiswachstum für über 100 Grossstädte rund um den Globus. Obwohl sich die Nachfrage mit ca. 48 Millionen Quadratmetern im Zeitraum 2017 bis 2019 auf einem gesunden Niveau bewegt, bleibt sie deutlich hinter dem Angebot zurück, was zu einem Anstieg des Leerstands in den meisten Städten weltweit führen wird. Aus dieser Perspektive könnte man zu dem Schluss kommen, dass ak-

tuell zu viel gebaut wird auf der Welt. Zwar stelle die Kombination einer schnell wachsenden globalen Wirtschaft mit niedrigen Zinsen eine gute Voraussetzung für eine dynamische Nachfrage nach Büroflächen dar, schreiben C&W-Reseracher. Andererseits sei in den letzten Jahren mehr als deutlich geworden, dass Nutzer bei ihrer globalen Expansion im Allgemeinen neue qualitativ hochwertige Büroflächen älteren Flächen in B- oder C-Objekten vorziehen. In den USA zum Beispiel machen gemäss dem C&W-Report neu errichtete qualitativ hochwertige Flächen 65 Prozent der gesamten Büroflächen-



*In einigen deutschen Bürohochburgen – beispielsweise in München (im Bild) – werden freie Flächen bereits knapp.*

absorption seit 2012 aus. In diesem Zyklus hatten Projektentwickler, wie die C&W-Researcher herausfanden, meistens «Erfolg mit Top-Produkten, sogar in Märkten mit hohen Leerstandsquoten».

«Die Mehrheit der Projektentwickler konzentriert sich auf die weltweit wichtigen Städte; genau dort, wo der Hunger nach neuen Hochglanz-Gebäuden am grössten ist», sagt Kevin Thorpe, Global Chief Economist von Cushman & Wakefield. Um die Vermietung der Büroneubauten mache er sich daher keine Sorgen, da dieses Angebot die Nutzerbedürfnisse befriedigt. Eher sei er besorgt >>>

#### TOP-10 DER BÜROMÄRKTE WELTWEIT MIT DER GERINGSTEN LEERSTANDSRATE

MARKET	RANK 2016	AVERAGE VACANCY 2016	RANK 2019	AVERAGE VACANCY 2019
Manila	1	2.3%	12	6.9%
Vienna	2	3.0%	10	6.7%
Berlin	3	3.3%	2	3.1%
Tokyo	4	3.9%	11	6.7%
Munich	5	4.3%	3	3.3%
Toronto	6	4.3%	4	3.9%
Winnipeg	7	4.3%	15	7.4%
London	8	4.4%	7	4.8%
Luxembourg	9	4.9%	8	5.9%
Vancouver	10	5.2%	9	6.3%

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

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

>>> darüber, was diese Angebotswelle für schlechter ausgestattete Objekte bedeute: «Ich fürchte, dass hier ein harter Wettbewerb bevorsteht.»

#### BÜROMARKT EUROPA: RAHMENBEDINGUNGEN AUSGEGLICHTEN

Die Entwicklungspipeline in Europa ist gut gefüllt, jedoch nicht so hoch wie in den Regionen Asien-Pazifik und Amerika. Einige wichtige europäische Büromärkte, wie beispielsweise Paris, London und Brüssel, werden in den kommenden zwei Jahren einen zyklischen Höhepunkt der Neubauproduktion erreichen, dennoch werden die Leerstandsquoten niedriger sein als vor der Finanzkrise. «Eine genaue Vorhersage, wann Flächen auf den Markt kommen, ist nicht für alle

geplanten Projekte möglich, da einige Entwickler noch vorsichtig agieren aufgrund der Unsicherheiten durch die EU-Brexit-Verhandlungen», sagt Elisabeth Troni, Head of EMEA Research & Insight bei Cushman & Wakefield. «Insgesamt präsentieren sich die Rahmenbedingungen des Büromarktes in Europa noch weitgehend ausgeglichen und unterstützen somit die nächste Etappe des Zyklus.»

