

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Büromarkt Schweiz:
Neue Horizonte (CS-Studie)
- 4 Nachricht:
Testina/Zukauf in Frankfurt
- 7 Büromarkt Schweiz:
Coworking Spaces liegen im Trend
- 8 Nachricht: Office Lab/Zug
- 9 Nachricht:
D4 Business Village/Luzern
- 11 BIM: Potential weitgehend
unbekannt (Pom+-Studie)
- 12 Immobilienbasierte Finanzmarkt-
produkte (Catella-Studie)
- 12 Nachricht: Varia US Properties
/Kapitalerhöhung
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projektentwicklung:
Westfeld Quartier/Basel
- 18 Nachrichten: Allreal/Basel
- 18 Impressum

EDITORIAL

Ein neues «gutes Immobilienjahr»



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Der Jahreswechsel rückt näher, bald ist 2017 Vergangenheit – ein weiteres Jahr, in dem sich Immobilien einer hohen Nachfrage erfreuten. Daran wird sich im kommenden Jahr nicht viel ändern, denn selbst im Jahr 10 nach Lehman und dem Beginn der grossen Finanzkrise bewegt sich die EZB mit ihrer Nullzins-Politik noch immer im Krisenmodus: Eine Wende scheint vorerst nicht in Sicht. Auch nicht in der Schweiz – und solange Schweizer Staatsanleihen zu tief notieren, als dass sie Immobilieninvestments den Rang

ablaufen könnten, wundert wenig, dass sich Marktbeobachter für direkte wie indirekte Immobilienanlagen weiter optimistisch zeigen.

Das Agieren auf den Immobilienmärkten der Schweiz wird derweil nicht einfacher – vor allem nicht für Investoren, die für ihr Kapital oder das ihrer Anleger gewinnbringende Liegenschaften erwerben möchten. Solche geraten immer mehr zur Mangelware, und so passen einige Immobiliengesellschaften ihre Strategie an. Inzwischen sind auch Nischensegmente gefragt und Investments ennet der Grenzen. Letztere inzwischen wohl eher aus Diversifikationsgründen: Denn höhere Renditen sind im Ausland in der Regel nicht zu erwarten – denn weltweit sucht Kapital nach Immobilienanlagen, und Top-Liegenschaften haben überall ihren Preis. Immerhin: Im Vergleich zu anderen Anlageklassen schneiden Immobilien nach wie vor besser ab – und so dürfte auch 2018 ein «gutes Immobilienjahr» werden.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Wenn die
Perspektive

den Unterschied macht.



10 Years
Anniversary





Wenn die

Perspektive

den Unterschied macht.



Trends analysieren, Chancen erkennen und von ansteigenden Entwicklungen profitieren, ist oft auch eine Frage der Perspektive. Wir von Helvetica Property Investors verfügen über die nötige Weitsicht und das Know-how. 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

BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

Neue Horizonte

BILD: ROLAND ZUMBUEHL / WIKIPEDIA



Freiburg: Als wichtiger Wirtschafts-, Verwaltungs- und Bildungsstandort ein interessantes Mittelzentrum

BEI DER SUCHE NACH IMMOBILIENINVESTMENTMÖGLICHKEITEN RÜCKEN ZUSEHENDS AUCH IN DER SCHWEIZ SOGENANNT SEKUNDÄRMÄRKTE IN DEN FOKUS DER ANLEGER. EINE AKTUELLE STUDIE DER CREDIT SUISSE BEFASST SICH MIT BISHER EHER VERNACHLÄSSIGTEN STANDORTEN - DEN 16 GRÖSSTEN SCHWEIZER MITTELZENTREN.

BW/PD. Wie in vielen anderen Ländern konzentriert sich die Aufmerksamkeit der Immobilienbranche in der Schweiz primär auf wenige grosse Büroflächenmärkte, doch ange-

sichts des schwierigen Vermarktungsumfelds und des Drucks auf die Nettorenditen ziehen derzeit auch kleinere, weniger bedeutende Märkte mit tendenziell höheren Risikoprämien das Investoreninteresse auf sich. Ein Grund für das Real Estate-Research-Team der Credit Suisse, sich mit den Sekundärstädten genauer auseinander zu setzen – zumal auch bei Unternehmen Near-Shoring-Strategien innerhalb der Landesgrenzen, bei der gewisse Aktivitäten von den teuren Metropolen auf günstigere regionale Zentren verlagert werden, in Mode kommen. Wie die CS-Researcher ermittelten,

nimmt sich der Büroflächenbestand der Sekundärmärkte verglichen mit den Schweizer Grosszentren recht bescheiden aus. Der Officeflächenbestand von Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne ist mit knapp 24 Millionen Quadratmetern mehr als doppelt so gross wie das Total der 16 grössten Schweizer Mittelzentren (10,5 Mio. qm). Der grösste Sekundärmarkt, Luzern, weist derweil mit 1,5 Millionen Quadratmetern 40 Prozent weniger Büroflächen auf als Lausanne, der kleinste Markt unter den Grosszentren. Mit Ausnahme der vier grössten Vertreter liegen alle Mittelzentren unter dem Schwellenwert von >>>

NACHRICHTEN

TESTINA: ZUKAUF IN FRANKFURT AM MAIN

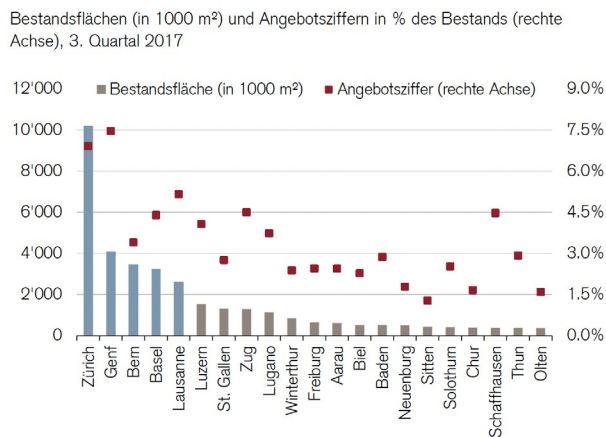
LaSalle Investment Management hat im Auftrag der Anlagestiftung Testina ein hochmodernes Bürogebäude in der Barckhausstrasse 12-16 im Frankfurter Westend, einem der etabliertesten Teilmärkte der deutschen Finanzmetropole, erworben. Nach Angaben von LaSalle ist es die erste Investition des Einzelmandats in Deutschland. Das unlängst umfassend modernisierte Gebäude verfügt über 5.745 Quadratmeter vermietbare Fläche und ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Kultur-, Verpflegungs- und Bildungseinrichtungen sind fussläufig erreichbar. Das Objekt sei grösstenteils langfristig an erstklassige Mieter vermietet und verfüge über weiteres Aufwertungspotential, wie LaSalle mitteilt. LaSalle wurde von der Anwaltskanzlei Jones Day und von Gledes Deutschland beraten, der Verkäufer durch CBRE.

