

INHALT

- 3 Büroflächenmarkt Schweiz:
Fragile Stabilisierung (CS-Studie)
- 4 Nachrichten:
Axa Winterthur/Genf
- 7 Immo'18: Anlagestrategien
für Immobilieninvestoren
- 8 Nachrichten: Schroder
ImmoPlus/Winterthur
- 9 Rezension: Diversity Management
in der Immobilienbranche
- 11 Immobilieninvestmentmärkte
Global: Opportunistische Strategien
im Trend (Swisslake-Studie)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:
Schaffhausen/Swiss Life AM
- 17 Nachrichten:
SF Retail Properties Fund
- 17 Impressum

EDITORIAL

Verbesserte Ausgangslage



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Das neue Jahr beginnt erfreulich: Schon lang nicht mehr standen die Zeichen für die Schweizer Konjunktur so gut. Das SECO etwa prognostiziert für 2018 ein Plus von zwei Prozent beim BIP, die Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich sieht sogar einen Zuwachs von 2,2 Prozent. In der Tat: Die Konsumentenstimmung ist überdurchschnittlich gut; die Auslastung in der Industrie nimmt zu, die Tourismuszahlen steigen; die Umsätze im Detailhandel haben sich vorläufig stabilisiert. Gute Nachrichten für die Immobilienwirtschaft. Denn geht's der Wirtschaft gut, resultiert daraus in der Regel eine steigende Flächennachfrage. Schon berichten Beratungsunternehmen über Anzeichen einer Trendwende am Büroimmobilienmarkt: Bei Incentives etwa seien Vermieter längst nicht mehr so grosszügig wie auch schon. Dass die wieder anziehende Konjunktur die Leerstände an den Büromärkten deutlich schrumpfen lassen wird, steht mit Blick auf die in den vergangenen Jahren erfolgte Flächenausweitung kaum zu erwarten. Weitere werden hinzukommen: Schliesslich hat sich an der Zinsfront nicht viel geändert und nach wie vor lassen die tiefen Finanzierungskosten, attraktive Renditespreads und mangelnde Anlagealternativen Investitionen in Büroimmobilienprojekte als attraktiv erscheinen. Eine Balance zwischen Angebot und Nachfrage? Noch lang nicht in Sicht. Eines scheint sicher: Auch wenn sich die Ausgangslage für die Immobilienbranche 2018 etwas verbessert hat, die Herausforderungen bleiben.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Von
Bauchgefühl
und Kopfarbeit.





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 unserer Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



BÜROFLÄCHENMARKT SCHWEIZ

Fragile Stabilisierung

BILD: MOERSCHY / PIXABAY.COM



Büromärkte: Der Angebotsüberhang nimmt an vielen Standorten nur langsam ab

DANK DES WIRTSCHAFTSWACHSTUMS ERWARTEN DIE RESEARCHER DER CREDIT SUISSE IN DIESEM JAHR EINE BELEBUNG DER BÜROFLÄCHENNACHFRAGE. GLEICHZEITIG ZEICHNE SICH ANGESICHTS DER AKTUELL ZU BEOBACHTENDEN PROJEKTIERUNGSTÄTIGKEIT MITTELFRISTIG EINE ERHÖHTE FLÄCHENAUSWEITUNG AB.

BW/PD. Nach inzwischen fünf Jahren des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage an den meisten Schweizer Büroflächenmärkten scheint jüngsten Marktberichten

zufolge die Bodenbildung erreicht und das Ende der Abschwungphase in Sicht. Der Hintergrund: Die Schweizer Wirtschaft befindet sich seit geraumer Zeit wieder auf Wachstumskurs – die Stimmung der Konsumenten ist überdurchschnittlich gut; die Auslastung in der Industrie nimmt zu; die Tourismuszahlen steigen; die Umsätze im Detailhandel haben sich vorläufig stabilisiert. Gleichzeitig notieren Vorlaufindikatoren wie der Purchasing Managers Index (PMI) auf den höchsten Werten seit Langem.