In der Top-10-Liste der Märkte mit dem höchsten zu erwartenden durchschnittlichen jährlichen Mietwachstum finden sich unter den ersten vier Madrid, Berlin und Stockholm. Frankfurt, Mailand und Budapest haben es ebenso unter die ersten zehn geschafft. «Berlin und Frankfurt werden auch in den kommenden Jahren zu den Städten in Deutschland mit

dem stärksten Anstieg der Büromieten gehören. Das liegt am Mangel an hochwertigen neuen Flächen an beiden Standorten und in Frankfurt zusätzlich an den steigenden Anfragen von in London ansässigen Finanzunternehmen, die sich nach Alternativen im Falle eines harten Brexit umsehen», erläutert Heiko Himme, Niederlassungsleiter Berlin und Head of Office Agency Germany bei Cushman & Wakefield.

#### REGION ASIEN-PAZIFIK BEIM BAUBOOM IN FÜHRUNG

An der Spitze des Baubooms steht der Raum Asien-Pazifik, insbesondere die Region um China. Tatsächlich konzentrieren sich beinahe 60 Prozent der gesamten Neubau- >>>

ANZEIGE

# Wir steigen für Sie aufs Dach!

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



#### Umwelteinflüsse

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

#### Früherkennung

Durch fachmännische Überwachung werden defekte Bauteile frühzeitig entdeckt.

#### Werterhaltung

Ein Unterhalt der Dachanlage sichert die Funktionalität der Gebäudehülle.

#### Unterhaltsplanung

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

**TECTON-DACH® Service**  
0800 00 33 00  
[www.tecton.ch](http://www.tecton.ch)  
[dachservice@tecton.ch](mailto:dachservice@tecton.ch)

Emmenbrücke - Gwatt b. Thun - Hombrechtikon - Le Lignon-Genève - Muri bei Bern - Neuenhof - Niederbipp - Pfäffikon/ZH - Pratteln - Préverenges - Schlieren - St. Gallen - Uznach - Wichtrach - Zug

## NACHRICHTEN

## INVESTIS: FRISCHES GELD

Die Investis Holding hat am 5. September eine festverzinsliche Obligationenanleihe im Volumen von 180 Mio. CHF am Kapitalmarkt platziert (Coupon: 0,75%, Laufzeit: 5 Jahre). Auch bei dieser dritten Obligationenanleihe sei die Nachfrage gross gewesen, teilt Investis mit. mit. Zürcher Kantonalbank, Credit Suisse, Bank Vontobel und UBS waren Joint Lead Manager/Joint Bookrunner der Transaktion. Die Zulassung zum Handel an der SIX Swiss Exchange wird beantragt, die Liberierung der Anleihe ist für den 3. Oktober 2017 vorgesehen.

>>> aktivität weltweit auf den Raum Asien-Pazifik. Innerhalb der Region konzentriert sich das Angebot an Neubauplächen hauptsächlich auf die Märkte Peking, Shenzhen, Schanghai, Manila und Bangalore. Diese fünf Märkte machen 55 Prozent der im Raum Asien-Pazifik stattfindenden Bautätigkeit und über ein Drittel der Bautätigkeit weltweit aus. Ähnlich wie die Angebotsseite ist auch die Nachfrageseite im Raum Asien-Pazifik am stärksten. Peking wird sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite die Füh-

rungsrolle in der Welt einnehmen. Der amerikanische Kontinent befindet sich in der Mitte eines robusten Bauzyklus, der seinen Höhepunkt im laufenden Jahr erreicht und sich 2018 und 2019 abschwächt. Immer noch werden in den USA, Kanada und Südamerika mehr Flächen errichtet als in den nächsten Jahren absorbiert werden können. Es gibt jedoch starke Abweichungen von einer Stadt zur anderen und das Gros der neuen Flächen entsteht in den grössten Städten, von denen viele solche Flächen auch am meisten benötigen. •

ANZEIGE

**Swiss Circle**<sup>®</sup>  
• • • • •  
Rund um Immobilien

Als Schweizer B-to-B-Plattform für Networking und Marketing unterstützen wir Immobilienunternehmen bei der Erreichung ihrer Ziele im In- und Ausland. Beantragen auch Sie eine Swiss Circle Membership auf [www.swisscircle.ch](http://www.swisscircle.ch)!