>>> einer Millionen Quadratmeter an Büroflächen. Gemäss der CS-Studie beziffert sich die Angebotsquote in vielen der betrachteten Sekundärmärkte auf drei Prozent des Bestands oder weniger, was auf ein überschaubares Volumen der verfügbaren Flächen hindeute. Die Liquidität sei in Olten, Sitten, Chur und Neuenburg angesichts einer Angebotsziffer von unter zwei Prozent als eher gering zu werten – im Gegensatz dazu könne das Angebot in den Märkten von Zug (4,5%), Schaffhausen (4,5%) und Luzern (4,1%) als dynamisch bezeichnet werden, was im Fall der beiden Innerschweizer Märkte auf eine in den letzten Jahren relativ hohe Projektierungstätigkeit und in Schaffhausen auf ein kurzzeitig überschüssendes Angebot zurückzuführen sei. Ein Grund dafür, dass Mittelzentren bisher bei Investoren auf wenig Interesse stiessen, liegt neben ihrer geringen Grösse u.a. an der mangelhaften Transparenz. Gemäss Daten der REIDA Real Estate Investment Data Association wurden im 3. Quartal 2017 lediglich 14,3 Prozent der Nettomieteinnahmen mit Büroimmobilienanlagen in Mittelzentren erwirtschaftet; dieser Wert hat seit 2013 (13,2%)

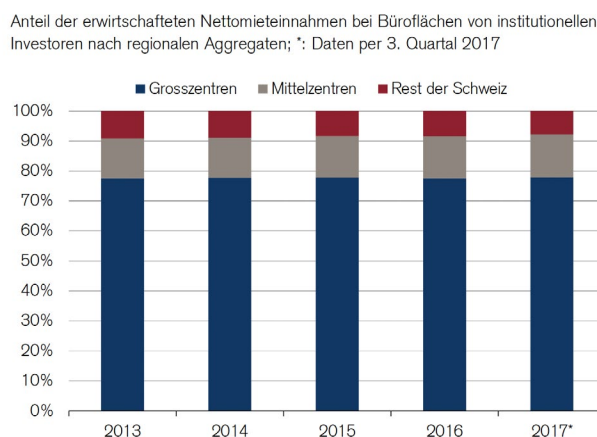
nur marginal zugenommen und deutet aus Sicht der CS-Ökonomen auf ein unausgeschöpftes Potenzial hin. Eine beschränkte Marktgrösse spricht unterdessen nicht gegen attraktive Entwicklungsperspektiven. Gemäss dem Chancen-Risiken-Ansatz der Credit Suisse, der den Branchenmix jedes Standorts bezüglich des Wachstumspotenzials der ansässigen Branchen bewertet, weisen die Wirtschaftsstrukturen aller analysierten Mittelzentren ein über dem Schweizer Durchschnitt liegendes Entwicklungspotenzial auf. Hinter den beiden Grosszentren Basel und Lausanne schafft es überraschenderweise Freiburg auf das Podium. Das Wachstumspotenzial der Freiburger Wirtschaft profitiert insbesondere von einem hohen Beschäftigtenanteil in den Bereichen Erziehung/Unterricht und Gesundheit, denen die CS-Reseracher gute Wachstumsperspektiven zubilligen. Winterthur und Zug gehören ebenfalls zu den Spitzenreitern. Winterthur zieht ähnlich wie Freiburg Nutzen aus der gewichtigen Stellung des Unterrichtswesens sowie des Gesundheits- und Pflegesektors in seinem Branchenmix. Positive Beiträge steuern zudem

QUELLE: CREDIT SUISSE, BUNDESAMT FÜR STATISTIK, META-SYS AG

GRÖSSE UND ANGEBOT DER REGIONALEN BÜROFLÄCHENMÄRKTE



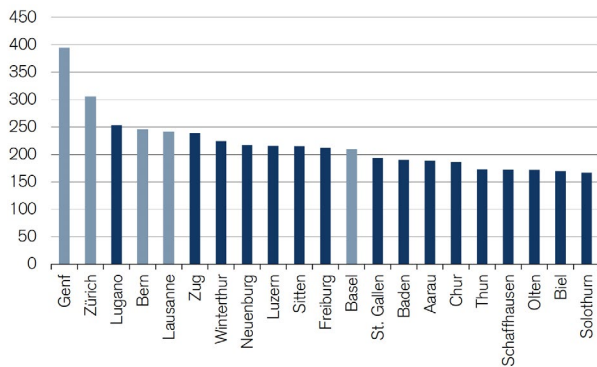
VERTEILUNG DER BÜROIMMOBILIENPORTFOLIOS INSTITUTIONELLER INVESTOREN



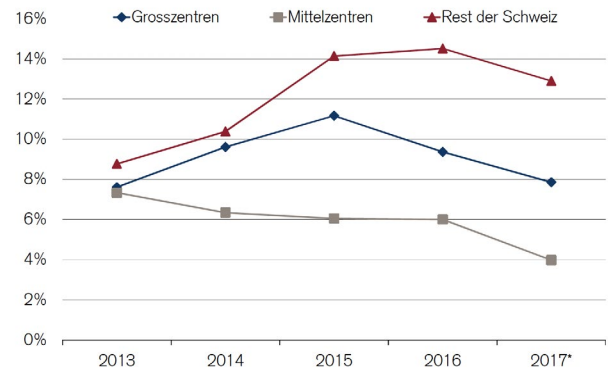
QUELLE: REAL ESTATE INVESTMENT DATA ASSOCIATION (REIDA), CREDIT SUISSE

MIETNIVEAU IN DEN EINZELNEN
BÜROFLÄCHENMÄRKTEN

Flächengewichtete Nettoangebotsmieten für Büroflächen in CHF pro m² und Jahr, per 3. Quartal 2017

LEERSTANDSQUOTEN DER BÜROIMMOBILIEN-
PORTFOLIOS INSTITUTIONELLER INVESTOREN

Nicht realisierte Nettomieteinnahmen in % der theoretischen Gesamtmieteinnahmen nach regionalen Aggregaten; *: Daten per 3. Quartal 2017



das Ingenieurwesen, die Architekturbranche und die Informatik bei. In Zug beruht das Wachstumspotenzial – abgesehen vom gewichtigen Grosshandelssektor, der neutrale Entwicklungsperspektiven aufweist – überwiegend auf dem wachsenden Sektor der Unternehmensdienstleistungen und der Spitzenindustrie. Interessante Branchenzusammensetzungen verstecken sich auch im mittleren Bereich der Rangliste: So wird die Wirtschaftsstruktur von Schaffhausen etwa durch ein nennenswertes Pharmazie-Cluster aufgewertet. Der Universitäts- und Spitalstandort Neuenburg, wo wiederum das Erziehungs- und Gesundheitswesen stark vertreten ist, wird seinerseits dank der Mikrotechnikbranche höher bewertet. Die Standorte Luzern und St. Gallen überzeugen dagegen als wichtige regionale Zentren mit einer breit diversifizierten Wirtschaftsstruktur und einer guten Verfügbarkeit wichtiger zentraler Dienstleistungen. Im unteren Tabellenteil erklären sich die geringeren Entwicklungsperspektiven der Wirtschaftsregion Baden mit der starken Präsenz von Herstellern elektrischer Ausrüstungen, zumal diese Branche derzeit ein un-

terdurchschnittliches Entwicklungspotenzial aufweist. Der Standort Lugano wird u.a. durch die Bedeutung des Bankengeschäfts beeinträchtigt, das einen Strukturwandel durchläuft. Gemäss dem angewendeten Bewertungsansatz weisen die durch das Baugewerbe geprägten Gebiete Sitten und Thun sowie das industrielle Cluster in Biel ein nur wenig über dem Schweizer Durchschnitt liegendes wirtschaftliches Entwicklungspotenzial auf. Zu dieser Gruppe zählt auch die Region Olten, deren Branchenstruktur stark auf den Landverkehrssektor ausgerichtet ist.