Gleichwohl stocke das Beschäftigungswachstum, stellen die Resear-

cher der Credit Suisse in ihrer Studie zum «Büroflächenmarkt Schweiz 2018» fest. Nachdem 2016 netto keine Stellen geschaffen wurden, stieg die Anzahl der Beschäftigten im ersten Halbjahr 2017 mit 0,2 Prozent nur geringfügig. Trotz guter Kapazitätsauslastung und gut gefüllter Auftragsbücher agierten die Unternehmen bei der Rekrutierung derzeit noch eher vorsichtig, so die CS-Experten. Dennoch stimmt sie die Zahl der offenen Stellen, die im 1. Halbjahr 2017 um 10,5 Prozent zugenommen hat und nun auf dem höchsten Wert seit Anfang 2014 notiert, zuversichtlich – zumal sich auch der Abschwung >>>

NACHRICHTEN

AXA WINTERTHUR ZUKAUF IN GENF

Axa Winterthur hat ein Immobilienportfolio in Genf für knapp 300 Mio. CHF erworben. Verkäufer sind die Privatbank Lombard Odier & Cie und die Compagnie Immobilière Lombard Odier. Das Portfolio besteht aus insgesamt fünf Gebäuden. Vier liegen im Zentrum von Genf, das fünfte befindet sich in Petit-Lancy. Die Immobilien seien in einem sehr guten Zustand, teilt Axa Winterthur mit. Die Lombard Odier Bank bleibt bei vier Objekten der Allein- oder Hauptmieter. Das fünfte wird an Dritte vermietet.

SPG Intercity hat die Lombard Odier Bank bei dem Verkauf beraten. Die Transaktion soll im ersten Quartal dieses Jahres abgeschlossen werden. Mit einem Volumen von 300 Mio. CHF dürfte es sich schon jetzt um eine der bedeutendsten Immobilientransaktionen des Jahres handeln.

>>> der Industrie im Vergleich zu den Vorquartalen zuletzt verlangsamt und somit zu einer freundlicheren Beschäftigungssituation beigetragen habe.

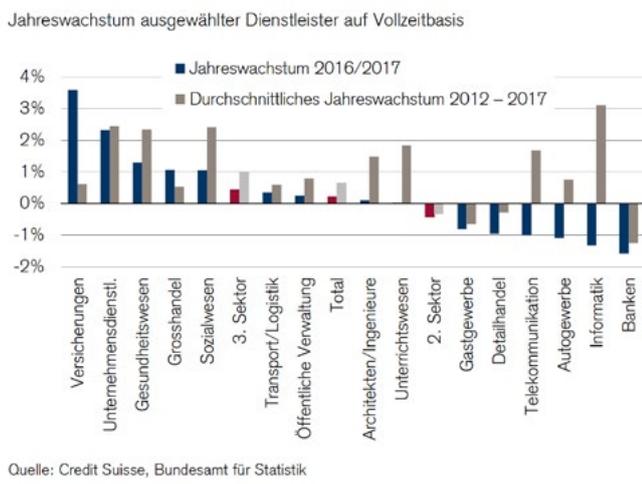
TERTIARISIERUNG STÜTZT NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN

Grundsätzlich dürfe aus dem Beschäftigungsrückgang in der Industrie nicht automatisch auf eine geringere Nachfrage nach Büroflächen geschlossen werden, stellen die CS-Researcher fest. Denn gleichzeitig nehme die Bedeutung von Dienstleistungen und in der Folge der Anteil der Büroarbeitsplätze in der Industrie kontinuierlich zu: Immer mehr verkauften Industriebetriebe nicht nur einfach ihre Maschinen und Anlagen, sondern auch deren flexible Nutzung als eine Dienstleistung. Zudem begleiteten im Zuge von Industrie 4.0 vermehrt Dienstleistungen in Form von Apps und Online-Services für Produkte, digitale Analysen der Produktionsprozesse und Informationsaustausch mit Kunden die Auslieferung der Warengüter. «Je mehr Tätigkeiten mit Dienstleistungscharakter bei Industriefirmen Einzug