## RICS-STUDIE

# Solides Wachstum

**ZU BEGINN DIESES JAHRES RECHNETEN VIELE BEOBACHTER ANGESICHTS DER POLITISCHEN UNSICHERHEITEN MIT EINER GEDÄMPFTEN WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG. DOCH ES KAM ANDERS: KOMMENTATOREN UND POLITIKER HABEN IHRE WACHSTUMSPROGNOSEN INZWISCHEN NACH OBEN KORRIGIERT.**

**BW/PD.** Der internationale Branchenverband RICS blickt mit Zuversicht auf die Wirtschaftslage in der Eurozone und den dortigen Markt für Gewerbeimmobilien. Wie die Autoren des jüngst veröffentlichten RICS Global Commercial Property Monitor\* schreiben, wird die Wirtschaft in der Eurozone sowohl 2017 als auch 2018 um jeweils zwei Prozent wachsen. Gleichzeitig gilt es als unwahrscheinlich, dass die Leitzinsen noch vor 2019 angehoben werden – dies obwohl die Anleihekäufe ab Dezember zurückgefahren werden könnten. Aus Sicht der befragten RICS-Mitglieder werden die beträchtlichen Investitionen in Gewerbeimmobilien das Kapitalwertwachstum in der Eurozone in diesem Jahr auf 5 Prozent treiben. «Die positive Grundstimmung der Wirtschaftsdaten wird von einer wachsenden Zuversicht im Markt für Gewerbeimmobilien begleitet» sagt RICS-Ökonom Tarrant Parsons und verweist auf die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor. «Tatsächlich haben die europäischen Märkte seit 2015 durchgehend mit die besten Ergebnisse weltweit geliefert und das Vertrauen von Nutzern und Investoren weiter ge-

stärkt. Die neuesten Zahlen zu Investments im Euroraum in den ersten drei Quartalen dieses Jahres legen nahe, dass die Kapitalwerte Jahresgewinne von etwa 5 Prozent verzeichnet werden.»

Obwohl viele Beobachter noch Ende 2016 und Anfang dieses Jahres davon ausgingen, die Wirtschaft in der Eurozone werde aufgrund der politischen Unsicherheit angesichts des Brexit und der Wahlen in den Niederlanden und Frankreich negativ abschneiden, ist es anders gekommen. Die Negativprognosen lagen deutlich daneben und führten dazu, dass der CITI Surprise Index (der Abweichungen zwischen Erwartungen zu hochfrequenten Wirtschaftsdaten und den tatsächlichen Ergebnissen abbildet) seit Oktober letzten Jahres jeden Monat mehr als 40 Punkte zugelegt hat. Dass die tatsächlichen Ergebnisse die Erwartungen übertroffen haben, hat dazu geführt, dass Kommentatoren und Politiker ihre Wachstumsprognosen nach oben korrigiert haben. Um beurteilen zu können, ob diese Prognosen tatsächlich gerechtfertigt sind, muss laut RICS die Nachhaltigkeit der aktuellen Dynamik gemessen werden.