PLUSPUNKTE DER MITTELZENTREN

In Zeiten, in denen Kostenoptimierungen in Unternehmensstrategien eine immer wichtigere Rolle spielen, gewinnen mögliche Einsparungen bei den Büromieten an Attraktivität. Neben der Reduktion der Bürofläche pro Mitarbeiter durch innovative Bürokonzepte wie das Smart Working stelle die Verlagerung gewisser Abteilungen von teuren und zentralen Märkten an günstigere Lagen eine weitere Option dar, so die CS-Ökonomen. Das tiefe Mietpreisniveau der

Büroflächen in einigen Mittelzentren sei ein zugkräftiges Argument für derartige Unternehmensstrategien – zumal fast alle 16 analysierten Mittelzentren tiefere Mieten aufweisen als die Grosszentren, wie ein Vergleich der flächengewichteten Angebotsmieten zeigt. Diese Märkte bieten Büroflächen zu einer durchschnittlichen jährlichen Nettomiete von nur 200 CHF/qm oder weniger an. Deutlich höher liegen indessen die durchschnittlichen Mietpreise in Sekundärmärkten wie Lugano oder Zug, die bezüglich Wirtschaftsdynamik Ähnlichkeiten mit den Grosszentren aufweisen. Die CS-Researcher verweisen darauf, dass das Kostenargument bereits zu einem Verlagerungstrend von Back-Office-Abteilungen aus den Innenstädten an die gut erschlossenen Ränder der Büroflächenmärkte geführt habe – und neuerdings rückten auch die Mittelzentren für solche Verlagerungen in den Fokus. Dies allerdings nicht nur wegen der tieferen Mieten: Neben dem Kostenargument könnten die Mittelzentren auch ihr Arbeitskräftereservoir mit in die Waagschale werfen – denn auch für ihre Back-Office-Abteilungen suchten grosse Firmen >>>

>>> qualifizierte Arbeitskräfte und fänden in den Mittelzentren weniger umkämpfte Arbeitsmärkte vor.

Fazit der CS-Researcher: «Die Büroflächenmärkte der Mittelzentren weisen andere Profile als die Grosszentren auf und bringen neue Qualitäten ins Spiel. Wegen ihrer geringeren Grösse und Objektver-

fügbarekeit können sie jedoch vor allem im gesuchten Prime-Segment die Rolle der neuen Investitionseldorados für Büroflächen nur schwer übernehmen. Trotzdem spricht ihr Diversifikationspotenzial (Vielfältigkeit ihrer Wirtschaftsstrukturen, geringerer Verdrängungswettbewerb) für ein höheres Gewicht dieser Märkte in

den Büroimmobilienportfolios professioneller Investoren. Neben einer besseren geografischen Verteilung der Risiken würde eine Erhöhung ihrer Portfolioanteile stabilisierend wirken, zumal sie einen partiellen Schutz gegen Einnahmenschwankungen auf den stärker zyklischen Märkten der Grosszentren bieten.» •

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN
BUSINESS

BÜROFLÄCHENMARKT SCHWEIZ

Coworking Spaces liegen im Trend



BILD: DESKMAG / WIKIPEDIA

Das Angebot an Coworking-Flächen nimmt schweizweit zu.

IMMER MEHR SELBSTÄNDIGE, FREELANCER UND DIGITALE NOMADEN, ABER AUCH GEWÖHNLICHE ARBEITNEHMER BZW. PENDLER, ENTSCHEIDEN SICH FÜR DIE FLEXIBLE ARBEITSWEISE IN EINEM COWORKING OFFICE. DER BÜROARBEITSPLATZ DER NEUEN ART LIEGT IM TREND, WIE AKTUELLE AUSWERTUNGEN VON WÜEST PARTNER BELEGEN.

MADM. Coworking – eine neuartige Arbeitsform mit Wurzeln aus dem Silicon Valley – erlebt seit geraumer Zeit einen starken Aufschwung, so-

wohl weltweit als auch in der Schweiz. Coworking Spaces gibt es hierzulande bereits an rund 180 Standorten; das Angebot hat sich seit der letzten Zählung im März 2016 mehr als verdoppelt. Das Wachstum hat vor allem in den grösseren Wirtschaftszentren wie Zürich, Genf, Lausanne, Bern, Basel und Luzern stattgefunden; doch sind vermehrt auch in den Agglomerationen sowie in den Tourismusdestinationen wie zum Beispiel Laax, Davos, Crans-Montana, Verbier oder St. Moritz Flächen verfügbar. Die ermittelten 180 Standorte umfassen rund 70.000 Quadratmeter

Nutzfläche und bieten Platz für rund 6.700 Coworking-Arbeitsplätze.

In den vergangenen Jahren dominierten kleinere Spaces mit fünf bis fünfzehn Arbeitsplätzen den Markt. Doch sind inzwischen auch einzelne Anbieter, die mehrere Spaces in den grössten Schweizer Städten betreiben und pro Standort mehrere hundert Arbeitsplätze auf mehreren tausend Quadratmetern anbieten, häufiger anzutreffen. Gemäss der von Wüest Partner erfassten Daten bietet ein Coworking Space im Median rund 20 Arbeitsplätze an. Die Fläche der einzelnen Standorte variiert >>>

NACHRICHTEN

ZUG: OFFICE LAB ERÖFFNET IN DER ALTEN POST

Im bis vor kurzem leerstehenden historischen Postgebäude am Postplatz 1 in Zug wurde Anfang Dezember ein neuer Standort der Zürcher Unternehmung Office Lab eröffnet – ein Co-Working-Space und Hotspot für Kunst, Kultur und Events, in dem 40 Arbeitsplätze im Erdgeschoss und zweiten OG sowie diverse Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Wo bis Ende 2015 Pakete und Briefe aufgegeben wurden, wird in den kommenden zwei Jahren vorwiegend Büroarbeit erledigt – an flexiblen Arbeitsplätzen und für flexible Mietpreise (Gelegenheitsnutzer: 45 CHF/Tag, regelmässige Nutzer ohne Firmensitz: 550 Franken/Monat). Das Konzept für die Zwischennutzung des historischen Gebäudes überzeugte die Post als Eigentümerin wie auch Stadt und Kanton Zug. Der Vertrag für die Räume in der ehemaligen Hauptpost läuft bis Ende 2019.