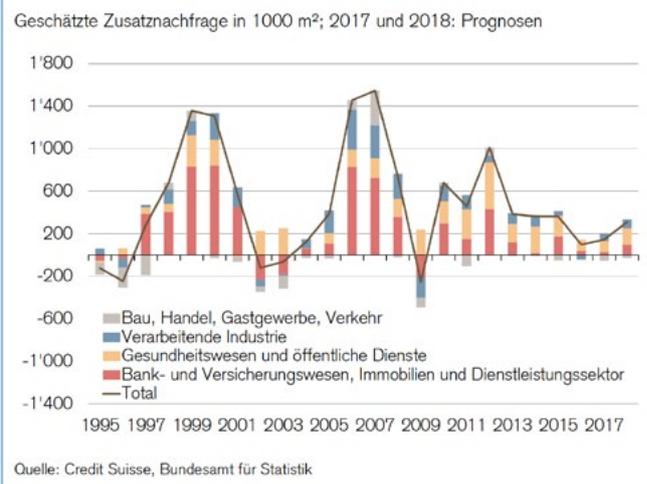
halten und je grösser der Wertschöpfungsanteil dieser Dienstleistungen wird, desto mehr Büroarbeitsplätze benötigt die Industrie», so die CS-Researcher. Dieser Trend – die Tertiarisierung – habe in den letzten Jahren die Nachfrage nach Büroflächen gestützt. Je nach Wirtschaftszweig verläuft die Tertiarisierung rascher oder langsamer. Gemäss der CS-Studie hat der Anteil der Büroarbeitsplätze in den klassischen Industriebranchen, der mit 38,4 Prozent schon zuvor relativ hoch war, weiter auf 41,4 Prozent zugenommen. Im Gross- und Detailhandel ist der Anteil markant von 39,3 auf 45,9 Prozent gestiegen. Der eher bescheidene Anteil im Baugewerbe (von 14,3 auf 15,8%) werde sich durch die bevorstehende Digitalisierung der Baubranche weiter erhöhen, meinen die CS-Experten.

Auch innerhalb des Dienstleistungssektors sind Verschiebungen der Büroarbeitsplatzdichte zu verzeichnen. In der Finanzindustrie, die mit 95,5 Prozent den höchsten Anteil an Büroarbeitsplätzen am Total der Beschäftigten aufweist und kaum noch über Steigerungspotenzial verfügt, hat sich die Quote von 2010 bis 2015 nur geringfügig um einen halben

BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM NACH BRANCHEN

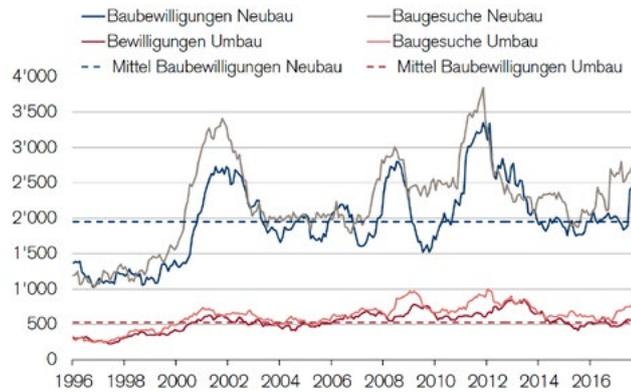


ZUSATZNACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN



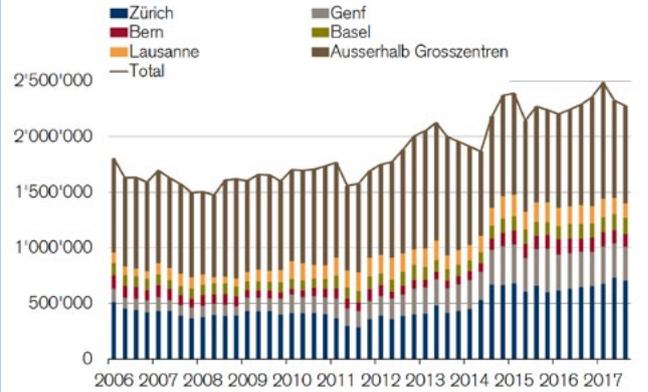
GEPLANTE AUSWEITUNG VON BÜROFLÄCHEN

Baubewilligungen und -gesuche, gleitende 12-Monats-Summe, in CHF Mio.



Quelle: Baublatt, Credit Suisse

ANGEBOTENE BÜROFLÄCHEN

Summe der quartalsweise ausgeschrieben Flächen* (Bestand und Neubau), in m²

Quelle: Meta-Sys AG, Credit Suisse

*auf dem Internet ausgeschrieben Flächen

Prozentpunkt erhöht. Dafür hat der Anteil der Beschäftigten mit Büroarbeitsplatz im Erziehungs- und Unterrichtswesen von 32,8 auf 37,0 Prozent zugenommen.