Der Aufschwung begann bereits im Jahr 2015 und wurde durch die wachsende Binnennachfrage befeuert. Sowohl Haushaltsausgaben als auch Investitionen verzeichnen seitdem in jedem Quartal starke Zugewinne. Auch in den kommenden Jahren dürfte das Konsumwachstum angesichts des Beschäftigungsanstiegs bis zum Erreichen der vollen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit be-

trächtlich bleiben. Neben der soliden Binnennachfrage wurde in den letzten Monaten auch eine Neubelebung des Welthandels verzeichnet. Im Jahresvergleich stieg das weltweite Handelsvolumen im März auf 5,6 Prozent und somit auf den höchsten Wert seit 2011. Da die Eurozone bei Waren und Dienstleistungen Nettoexporteur ist, dürfte ein beschleunigtes globales Wachstum der gesamten Eurozone zugutekommen. Insbesondere Deutschland dürfte deutlich von einem Aufschwung des Welthandels profitieren. So stellt die verarbeitende Industrie 23 Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung des Landes, das 2016 einen Handelsüberschuss in Höhe von 253 Milliarden Euro verzeichnete. In den USA waren es im selben Zeitraum zwölf Prozent, in Grossbritannien zehn Prozent. •

\* Der quartalsweise erscheinende Global Commercial Property Monitor bildet die Stimmung der RICS-Mitglieder ab, die im Immobilienmarkt von 34 Ländern tätig sind.

# BEI UNS FINDEN IHRE KUNDEN EIN ZUHAUSE.



Inserieren Sie dort, wo die meisten Menschen ihr neues Zuhause suchen. Mit über 85'000 Objekten und rund 10 Millionen Besuchen monatlich ist homegate.ch der reichweitenstärkste Immobilienmarktplatz der Schweiz.

**X** homegate.ch

FINDE DEINEN  
PLATZ.

## MARKTKOMMENTAR

## Auf Erholungskurs

**BEI DEN INDIREKTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN WAR DIE SOMMERFLAUTE NUR EIN KURZES INTERMEZZO: SEIT SEPTEMBER SIND REAL UND SWIIT INDEX WIEDER IM LEICHTEN AUFWÄRTSTREND.**

**LP/TM.** Während der Sommermonate mussten die kotierten Immobilienaktien einen deutlichen Wertverlust hinnehmen. Vor allem aufgrund einer ordentlichen Indexanpassung büsste der Index der kotierten Immobilienaktien gegenüber dem Allzeithoch von Anfang Juni über 4,4 Prozent ein. Aktuell notiert der REAL Index bei 2.401,18 Punkten.

Im laufenden Monat kam es jedoch zur Trendwende: Im bisherigen Verlauf des Septembers weist der REAL Index bereits ein leichtes Plus von 0,16 Prozent auf, unterstützt von ebenfalls steigenden Umsatzvolumina. Die Jahresperformance kommt so bei 8,33 Prozent zu liegen. Damit übertrifft der Schweizer Markt im bisherigen Jahresverlauf den europäischen Markt (EPRA Europe Index) um 5,89 Prozentpunkte (nicht währungsbereinigt).

Am Kapitalmarkt wurden ebenfalls erste Transaktionen gemeldet. Die Talbot Holding AG hat ein öffentliches Kaufangebot zur Übernahme an der Berner Börse kotierten der ImmoMentum AG unterbreitet. Die Talbot Holding AG bietet für alle sich im Publikum befindlichen Namenaktien der ImmoMentum AG 2.810 CHF pro Aktie in bar an. Dies entspricht einem Agio gegenüber dem NAV (31.12.2016) von 36,93 Prozent. Der Käufer und ihm nahestehende Personen sind bereits im Besitz einer

Beteiligung von über 20,96 Prozent. Zudem liegen der Gesellschaft Andienungserklärungen von weiteren 1,43 Prozent des Aktienkapitals vor. Die Angebotsfrist wird voraussichtlich vom 13. September 2017 bis zum 10. Oktober 2017 laufen. Das Übernahmeangebot steht unter dem Vorbehalt einer Mindestandienungsquote von 66 2/3 Prozent.