Das Office Lab Zug richtet sich primär an Unternehmungen, die in den Bereichen Fintech, Blockchain und internationaler Handel tätig sind, wie Roger Krieg, CEO der Office Lab AG anlässlich der Eröffnung erklärte. Den Standort Zug bezeichnet Krieg als ideal für das neuartige Bürokonzept: «Die Resonanz ist gross, denn das Bedürfnis nach flexiblen Mietmodellen und einer starken Community wächst.»



Der neue Office Lab-Standort in Zug

>>> dabei zwischen 30 und 2.500 Quadratmetern. Grosse Coworking-Flächen werden vor allem durch internationale Anbieter gestellt. Sie zeichnen sich durch ihr umfassendes Flächenangebot aus, da sie von privaten Büros bis zu flexiblem Coworking-Spaces, Konferenzräumen sowie Gastronomie alles unter einem Dach vereinen. Die Fläche pro Arbeitsplatz beträgt bei Spaces Works in Zürich sowie in Genf lediglich 6,5 Quadratmeter. Im Median liegt der Wert in der Schweiz bei 10,5 Quadratmeter. Studien, die aufzeigen, ob sich internationale Grossfirmen oder kleine Nischenanbieter durchsetzen werden, sind nicht bekannt. Neben den klassischen Coworking-Betreibern bieten vermehrt auch etablierte Unternehmen einen Teil ihrer Bürofläche als Collaborative Space an, so zum Beispiel die Zürcher Kantonalbank an der Bahnhofstrasse 9 mit ihrem kostenlosen Angebot «Büro Züri».

GROSSE TARIFUNTERSCHIEDE

Wüest Partner hat insgesamt fünfzig Betreiber schriftlich befragt und festgestellt, dass erst kürzlich eröffnete Spaces eine deutlich tiefere Auslastung aufweisen als bereits am Markt etablierte Büros. Dies hängt gemäss Umfrageteilnehmer hauptsächlich damit zusammen, dass der Aufbau einer Community gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Interessant ist auch, dass grössere Spaces mit mehr als 20 Arbeitsplätzen eine höhere Auslastung aufweisen als kleinere. Vermutlich liegt dies in der Tatsache, dass grössere Spaces die Arbeitsplätze einfacher überbuchen können, spricht die Anzahl verkaufter Monatsabos liegt über der Anzahl angebotener Arbeitsplätze. Die Spaces sind gemäss Auskunft der Betreiber jeweils am Nachmittag zwischen 13 und 17 Uhr am stärksten besucht.

Die Tarife der einzelnen Anbieter variieren sehr stark und sind getrieben durch die Standortqualität, den Ausbaustandard sowie durch die angebotenen Services. Zum Standard-Service können WLAN, Drucker, Beamer, gratis Kaffee und Tee sowie immer mehr ein 24h-Zugang gezählt werden. Die ermittelten Preise der 180 Standorte liegen bei 10 bis 75 Franken pro Tag bzw. 200 bis 950 Franken pro Monat, wobei die kantonale Wirtschaftsförderung einzelne Flächen subventioniert. Im Mittel kann ein flexibler Arbeitsplatz für 350 Franken und ein fixer Arbeitsplatz für 450 Franken genutzt werden.

STEIGENDE NACHFRAGE

Es deutet viel darauf hin, dass die Nachfrage nach neuen Arbeitsplatzformen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird. Durch die wachsende Bedeutung des Dienstleistungssektors, der wissensintensiven Berufe und der Digitalisierung können immer mehr Menschen standortungebunden arbeiten. Eine Studie von Deloitte geht davon aus, dass circa 50 Prozent der Schweizer Erwerbstätigen mobil arbeiten könnte. Im Jahr 2015 haben sich zudem 55 Schweizer Unternehmen mit der «Work Smart Initiative» dazu verpflichtet, flexible Arbeitsmodelle zu fördern. So hat sich die AXA Winterthur als erster Konzern in der Schweiz dazu entschieden, eine Kooperation mit PopUpOffice einzugehen. Dadurch wird den Angestellten ermöglicht an unzähligen Standorten innerhalb der Schweiz zu arbeiten.

Gemäss der Büromarktstudie 2017 von JLL Schweiz möchten vor allem Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern in den nächsten fünf Jahren eine externe Co-Working-Fläche für ihre Mitarbeiter zur Verfügung stellen. Als Vorteil empfinden die Un-

ternehmen die erhöhte Flächenflexibilität sowie Kosteneinsparungen. Bei den möglichen Nachteilen fallen insbesondere die Themen der Datensicherheit und der Umgang mit vertraulichen Informationen auf.

Zudem liegt das sogenannte «Freelancing» im Trend. In der Schweiz liegt der Anteil Freelancer aktuell bei rund 25 Prozent, Tendenz steigend.

Die Nachfrageseite wird somit zum einen durch Firmen getrieben, die flexible Arbeitsplätze nachfragen und zum anderen durch Freelancer, Einzelunternehmen und Start-Ups. Der klassische Kunde eines Coworking Spaces ist der preissensitive Freelancer bzw. der Startup-Unternehmer, wobei die Anzahl zahlungskräftiger Unternehmen stetig zunimmt.

Spätestens seit das Unternehmen Spaces (Hauptsitz: Amsterdam) An-

fang Oktober 2017 angekündigt hat, seinen dritten Standort im Ambassador House auf 2.000 Quadratmetern betreiben zu wollen, ist klar, dass Coworking-Spaces beachtliche Auswirkungen auf den Büroflächenmarkt haben. Spaces hat den ersten Standort im Juli dieses Jahres in Genf (2.075 qm) eröffnet und den zweiten anfangs Oktober nahe dem Paradeplatz am Bleicherweg 10 (2.300 qm) in Zürich. •

Der Autor:

Michael Auf der Maur,
Senior Consultant
Wüest Partner AG
Der Beitrag entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.



ÜBERSICHT SCHWEIZER COWORKING-LANDSCHAFT



QUELLE: WÜEST PARTNER

NACHRICHTEN

LUZERN: D4 ERÖFFNET COWORKING SPACE

Ende Oktober eröffnete das D4 Business Village Luzern in Root 32 Coworking-Arbeitsplätze. In zweimonatiger Umbauzeit entstand auf ca. 400 qm ein Arbeitsumfeld, das unterschiedliche Tätigkeiten erlaubt. Die verschiedenen Zonen ermöglichen sowohl konzentrierte Einzelarbeit als auch die Zusammenarbeit in Gruppen; ferner gibt es mehrere Sitzungszimmer mit Präsentationstechnik, eine Lounge sowie eine Kaffeebar. Zusammen mit der hochwertigen Innenausstattung (u.a. ergonomische Tische und Stühle) gehe das D4 bewusst einen Schritt weiter als andere Anbieter, erklärt Bruno Kunz, Leiter D4 Business Village Luzern. «Zusammen mit unseren etablierten Business-Dienstleistungen oder Work-Life-Balance Angeboten wie der Gastronomie, der Kinderkrippe, dem Fitnesscenter und einigem mehr, decken wir die Bedürfnisse moderner Arbeitsplätze vollumfänglich ab.»