STRUKTURWANDEL IN DER FINANZWIRTSCHAFT NOCH NICHT ABGESCHLOSSEN

In den klassischen Bürobranchen ist die Beschäftigung gemäss der CS-Studie im 1. Halbjahr 2017 um 1,0 Prozent gestiegen. Das höchste Wachstum verzeichneten die Versicherungsbranche sowie die Unternehmensdienstleistungen. Derweil reduzierten die Banken, deren Zahl im Jahr 2016 erneut abnahm (von 267 auf 262), die Beschäftigung innert Jahresfrist um 1,6 Prozent. Aufgrund der hohen Büroarbeitsplatzdichte in der Finanzindustrie habe eine Beschäftigungsreduktion in dieser Branche gewichtigere Konsequenzen für den Büroflächenmarkt als ein Abbau in jeder anderen Branche, so die CS-Researcher. Infolge der Digitalisierung, sinkenden Margen und steigenden Regulierungskosten habe sich zum einen die Nachfrage der Finanzindustrie nach Büroarbeitsplätzen re-

duziert; zudem gelangten wegen Filialschliessungen zusätzliche Flächen an besten Lagen auf den Markt, die vorher für Beratungstätigkeiten verwendet wurden.

Bei der in den zurückliegenden fünf Jahren bedeutendsten Boombranche, der Informatik, wurde zuletzt eine Wachstumsschwäche beobachtet, doch dürfte diese aus Sicht der CS-Researcher vorübergehender Natur sein: Denn die Informatikfirmen profitierten von der fortschreitenden Digitalisierung, und die Schweiz biete für entsprechende Unternehmen ideale Rahmenbedingungen – in einigen Fachdisziplinen (z.B. künstliche Intelligenz) gehöre das Land bereits zu den führenden Forschungsnationen, wovon sogar die Finanzwirtschaft längerfristig profitieren könnte.

BÜROFLÄCHEN NACHFRAGE DÜRFTE 2018 WIEDER ANZIEHEN

Das Wachstum der Schweizer Wirtschaft sollte sich 2018 deutlich beschleunigen, prognostizieren die CS-Researcher: «Dank einer Verbesserung der Gewinnsituation werden die Unternehmen voraussichtlich wieder mehr investieren, was sich positiv

auf die Schaffung von Arbeitsplätzen auswirken sollte. Nach einer nur sehr schwachen Dynamik in den Jahren 2016 und 2017 dürfte die Zusatznachfrage nach Büroflächen 2018 daher den respektablen Wert von 300.000 Quadratmeter erreichen.» Wie in der Vergangenheit wird erwartet, dass der Gesundheitssektor und die öffentlichen Dienste einen bedeutenden Beitrag (50%) zu dieser positiven Dynamik leisten werden. Die graduelle Erholung der verarbeitenden Industrie, die nicht zuletzt durch die Abwertung des Schweizer Francs unterstützt wird, sowie die erwähnte zunehmende Tertiarisierung dieses Wirtschaftssektors dürften ebenfalls zu einer positiven Zusatznachfrage beitragen. Aus Sicht der CS-Experten sollten «Impulse aus wachsenden Branchen im Bereich der Unternehmensdienstleistungen sowie aus dem mehrheitlich stabilen Versicherungssektor die Blutarmut des Bankengeschäfts, das weiterhin durch die negativen Auswirkungen des Strukturwandels belastet wird, mehr als kompensieren».

Doch wenngleich die neusten Daten auf eine leichte Verbesserung der Marktlage hindeuteten, >>>

>>> gestalte sich die Vermarktungssituation weiterhin höchst anspruchsvoll, so die CS-Researcher. Sowohl die Mietpreisdaten als auch die Angebotsquoten, die mit leicht besseren Werten als erwartet Hoffnungen aufkeimen liessen, reflektieren aus ihrer Sicht nicht die ganze Wahrheit. «Wir beobachten beispielsweise, dass gewisse Flächen im Zuge des wachsenden Überangebots nicht mehr oder nur noch partiell ausgeschrieben werden», heisst es in der Studie. Berücksichtige man diese