## KAPITALERHÖHUNGEN IN SICHT

Auf dem Markt der kotierten Immobilienfonds setzten die Kursrückgänge erst im August ein. Am 3. August 2017 erreichte der SWIIT Index mit 389,94 Punkten und einer entsprechenden Jahresperformance von 8,86 Prozent das letzte Allzeithoch. Die darauffolgenden Kurskorrekturen reduzierten die Jahresperformance auf aktuell noch 5,50 Prozent. Während der letzten Handelstage konnten am Markt wie auch off-market steigende Umsätze beobachtet werden – noch im August erreichten die täglichen Umsätze in der Regel nur einen Bruchteil der 30-tägigen Durchschnittswerte. Mit den steigenden Handelsumsätzen erhöhte sich ebenso die Volatilität der Immobilienfonds. Grund dafür waren In- und Outflows verschiedener indexnaher Investoren.

Wie üblich, beginnt nach den Sommermonaten die Saison der Kapitalerhöhungen. Nach den Halbjahresabschlüssen haben erste Fondsgesellschaften ihre Pläne für neue Emissionen bekannt gegeben. Geprüft werden aktuell die Kapitalerhöhungen für die Immobilienfonds CS Green, SF Retail Properties Fund, Helvetica Swiss Commercial und Do-



Thomas Marti,  
Lucia Pflüger SFP

minicé Swiss Property Fund. Für die nichtkotierten Fonds SF Retail Properties Fund, Helvetica Swiss Commercial und Dominicé Swiss Property Fund wird zudem eine mögliche Kotierung an der SIX Swiss Exchange angestrebt. Das Bezugsrechtsangebot des Edmond du Rothschild Real Estate Sicav läuft bereits. Der Bezug der neuen Anteile wird im Verhältnis von 7 bisherigen Anteilen zu 1 neuen Anteil angeboten, zu einem Bezugspreis von 113,87 CHF. Die Bezugsfrist läuft noch bis zum 15. September 2017. Das Gesamtvolumen der Transaktion beträgt ca. 109 Millionen CHF. Somit werden in den kommenden Tagen wieder grössere Beträge durch Emissionen absorbiert. Das könnte zu vereinzelt Verkäufen am Markt führen. •

REAL ESTATE INDICES 07.09.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1989.89	-0.30	6.26
REAL	2401.18	0.16	8.33
SWIIT	377.91	-0.49	5.50
EPRA EUROPE INDEX	2103.50	-0.06	2.44

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6000	-0.0275	-
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3000	-0.0300	0.0175
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.1750	-0.0150	0.0250
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.4550	-0.0050	0.0475

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										6. SEPTEMBER 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	133,300.00	126220		1.00	149,750.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	2,800.00	3,300.00	2900		2.00	3,500.00	5
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING N NOM 0.2	280.00	300.00	290		4.00	300.00	40
1		36550197 N	ATHRIS HOLDING N NOM 1	1,380.00	1,450.00	1425		1.00	1,490.00	5
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,050.00	2,700.00	2350		7.00	2,700.00	3
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	324.00	390.00	350		30.00	0.00	0
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	165.00	156		500.00	0.00	0
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	610.00	645.00	635		12.00	670.00	14
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	8,200.00	8375		1.00	16,000.00	1
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2,000.00	2,010.00	2010		10.00	2,200.00	12
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,000.00	4,300.00	4030		5.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	90.00	200.00	90		29.00	0.00	0
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			722		22.00	1,200.00	28
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.50	45.00	44.4		220.00	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	50		100.00	130.00	48
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	5,000.00	5,000.00	4000		8.00	8,500.00	2
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,300.00	4,700.00	4200		5.00	4,700.00	4
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,720.00	5,300.00	4610		4.00	5,290.00	6
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			7800		3.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG	11,800.00	15,500.00	13800		2.00	0.00	0
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16,000.00	16,500.00	16100		1.00	19,000.00	1
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	182.00	180.8		60.00	183.00	55



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**DIGITAL REAL ESTATE**  
Immobilienbranche in Bewegung