Eröffnung des D4 Coworking Space in Root im Blick: Joe & The Juice

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

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

PROJEKTENTWICKLUNG

Potenziale durch BIM weitgehend unbekannt

EINE AKTUELLE STUDIE ZUM THEMA «BIM IN DER SCHWEIZ» BRACHTE EIN EHER ERNÜCHTERNDES ERGEBNIS: BEIM GROSSEN VON DER POM+ CONSULTING AG BEFRAGTEN VERTRETER KOMMT DIESE METHODIK BISHER NICHT ZUM EINSATZ.

BW/PD. Die Pom+ Consulting AG, ein für Immobilien, Infrastrukturen und Organisationen tätiges Schweizer Beratungsunternehmen, untersuchte im Auftrag der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB den Einsatz und die Akzeptanz von BIM in der Schweiz. Das Resultat ist ernüchternd: nur gut ein Drittel der 402 Befragten – alles Vertreter verschiedener Bereiche der Immobilienwirtschaft – arbeiten mit BIM und nutzen nicht die vielfältigen Chancen, die diese Methodik bietet.

Die Verwirrung um BIM beginnt schon beim Verständnis: über 50 Prozent definieren BIM als Einsatz von Software oder als Integration von Datenbanken für Gebäudemodelle. Der Mehrheit ist nicht bewusst, dass mit BIM die Qualität von Bauwerken durch optimale Prozesse und Daten über den gesamten Lebenszyklus sichergestellt wird. BIM ist aber keine Utopie, sondern bereits Realität und wird in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

BEI GROSSPROJEKTEN HÄUFIGER

Die Hälfte der Befragten, die BIM noch nicht einsetzen, wollen die Methodik in ihren Unternehmen einführen: 45 Prozent wollen dies innerhalb der nächsten zwei Jahre tun, 31 Prozent innerhalb von drei Jahren. Ein Viertel wird bereits in den nächsten



BILD: DREES & SOMMER AG

Noch nicht flächendeckend im Einsatz: Building Information Modeling (BIM) – eine IT-unterstützte Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäude.

zwölf Monaten aktiv. Die Einführung von BIM soll vor allem über die eigenen Mitarbeitenden erfolgen: 80 Prozent der Befragten planen, diese zu schulen und auszubilden. 54 Prozent setzen auf externe BIM-Experten und 33 Prozent werden sich mit Projektpartnern zusammenschliessen.

BIM wird heute vor allem bei Neubauten, v.a. in den Bereichen Gewerbe, Wohnen und Gesundheitswesen genutzt. Eine untergeordnete Rolle spielt BIM bei Sanierungen, in der Bewirtschaftung, bei Umbauten oder in Bestandsgebäuden. Ein weiteres Ergebnis der Untersuchung: Je grösser das Projekt, desto wahrscheinlicher der Einsatz von BIM. Bei kleinen Projekten bis 1 Mio. CHF wird BIM selten eingesetzt. Bei Projekten ab 50 Mio. CHF hingegen wird BIM in mehr als 60 Prozent der Projekte verwendet.

75 Prozent der Befragten setzen auf BIM, weil es ihrem eigenen Qualitäts- und Innovationsanspruch entspricht, 60 Prozent erhoffen sich, die Projektqualität zu steigern. Rund 50 Prozent verwenden BIM, um Schnitt-

stellenprobleme zu minimieren. Erstaunlicherweise steht die Verwendung von integrierten Daten über den Lebenszyklus hinweg nicht im Fokus, üblicherweise ein Hauptargument für den Einsatz von BIM.

KOSTEN SINKEN, PROJEKTE WERDEN SCHNELLER ABGEWICKELT

Mit BIM können Kosten gesenkt werden: 50 Prozent der Befragten stellen eine Reduktion der Kosten fest, bei knapp einem Fünftel sanken diese sogar um über 20 Prozent. Als Gründe werden ein verbesserter Ressourceneinsatz, eine höhere Effizienz sowie weniger Fehler in allen Phasen des Projektes genannt. Ein weiterer Vorteil von BIM ist die Verkürzung der Projektdauer: 60 Prozent der befragten BIM-Nutzer können ihre Projekte schneller abwickeln, ein Fünftel erzielt eine Zeitersparnis von mehr als 20 Prozent. Ein besseres Projektverständnis aller Beteiligten, effektivere Prozesse und durchgängige Dateninformationen über alle Phasen hinweg führen zu diesem Vorteil. •

NACHRICHTEN

**VARIA US PROPERTIES
KAPITALERHÖHUNG
IN SICHT**

Die Aktionäre der Varia US Properties AG, Zug, haben an einer a.o. Generalversammlung allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt und damit die geplante ordentliche Kapitalerhöhung bestätigt. Der Erlös aus der kommenden Kapitalerhöhung wird für den weiteren Ausbau des Portfolios in den USA verwendet. Es werden gut 1,8 Mio. neue Aktien ausgegeben (Zeichnungsfrist: 13.12.17-11.1.18). Die Gesamtzahl der Aktien erhöht sich von derzeit rund 7,2 auf neu maximal 9 Mio. Aktien. Im Rahmen des Aktienangebots werden angebotene Aktien (Bezugsverhältnis: 4:1), für die das Bezugsrecht nicht wirksam ausgeübt wurde, dem Markt zum Angebotspreis von 35,50 CHF/Aktie angeboten. Der erwartete Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung beläuft sich auf etwa 63,9 Mio. CHF. Kotierung und erster Handelstag der neuen Namenaktien an der SIX ist für den 16. Januar 2018 vorgesehen.

Zudem will Varia US Properties eine Bardividende in Höhe von 2,10 CHF/ Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen ausschütten. Die Ausschüttung entspricht einer Reduzierung der Reserven aus Kapitaleinlagen um rund 15,1 Mio. CHF. Das Ex-Datum für die Dividendenausschüttung ist am 12. Dezember 2017; die Ausschüttung erfolgt am 14. Dezember 2017 (Valuta). Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine Dividendenausschüttung von 2,50 CHF pro Aktie angestrebt – unter dem Vorbehalt, dass die erwarteten Ergebnisse, die eine solchen Zieldividende ermöglichen, erreicht werden und die Aktionäre zustimmen.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Akzeptanz für immobilienbasierte Finanzmarktprodukte steigt

MIT DEM ANHALTENDEN BOOM AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN WERDEN INVESTMENTOPPORTUNITÄTEN IMMER KNAPPER. VOR DIESEM HINTERGRUND RÜCKEN NEUE ALTERNATIVE ANLAGEPRODUKTE IN DEN BLICKWINKEL VON ASSET MANAGERN, WIE EINE AKTUELLE STUDIE VON CATELLA RESEARCH IN DEUTSCHLAND ERGAB.