Verhaltensweisen der Marktteilnehmer, präsentiere sich das Bild (speziell in den grössten Märkten) nicht mehr ganz so hoffnungsvoll. Hinzu komme, dass aufgrund der tiefen Finanzierungskosten, der attraktiven Renditespreads und der mangelnden Anlagealternativen Investitionen in Büroimmobilienprojekte weiterhin sehr attraktiv bleiben: «Nach zwei Jahren relativer Ruhe lässt sich deshalb bereits wieder eine Beschleunigung der Projektierungsaktivitäten neuer Büroflächen feststellen.» An-

gesichts des unverändert hohen Angebotsniveaus und der nur verhaltenen Nachfrageimpulse stellten diese neuen Kapitalzuflüsse eine Gefährdung für die Stabilisierung des Büroimmobilienmarktes dar – die Stabilisierung müsse somit «noch als fragil betrachtet werden», so die CS-Experten. Ihr Fazit: «Die Hoffnungen ruhen daher ganz auf der graduellen Erholung der Schweizer Wirtschaft im Jahr 2018 und darauf, dass diese die Flächennachfrage ausreichend zu stimulieren vermag.» •

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN BUSINESS

IMMOBILIENMESSEN

Anlagestrategien für Immobilieninvestoren

*Immo'17: Gut besuchte Ausstellerstände...*

AM 31. JANUAR UND 2. FEBRUAR FINDET IM RAHMEN DER ZÜRCHER FINANZMESSE DIE «IMMO'18» STATT - MIT ERNEUT ERWEITERTEM KONFERENZPROGRAMM UND ÜBER 40 AUSSTELLERN.

RH. Steht die Zinswende bevor? Sind Schweizer Immobilieninvestoren besser beraten, nur im eigenen Land anzulegen – oder ist es sinnvoller, zur Diversifizierung einen Teil des Kapitals in europäische oder gar asiatische Märkte zu allokatieren? Sind indirek-

te Immobilienanlagen Direktinvestments überlegen?

Dies sind ein paar der Fragen, auf die bei der «IMMO'18» am 31. Januar und 1. Februar auf der Stage One in Zürich-Oerlikon über 40 Aussteller und 60 Top-Referenten Antwort gegeben werden. In den vergangenen fünf Jahren war die 2013 erstmals von der Zürcher MV Invest organisierte Veranstaltung ein eintägiges Forum im Rahmen der Finanzmesse «Finanz». «Die diesjährige ‚IMMO'18‘ ist nun mit der stetig gewachsenen Zahl von Ausstellern und Besuchern zur zwei-

tägigen Schweizer Immobilienmesse für Investoren im Rahmen der '18FINANZ' herangewachsen», sagt Roland Vögele, Gründer und Präsident des Verwaltungsrats der MV Invest. Die Messe findet zu Beginn eines Jahres statt, das Investoren vor die Frage stellt, ob Betongold seinen Glanz noch lange beibehalten wird. Die US-Notenbank hat nunmehr zum fünften Mal in Folge den Leitzins angehoben. Die Europäische Zentralbank hat ihre massiven Anleihenkäufe zurückgefahren und eine mögliche erste Leitzinsanhebung in 2019 >>>

NACHRICHTEN

**SCHRODER IMMOPLUS
ZUKAUF IN WINTERTHUR**

Der Immobilienfonds Schroder ImmoPlus hat rückwirkend zum 1. Januar 2018 eine Geschäftsbauimmobilie in Winterthur für 65,1 Mio. CHF erworben. Die erwartete Nettorendite beläuft sich gemäss Schrodgers auf rund 4,6 Prozent. Verkäufer ist eine internationale Investorengruppe, die bei der Transaktion exklusiv von CBRE beraten wurde. Mieter des Objekts ist die Schweizer Tochtergesellschaft der börsennotierten Zimmer Biomet Holdings; die Restlaufzeit des Mietvertrages für die gesamte Liegenschaft beträgt knapp 10 Jahre; der jährliche (Netto-)Mietzinsertrag des Objekts beläuft sich auf 3 Mio. CHF. Mit dem Zukauf erhöht sich der Gesamtwert des Immobilienportfolios auf 1,6 Mrd. CHF. Zur langfristigen Finanzierung des Kaufs prüft die Fondsleitung eine Kapitalerhöhung über 100 bis 135 Mio. CHF.



... und ebenso gut besuchte Veranstaltungen der Immobilienmesse.