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

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										8. SEPTEMBER 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %JUNI	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	113.55	150.00	2.10%	32.10%	6.62%	1.16%	143.00	152.00	906,325,500
844,303	CS 1A IMMO PK	1171.35	1500.00	3.56%	28.06%	-0.66%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	4,241,820,000
10,077,844	CS REF GREEN	104.45	133.00	2.86%	27.33%	3.94%	1.24%	128.70	137.50	2,259,511,331
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	92.75	96.50	3.16%	4.04%	3.81%	0.79%	94.60	98.50	844,777,405
276,935	CS REF INTERSWISS	179.80	205.30	4.22%	14.18%	5.12%	0.95%	193.70	206.00	1,702,647,133
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.65	142.00	2.35%	41.08%	4.91%	1.32%	137.70	147.70	2,961,291,572
1,291,370	CS REF SIAT	138.10	202.00	2.73%	46.27%	5.48%	1.13%	191.40	207.90	3,118,617,804
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	109.45	136.00	2.43%	24.26%	8.25%	1.38%	129.50	143.90	908,822,584
1,458,671	FIR	124.20	192.50	2.06%	54.99%	7.48%	0.87%	179.20	198.90	1,238,628,545
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	104.25	111.00	1.81%	6.47%	1.80%	NICHT KOTIERT	111.00	111.00	166,833,000
277,010	IMMO HELVETIC	161.70	232.00	2.83%	43.48%	1.21%	1.22%	228.90	249.80	974,400,000
977,876	IMMOFONDS	304.15	461.00	3.01%	51.57%	4.77%	0.94%	434.25	479.75	1,483,919,815
278,226	LA FONCIERE	676.55	1128.00	1.87%	66.73%	7.53%	0.96%	1037.00	1145.00	1,395,456,696
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	124.65	158.00	2.06%	26.75%	5.19%	0.92%	149.40	157.40	651,315,184
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	117.45	155.00	2.03%	31.97%	12.07%	1.27%	142.50	157.90	404,570,460
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	128.85	171.00	3.13%	32.71%	6.21%	1.09%	161.30	179.00	825,707,187
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.65	150.00	2.55%	25.37%	2.48%	1.08%	145.50	158.40	827,038,050
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	118.85	143.00	0.64%	20.32%	14.14%	NICHT KOTIERT	126.30	130.50	723,937,500
10,061,233	RESIDENTIA	108.65	137.80	2.14%	26.83%	9.86%	1.21%	126.60	135.50	165,458,251
278,545	SOLVALOR "61"	183.45	273.00	1.94%	48.81%	6.95%	1.17%	254.50	274.50	1,230,117,798
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	110.65	141.00	2.51%	27.43%	10.90%	1.86%	133.00	150.90	697,669,410
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	989.35	1367.00	2.53%	38.17%	5.48%	1.01%	1290.00	1430.00	1,312,320,000
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	249.10	403.00	3.50%	61.78%	-6.34%	0.74%	430.00	456.00	164,871,330
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	98.00	146.00	2.28%	48.98%	9.70%	1.25%	132.60	148.50	1,537,851,434
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.75	128.00	2.60%	30.95%	4.29%	0.90%	124.00	129.00	458,633,600
2,616,884	SWISSINVEST REIF	130.05	183.50	2.53%	41.10%	5.76%	1.13%	170.90	186.00	889,352,201
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	51.85	69.50	2.64%	34.04%	5.06%	0.89%	66.10	70.35	2,313,913,818
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.80	18.65	2.19%	45.70%	3.32%	1.01%	17.60	18.55	618,987,588
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.65	13.20	1.93%	23.94%	4.76%	0.85%	12.45	13.50	380,110,883
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	70.95	98.50	2.51%	38.83%	11.06%	0.99%	91.00	98.00	1,263,374,593
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	85.00	108.60	3.03%	27.76%	6.52%	1.05%	104.90	113.00	7,550,595,276
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.45	68.50	3.93%	15.22%	5.49%	1.11%	66.00	71.15	1,424,787,465
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.55%	33.98%	6.23%	1.09%			45,643,663,412