BW/PD. Im aktuellen Catella Market Tracker «Strategische Immobilienallokation – auf dem Weg in eine neue Welt?» wurden die TOP 100 Multi Asset Manager in Deutschland befragt, welche strategische Allokationen in Immobilienprodukte sie in den kommenden Quartalen vornehmen werden in der weiter andauernden Immobilienhaussse. Die Umfrage ergab folgende Ergebnisse:

- 57 Prozent der befragten Vermögensverwalter erwarten ein Auftreten von Real Estate Exchange Traded Funds (ETF's) auf dem deutschen Markt im Zeitraum zwischen 2019 bis 2022, lediglich 13 Prozent sehen hier keine Produktpositionierung.
- Real Estate Secondaries und Real Estate Multi Manager Fonds scheinen eine künftige Anlagealternative darzustellen. 20 Prozent der Befragten sehen eine Allokationsquote von circa 4 bis 6 Prozent in Real Estate Secondaries, 7,7 Pro-

zent ebenfalls in Real Estate Multi Manager Fonds.

- Die Anlageform Private Equity würde im Falle eines Leitzinsanstiegs von einer Anpassung profitieren und einen bis 10 Prozent höheren Anteil in der Allokation von Investoren einnehmen. Hierbei liegt die Renditeerwartung jenseits der 10 Prozent.
- ETFs erfahren eine Anpassung von 5 Prozent in den Asset Allokationen und performen mit einer Durchschnittsrendite von 3 Prozent.

«In dem vorliegenden Stimmungsbild kommen zwar immer wieder taktische Aspekte zum Ausdruck, doch scheint die Ausweitung des Investitionsspektrums der Immobilienvehikel auf Real Estate Secondaries und ETFs in den 20 Monaten mehr als nur eine Vision zu sein», sagt Dr. Thomas Beyerle. Ein Angriff auf die Spezialfonds scheint sich aus Sicht des Catella-Chefresearchers gleichwohl nicht unmittelbar abzuleiten.

In den kommenden Jahren rechnet Beyerle mit einem Anstieg des Marktvolumens in alternative Immobilienanlageprodukte, wenngleich von einem sehr geringen Niveau kommend. Aus seiner Sicht zeigt sich hier strukturell eine zunehmende Akzeptanz von immobilienbasierten Finanzmarktprodukten bei Multi Asset Managern mit Renditeerwartungen deutlich «jenseits der 5 Prozent». •

MARKTKOMMENTAR

Ansehnliche Performance

REAL UND SWIIT INDEX KONNTEN ZUM MONATSWECHSEL NOVEMBER/DEZEMBER ZULEGEN. AUF'S JAHR GESEHEN WEIST DER INDEX DER KOTIERTEN IMMOBILIEN-AGS EINEN WERTZUWACHS VON 6,92 PROZENT AUS, UND AUCH DIE KOTIERTEN IMMOBILIENFONDS ZEIGEN EINE POSITIVE PERFORMANCE.

NH/TM. Die kotierten Immobilienaktien konnten sich während den ersten Handelstagen im Dezember um 0,69 Prozent steigern – und gemessen an der Volatilität der letzten Wochen, könnte dies als Seitwärtsbewegung bezeichnet werden. Für das laufende Jahr weist der REAL Index nun eine Performance von 6,92 Prozent aus. Der Europäische Immobilienindex EPRA erzielte im Dezember mit einem Plus von 1,67 Prozent einen deutlichen Kursanstieg; die Jahresperformance erreichte am 7. Dezember 2017 ein Plus von 6,75 Prozent (nicht währungsbereinigt). Die Outperformance der Schweizer Immobilienaktien im Vergleich zu den Europäischen Titeln verkleinerte sich somit innerhalb von wenigen Handelstagen auf 0,17 Prozentpunkte.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 8. Dezember 2017 werden die Aktionäre der Varia US Properties über die Durchführung einer weiteren Kapitalerhöhung abstimmen. Der Verwaltungsrat wird den Aktionären die Ausgabe von maximal 1.800.203 neuen Aktien vorschlagen. Die detaillierten Konditionen wird die Gesellschaft im

Anschluss an die Generalversammlung veröffentlichen.

Der zuvor erhöhte Verkaufsdruck auf die kotierten Immobilienfonds, ausgelöst durch die Nachfrage am Primärmarkt, nahm gegen Monatsende ab, da der Grossteil der Kapitaltransaktionen vor Monatsende abgeschlossen war. So konnte der SWIIT Index gegenüber dem Tiefststand vom 24. November 2017 um 0,91 Prozent an Wert zulegen. Dank dieser Kurserholung weist der Index wieder eine positive Performance von 0,56 Prozent aus. Die anstehenden Ausschüttungen der CS-Fonds Siat, Interswiss, CS1a Immo PK und LogisticsPlus sowie deren Reinvestition werden den Markt mit zusätzlicher Liquidität versorgen und so einen Kursanstieg unterstützen.

LETZTE KAPITALMASSNAHMEN DES JAHRES

Derweil hat die Fondsleitung des Valres Swiss Residential Fund nach Abschluss der Kapitalerhöhung bekanntgegeben, die Titel an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Der erste Handelstag wurde auf den 11. De-

*Nicolas Hatt und
Thomas Marti, SFP*



zember 2017 festgelegt. Die Indexaufnahme wird wie gewohnt über drei Handelstage erfolgen. Mit einer Marktkapitalisierung von aktuell 343,5 Millionen CHF wird der Valres das 33. Mitglied im SXI Real Estate® Funds Broad Index (SWIIT). Aufgrund der eher geringen Gewichtung im Index sollte die Kotierung ohne grössere Kursausschläge der anderen Fonds über die Bühne gehen. Die Kotierung des Valres und die Liberierungen des Fonds Immobilien Romand und Realstone Swiss Property werden wohl die letzten Transaktionen des Jahres sein. Die Ausgabe der neuen Anteile des Helvetica Swiss Commercial erfolgt erst im nächsten Jahr. •

REAL ESTATE INDICES 7.12.2017	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1912.30	-0.25	2.12
REAL	2369.93	0.69	6.92
SWIIT	360.21	-0.49	0.56
EPRA EUROPE INDEX	2191.89	1.67	6.75

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.5200	-0.0125	0.0800
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.2050	-0.0325	0.1125
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.2175	-0.0500	0.0675
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.4850	-0.0550	0.0775