>>> signalisiert. Dies hat Spekulationen genährt, die Schweizerische Nationalbank könnte ihren negativen Zins von minus 0,75 Prozent im Jahresverlauf anheben. Zehnjährige Eidgenossen notierten im Januar erstmals seit geraumer Zeit wieder ganz leicht im positiven Bereich bei 0,001 Prozent. Auch ein weiterer Anstieg der Rendite bei den Obligationen werde jedoch das Interesse an Betongoldinvest-

ments nicht schmälern, sagt Vögele. «Selbst wenn zehnjährige Eidgenossen bei 0,3 Prozent rentieren würden, wäre der Abschlag zu den Immobilienerträgen noch viel zu gross, als das Investoren aus Liegenschaften in Obligationen umschichten würden.» Solange die Tiefzinsphase nicht nachhaltig überwunden sei, würden Immobilien weiter die Anlagealternative bleiben. •

ANZEIGE

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren. Vom 31.01 – 01.02.2018 im Stage One Zürich

Für alle, die gedanklich
schon weiter sind.

Das detaillierte Programm entdecken Sie [hier](#).

IMMO'18

Das Immobilien Forum
31.01.–01.02.2018

REZENSION

Diversity & Inclusion Management in der Immobilienbranche

EIN NEUER PRAXISGUIDE INFORMIERT KURZ UND KOMPAKT ÜBER DEN NEUSTEN STAND RUND UM «DIVERSITY & INCLUSION» IN DER IMMOBILIENBRANCHE IN DER DACH-REGION.

MS/MD. «Forschungen haben ergeben, dass sich besonders leistungsfähige Unternehmen durch einen hohen Grad an Diversity & Inclusion, d.h. durch eine interdisziplinäre sowie kulturell- und geschlechterbezogene vielfältig zusammengesetzte Belegschaft auszeichnen.» – das klingt ansprechend und plausibel, streben doch gerade in einer immer stärker individualisierten und digitalisierten Gesellschaft alle hin zu mehr Flexibilität und Agilität. «Diversity & Inclusion» (D&I) sind Buzz-Wörter – gerne genutzt und viel diskutiert. Doch was hat sich tatsächlich geändert?

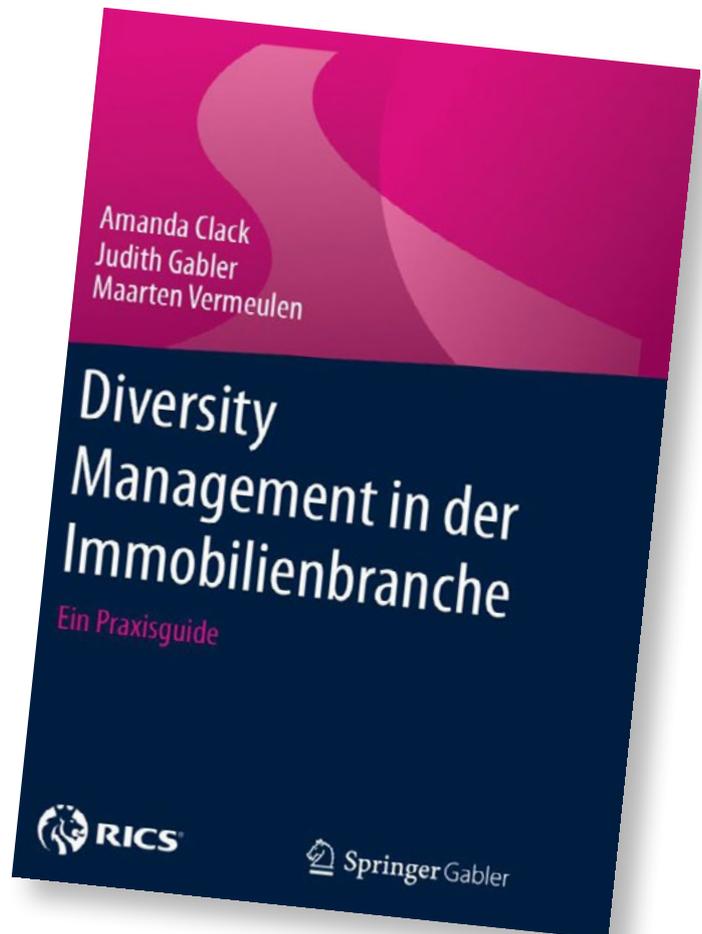
NEUES ZUM STATUS QUO

In ihrem Praxisguide «Diversity Management in der Immobilienbranche» zeigen Amanda Clarck, Judith Gabler und Maarten Vermeulen auf Basis von RICS Daten authentisch den Status Quo und aktuelle Entwicklungen in der Branche auf. Danach ist die «Immobilienwirtschaft immer noch stark männlich dominiert und kann sich daher im Sinne von D&I mit einer solch geringen Zahl von weiblichen Führungskräften in leitenden Positionen nicht länger zufriedengeben». Die Autoren definieren Diversität und Integration und erläutern, dass die Thematik neben der Ge-

schlechterdebatte weiter greift und ebenso Rasse, Sexualität, Behinderungen, Alters- und Generationenunterschiede sowie die gesellschaftliche Herkunft einschliesst.