IMMOBILIENAKTIEN										8. SEPTEMBER 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	MTL. UMSATZ %JULI	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHS		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	128.60	172.00	3.39%	33.75%	17.48%	5.95%	145.50	174.20	1,782,407,388
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	38.15	44.40	3.08%	16.38%	16.62%	0.85%	387.60	46.00	195,794,010
255,740	ESPACE REAL ESTATE	150.80	157.00	2.89%	4.11%	9.86%	0.02%	142.00	153.00	303,214,885
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	13.95	15.10	2.68%	8.24%	4.03%	0.37%	14.50	15.70	214,308,879
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	89.25	115.50	3.15%	29.41%	13.75%	0.41%	104.40	128.00	928,144,718
1,731,394	INTERSHOP N	287.15	482.00	4.23%	67.86%	0.20%	3.37%	497.50	507.50	636,240,000
32,509,429	INVESTIS N	42.75	56.50	4.95%	32.16%	3.95%	0.90%	55.90	61.00	723,200,000
1,110,887	MOBIMO	213.15	264.00	3.85%	23.86%	7.56%	2.16%	252.25	277.00	1,641,057,264
21,218,624	NOVAVEST	36.65	39.50	2.68%	7.78%	6.71%	1.06%	37.00	38.50	143,966,085
28,414,391	PLAZZA N	257.75	230.50	1.31%	-10.57%	4.06%	1.61%	219.70	236.30	286,363,980
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	82.90	89.00	3.83%	7.36%	4.94%	3.67%	86.20	94.50	3,592,373,223
803,838	SWISS PRIME SITE	70.90	87.70	4.29%	23.70%	9.66%	3.77%	81.75	89.55	6,268,701,021
261,948	WARTECK INVEST	1456.00	1935.00	3.55%	32.90%	8.15%	0.51%	1825.00	1985.00	329,491,800
1,480,521	ZUG ESTATES	1538.00	1810.00	1.28%	17.69%	10.89%	1.70%	1656.00	1816.00	427,797,120
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.22%	21.04%	8.80%	3.20%			17,473,060,372

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Neue Wohntürme für Zürich-Nord



Die WolkenWerk-Wohntürme

**ENDE AUGUST ERFOLGTE DER SPATENSTICH FÜR DAS PROJEKT WOLKENWERK: BIS 2020 SOLLEN DIE MEHR ALS 300 EIGENTUMSWOHNUNGEN DER NEUEN ÜBERBAUUNG IN OERLIKON BEZUGSBEREIT SEIN.**

**BW/PD.** Stadtrat Filippo Leutenegger, Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements der Stadt Zürich, hat Ende August gemeinsam mit den Bauherrschaften Leutschenbach AG und Nyffenegger Immobilien AG, der Ateliergemeinschaft Sihlquai AG (Von Ballmoos Krucker Architekten, Stauer & Hasler Architekten und Ghisleni Partner AG) sowie Implemia-CEO Anton Affentranger den Startschuss für die Realisierung des Projektes WolkenWerk gegeben. Als Generalunternehmerin ist die Imple-

nia mit dem Bau der drei Wohnhochhäuser sowie der Sockelbauten beauftragt; gebaut wird nach Plänen von Stauer & Hasler Architekten und Ballmoos Krucker Architekten.

### **EIN «GROSSES GRÜNES ZENTRUM» FÜR DAS QUARTIER**

Das Projekt WolkenWerk besteht aus drei Türmen, die mehr als 300 Eigentumswohnungen Platz bieten werden, vom Atelier über flexible Gartenwohnungen bis hin zu exklusiven Penthouse-Maisonettes. Die für den Bau gewählten Materialien – insbesondere Backstein und Beton – tragen der Industriegeschichte des Areals Rechnung. In einem der Sockelgeschosse wird zudem die Firma Nyffenegger Armaturen ihre Produktion unterbringen. Wie Implemia mitteilt, wird

das Projekt im Minergiestandard erstellt und zertifiziert.