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE								7. DEZEMBER 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	149,720.00	125570		1.00	145,000.00	5
50		140241 N	AGRUNA AG	2,800.00	3,500.00	3200		2.00	3,850.00	2
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	1450		6.00	1,490.00	9
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,050.00	2,700.00	2250		10.00	2,700.00	3
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	324.00	390.00	340		122.00	395.00	10
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	142.00	165.00	152		200.00	152.50	275
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	610.00	670.00	675		20.00	680.00	5
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	7,850.00	8,200.00	8450		1.00	13,900.00	1
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2,000.00	2,050.00	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	46.00	45.1		247.00	46.50	200
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	130.00	50		100.00	130.00	24
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	5,000.00	5,000.00	4500		5.00	7,000.00	5
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3,300.00	4,700.00	3870		1.00	4,050.00	2
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,720.00	5,300.00	4800		10.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	7,850.00	7,850.00	8200		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	0		0.00	0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	163.00	182.00	174		60.00	187.00	60



B E K B | B C B E

ANZEIGE

VISIONEN FÜR DIE LETZTE MEILE

Citylogistik geht neue Wege

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

Die aktuelle Ausgabe jetzt am Kiosk oder im Abo.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
 BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											8. DEZEMBER 2017
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	TOTAL UMSATZ %OKT	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	114.35	141.00	2.25%	23.31%	0.39%	1.35%	138.60	152.00	851,945,970	
844,303	CS 1A IMMO PK	1194.00	1450.00	3.57%	21.44%	-3.97%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	4,100,426,000	
10,077,844	CS REF GREEN	105.40	128.00	3.00%	21.44%	0.66%	1.58%	125.30	137.50	2,319,538,432	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	93.50	91.00	3.38%	-2.67%	-1.93%	1.08%	91.00	98.50	796,629,470	
276,935	CS REF INTERSWISS	181.50	199.30	4.40%	9.81%	2.05%	1.18%	193.70	206.00	1,652,886,379	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	101.45	132.50	2.54%	30.61%	-1.95%	1.27%	130.20	147.70	2,763,176,995	
1,291,370	CS REF SIAT	142.30	191.00	2.91%	34.22%	-0.26%	1.18%	184.00	207.90	2,948,792,082	
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	110.25	133.00	2.50%	20.63%	5.98%	2.73%	129.50	143.90	1,015,742,812	
1,458,671	FIR	126.30	172.00	2.30%	36.18%	0.69%	1.03%	172.00	198.90	1,104,213,512	
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	104.75	107.00	1.89%	2.15%	-1.80%	NICHT KOTIERT	107.00	111.00	160,821,000	
277,010	IMMO HELVETIC	163.30	222.00	2.98%	35.95%	-2.98%	1.37%	222.90	249.80	932,400,000	
977,876	IMMOFONDS	299.00	418.00	3.36%	39.80%	-1.93%	1.02%	416.50	479.75	1,345,506,470	
278,226	LA FONCIERE	681.75	1060.00	2.00%	55.48%	1.05%	1.05%	1035.00	1145.00	1,311,333,420	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	125.45	153.00	2.14%	21.96%	1.92%	1.19%	149.40	157.40	630,703,944	
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	118.20	137.50	2.31%	16.33%	-0.04%	0.81%	135.00	157.90	358,893,150	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	128.75	157.50	3.39%	22.33%	1.12%	1.65%	157.30	179.00	760,519,778	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.10	136.50	2.82%	15.58%	-3.40%	1.36%	133.00	158.40	752,604,626	
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	119.10	137.50	0.66%	15.45%	9.79%	2.54%	133.30	130.50	696,093,750	
10,061,233	RESIDENTIA	109.40	130.70	2.27%	19.47%	7.30%	2.35%	126.60	135.50	156,933,189	
278,545	SOLVALOR "61"	182.40	260.00	2.05%	42.54%	3.90%	1.53%	254.50	274.50	1,170,418,600	
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	111.50	136.00	2.62%	21.97%	7.18%	9.90%	133.00	150.90	672,929,360	
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	98.45	113.00	3.61%	14.78%	-0.44%	0.00%	113.00	115.00	457,650,000	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	1022.00	1260.00	2.86%	23.29%	-2.78%	1.28%	1191.00	1430.00	1,209,472,740	
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	252.60	377.00	3.77%	49.25%	-12.18%	0.53%	358.00	456.00	154,234,470	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	98.80	132.50	2.53%	34.11%	-0.22%	1.35%	130.70	148.50	1,395,652,843	
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.60	113.00	2.98%	14.60%	-5.77%	0.41%	105.00	129.00	485,863,162	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	126.95	165.20	2.76%	30.13%	-2.16%	1.39%	165.20	186.00	800,659,311	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.33	61.50	2.93%	17.52%	-3.69%	1.04%	60.00	70.35	2,047,564,026	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.90	16.45	2.44%	27.52%	-6.65%	0.96%	16.60	19.20	545,970,285	
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.95	11.90	2.11%	8.68%	-3.57%	0.91%	11.75	13.50	342,675,720	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	71.55	95.50	2.61%	33.47%	7.76%	1.32%	91.00	98.00	1,224,896,179	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	85.80	106.00	3.13%	23.54%	4.05%	1.33%	103.20	113.00	7,369,825,960	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.10	68.00	4.00%	13.14%	4.75%	2.46%	65.80	71.15	1,414,387,556	
				Ø	Ø	SWISS	Ø			TOTAL	
				2.85%	24.81%	0.52%	1.34%			43,951,361,190	

IMMOBILIENAKTIEN											8. DEZEMBER 2017
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2017	MTL. UMSATZ %OKT	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883,756	ALLREAL HOLDING	130.05	161.50	3.64%	24.18%	10.54%	5.15%	145.50	174.20	1,673,597,634	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	38.50	43.20	3.19%	12.21%	13.57%	1.17%	38.60	46.00	190,502,280	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.95	152.00	3.01%	0.03%	6.46%	0.97%	142.00	153.00	293,558,360	
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.05	14.55	2.80%	3.56%	0.34%	0.21%	14.50	15.70	275,337,231	
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	90.15	117.00	3.14%	29.78%	15.19%	0.87%	104.40	128.00	940,198,545	
1,731,394	INTERSHOP N	292.15	489.00	4.21%	67.38%	1.60%	4.02%	468.25	507.50	645,480,000	
32,509,429	INVESTIS N	43.40	60.50	4.68%	39.40%	10.96%	1.33%	55.40	61.00	774,400,000	
1,110,887	MOBIMO	215.65	254.00	4.05%	17.78%	3.63%	2.33%	253.50	277.00	1,578,896,004	
21,218,624	NOVAVEST	36.90	39.45	2.70%	6.91%	6.58%	0.06%	36.50	38.50	143,783,849	
28,414,391	PLAZZA N	258.50	229.50	1.32%	-11.22%	3.61%	0.95%	219.70	236.30	285,121,620	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.75	88.50	3.89%	5.67%	4.38%	3.77%	85.75	94.50	3,572,191,351	
803,838	SWISS PRIME SITE	71.80	86.00	4.43%	19.78%	7.62%	3.37%	81.75	89.55	6,147,186,862	
261,948	WARTECK INVEST	1473.00	1910.00	3.63%	29.67%	6.80%	0.76%	1825.00	1985.00	325,234,800	
1,480,521	ZUG ESTATES	1544.00	1760.00	1.32%	13.99%	7.86%	2.18%	1656.00	1816.00	415,979,520	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.28%	18.51%	6.31%	3.06%			17,261,468,056	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Vom Spitalgelände zum «Quartier im Quartier»



Das Westfeld: Auf dem ehemaligen Spitalgelände entsteht ein neues Quartier für Wohnen und Arbeiten

IN BASEL MACHT DIE UMNUTZUNG DES ALTEN BASLER FELIX PLATTER-SPITALS UND VON TEILEN SEINES AREALS FORTSCHRITTE: 2022 SOLL DAS QUARTIER, DAS DURCH DIE BAUGENOSSENSCHAFT WOHNEN&MEHR REALISIERT WIRD, BEZUGSFERTIG SEIN.