Stadtrat Leutenegger hob in seiner Ansprache anlässlich des Spatenstichs die Wichtigkeit des Projekts für die Verwirklichung des «Inneren Gartens» hervor: «Obwohl es keine übergeordnete Planung gab, haben hier Private und Verwaltung in einem grossen Effort einen Grünraum geschaffen, der das ganze Leutschenbachquartier deutlich aufwertet. Der Innere Garten ist nicht einfach nur der Grünraum in den rückliegenden Aussenräumen, er ist vielmehr das grosse grüne Zentrum des Quartiers.»

### **NEUE STANDARDS AUF DEM BAU**

Implemia hat eigenen Angaben zufolge bereits in der Angebots- >>>



Projekt WolkenWerk: Der Lage- und Umgebungsplan

## NACHRICHTEN

### WINTERTHUR LUPK BAUT IN TÖSS

Die LUPK Luzerner Pensionskasse plant zusammen mit der Halter AG auf der brachliegenden Parzelle zwischen der Tössfeldstrasse und den Bahngleisen in Winterthur-Töss einen Neubau mit 49 Kleinmietwohnungen (1,5, 2,5 und 3,5 Zimmer) sowie rund 530 qm Gewerbeflächen. Im Rahmen eines Wettbewerbs waren fünf Architekturbüros eingeladen, ihre Entwürfe für den Neubau zu präsentieren. Die Jury hat das Projekt Wegerich von KilgaPopp Architekten AG aus Winterthur einstimmig als Sieger erkoren. Dieses überzeugt durch die städtebauliche und freiräumliche Qualität.

Der einstufige, anonyme Studienwettbewerb für die Parzelle auf dem Bahnhofsareal Winterthur-Töss, zwischen der Tössfeldstrasse im Norden, der Bahngleise im Süden und dem Bahnhofplatz im Westen sah vor, dass das Neubauprojekt auf die schützenswerten Bauten – Bahnhofshäuschen und Güterschuppen – Rücksicht nimmt. Eine weitere Anforderung war, eine Verbindung zwischen Gebäude und Aussenraum zu schaffen. Das fünfköpfige Fachgremium beurteilte zudem städtebauliche Aspekte, Architektur, Aussenraum, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Das Siegerprojekt überzeugte die Jury mit seinem Gesamtkonzept sowie -erscheinungsbild, seinen unterschiedlichen Grundrissen und seiner Integration ins Bahnhofsareal Töss. Als nächster Schritt steht die finale Ausarbeitung des Bauprojekts an, damit im Herbst dieses Jahres das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden kann. Gemäss heutiger Planung ist der Baustart für den Frühling 2018 geplant.

phase für eine möglichst effiziente Baukostenplanung auf Building Information Modelling (BIM) gesetzt und bietet der Bauherrschaft digitale Lösungen, um die Wünsche der künftigen Eigentümer einfach und unkompliziert zu erfassen. «Basierend auf den Grundrissen der Wohnungen können die Kundinnen und Kunden der Bauherrschaft ihre Wohnung bereits heute virtuell begehen und gemeinsam mit der Bauherrschaft ihre Wünsche anbringen», sagt Adrian Wyss, Geschäftsbereichsleiter Modernisation & Development bei der Implenia AG. Der Experte geht davon aus, dass die datengestützte Analyse und Auswertung in der Akquisition, ein digitales Investitionsmodell, welches in kurzer Zeit eine integrale Gegenüberstellung der Szenarien in einer Konzeptionsphase ermöglicht, sowie eine durchgängige Planung und Ausführung in BIM 5D schon bald Standard sein werden. Das Bauvolumen beziffert sich auf

rund 150 Millionen Franken. Die ersten Abnahmen sind auf Ende 2019 geplant, der gestaffelte Bezug beginnt Anfang 2020. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 14/2017 / 12. Jahrgang / 245. 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