BW/PD. In Basel in den nächsten Jahren auf dem Areal des Felix-Platter-Spitals ein neues Quartier realisiert: Ab 2019 soll dort für 240 Millionen Franken ein Kleinquartier mit rund 500 Wohnungen entstehen, das «Westfeld». Entwickler des Quartiers ist die Baugenossenschaft Wohnen&mehr; gebaut wird nach

Plänen der Büros Enzmann Fischer Partner und Lorenz Eugster aus Zürich, die sich mit ihrem Entwurf im Studienwettbewerb gegen sechs Architektur- und Freiraumteams durchsetzen konnten.

GÜNSTIGER WOHNRAUM FÜR FAMILIEN

Ihr Projekt sieht elf zusammenhängende, jedoch unterschiedlich gestaltete und bis zu sieben Stockwerke hohe Häuser mit insgesamt 370 Wohnungen vor, die sich um einen Wohnhof gruppieren. Neben Wohnungen und einer Tiefgarage mit rund 200 Plätzen sollen im Quartier insgesamt 10.000 Qua-

dratmeter Fläche für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und einen Kindergarten entstehen. Wie die Baugenossenschaft mitteilt, soll vor allem günstiger Wohnraum für Familien und ältere Menschen entstehen. Zwischen dem Wohnblock und dem derzeit im Bau befindlichen neuen Spitalgebäude sollen mehrere zweistöckige Pavillons und eine öffentliche Freifläche entstehen.

In der ersten der geplanten zwei Bau-Etappen werden Häuser mit 270 Wohnungen gebaut; anschliessend folgen die weiteren Gebäude mit 100 Wohnungen. Auch im Altbau des Spitals sind 130 Wohnungen vorgesehen – ein Projekt, für das Anfang Septem-

ber ein Studienauftrag gestartet wurde. Das Wohnheim für Flüchtlinge an der Hegenheimerstrasse, ein ehemaliges Personalgebäude, wird durch die Sozialhilfe Basel-Stadt mehrere Jahre weiter genutzt, anschliessend soll es abgebrochen werden. Das zweite Personalhaus wird – anders als ursprünglich geplant – nicht nachgenutzt. Wohnen&mehr will hier in der zweiten Bauetappe Wohnraum für Studierende schaffen.

Baubeginn für die erste Etappe soll im Sommer 2019 unmittelbar nach dem Umzug des Felix-Platter-Spitals, der Bezug der Wohnungen und Gewerbeflächen ist ab 2021/2022 vorgesehen. Die zweite Bauetappe soll ab etwa 2024 realisiert werden, nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens.

KRITIK AN PARKPLATZPLANUNG

Unterdessen regt sich Kritik an der Mitte November vorgestellten Planung für das neue Quartier: Diese lässt, wie Beat K. Schaller, Grossrat der SVP Basel-Stadt, jüngst in der «Basler Zeitung» schrieb, «einen wesentlichen Punkt vermissen: die Problematik der Parkplätze». Der Umkreis des Felix-Platter-Areals leide bereits heute an einer akuten Parkplatzmiserie – und für geschätzte 2.000 Neuzuzüger (500 Wohnungen x 3 -5 Personen/Wohnung) seien die 200 geplanten Parkplätze «deutlich zu wenig». Mit dem Westfeld eröffnet sich aus Schallers Sicht «die einmalige Chance, drei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen: Parkplätze für Bewohner, Parkplätze zum Mieten und ein öffentliches Parking für Kurzzeitparkierer». Der Grossrat verweist darauf, dass bei dieser

Überbauung zwangsläufig tief in den Boden hinabgegraben werde – und bei einer solchen Gelegenheit sei es «wichtig und richtig, im grossen Rahmen zu denken»: «Wenn der Boden schon tief hinunter aufgegraben wird, sind weitere Parkplätze kein technisches, sondern nur noch ein organisatorisches Problem – und eine Frage des guten Willens und ein Zeichen der guten Zusammenarbeit mit dem Kannenfeld-Quartier.»

Schaller plädiert daher für ein trimodales Untergrundparking mit einer deutlichen Erhöhung der Parkplätze für die Neuzuzüger, ein Quartierparking zu marktkonformen Preisen und eine grosszügig konzipierte Parkfläche für Kurzzeitparkierer – damit werde nicht nur das neue Quartier aufgewertet, das gesamte Umfeld erfahre eine deutliche Erleichterung der Parkplatzfrage. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 20/2017 / 12. Jahrgang / 251. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Rehne Herzig, Verlagsleiterin
Claudia Haas, Mediaberaterin
Mathias Rinka, Redaktor
Dr. Anja Hall, Redaktorin
Rahel Willhardt, Redaktorin
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

BASEL: ALLREAL REALISIERT NEUBAU FÜR FHNW

Die Allreal Generalunternehmung hat den Gesamtleistungswettbewerb für einen Neubau der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW auf dem Dreispitz-Areal in Basel gewonnen. Das Projekt «Ideenwerkstatt» bietet sehr gute Voraussetzungen, die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau und Architektur sowie Betrieb, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu erfüllen, heisst es in einer Mitteilung von Immobilien Basel-Stadt. Ausgearbeitet hat Allreal das Projekt mit der Zürcher E2A Piet Eckert + Wim Eckert Architekten; vorgegeben war für den Neubau ein Kostendach von 69 Mio. CHF.

Die für knapp 1.200 Studenten und rund 150 Mitarbeiter ausgelegte neue Hochschule für Wirtschaft FHNW soll an der Reinacherstrasse entstehen. Der Kanton, der das Grundstück von der Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin im Baurecht übernimmt, will den Neubau im Finanzvermögen realisieren. Der neue Standort für die Hochschule für Wirtschaft soll im Herbst 2020 in Betrieb gehen. Der Mietvertrag am heutigen Standort der Hochschule beim Bahnhof SBB läuft 2021 aus.



Der neue Campus der FHNW auf dem Dreispitzareal

FOTOS: PD

BILD: WEISSWERT C. MORIN & M. INDERMAUR