So diversifiziert die Immobilienbranche ist – umfasst sie doch die unterschiedlichsten Bereiche wie Grundstückswesen, Mineralien, Bauwesen, Infrastruktur, Immobilien, Facility Management, Vermögensverwaltung und Kunstgegenstände – so vielfältig sind die Chancen, sich für Innovationen einzusetzen und auch die Frauen, die dies erfolgreich tun. Obwohl es

in der Schweiz keine «Frauenquote» gibt, verfolgen viele berufliche Netzwerke das Ziel, durch intelligentes Networking die Wahrnehmbarkeit und Präsenz weiblicher Fachkräfte sowie Chancen auf Führungspositionen für Frauen zu verbessern – bspw. Wipswiss, ein Netzwerk der Frauen der Schweizer Immobilienwirtschaft, das vernetzt, integriert und die Führungsfrauen von heute und morgen sichtbar macht und den aktiven Austausch fördert. Etwa durch massgeschneiderte Mentoring-Programme, in dessen Fokus der >>>



>>> Austausch auf Augenhöhe & Ausbau beruflich-fachlicher Kompetenzen stehen, um die Branche als Ganzes voranzubringen.

PRAXISBEISPIELE, ERFAHRUNGSBERICHTE, ERFOLGSTORIES

Insbesondere junge Frauen warten in der Schweizer Immobilienbranche nicht mehr darauf, integriert zu werden – und werden selbst aktiv. Inzwischen existieren auch einige informelle Gruppierungen von Immobilienfrauen, die sich gegenseitig im Berufsalltag durch einen regelmässigen professionellen Austausch unterstützen. Und dieser Austausch fruchtet. Nicht selten wird eine Immobilienfrau angesprochen, wenn grosse Marktplayer gezielt nach Kandidatinnen für ausgeschriebene Stellen suchen. Schweizer Immobilienfrauen sind vernetzt und wissen sich gegenseitig zu empfehlen. Leider

sind sie heutzutage noch zu wenige, um eine breitere «Gender Diversification» in der Branche herzustellen und die Suche nach weiblichen Profilen im mittleren und oberen Management gestaltet sich entsprechend schwierig. Auch wenn der gut vernetzte weibliche Nachwuchs auf bessere Zukunft hoffen lässt, weisen die oberen Etagen nach wie vor sehr homogene Strukturen auf und verpassen dadurch möglicherweise einige innovative Impulse.

Der Praxisguide informiert kurz und kompakt über den neuesten Stand rund um «Diversity & Inclusion» in der Immobilienbranche in Deutschland, Österreich und der Schweiz und zeigt anhand von Praxisbeispielen, Erfahrungsberichten und Erfolgsgeschichten, welche Hebel in Bewegung gesetzt werden müssen, um eine D&I Strategie gezielt auf höchster Unternehmensebene im Immobilienbereich umzusetzen – mit praktischen Tipps

und Hinweisen für CEOs und direkten Links zu Branchen-Netzwerken, die Frauen in der Immobilienbranche fördern, vernetzen und sichtbar machen. Denn um in einer innovativen Immobilienbranche am Puls der Zeit zu bleiben, müssen Firmen agil und flexibel sein und die besten Talente mit attraktiven Modellen anziehen. Nur so bleiben sie wettbewerbsfähig und auf (inter)nationalem Parkett erfolgreich. Wir empfehlen: lesen, umsetzen und profitieren! •

Die Autorinnen

Miriam Dippe, Senior Consultant bei IRF Communications und Medienverantwortliche von Wipswiss
Marie Seiler, Head Real Estate Advisory bei PwC und Wipswiss-Mitglied



ANZEIGE

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

71. Schweizer Immobiliengespräch

Revolution in der Immobilienfinanzierung?

Dienstag, 24. April 2018, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Sponsoren:



HOCHSCHULE
LUZERN



homegate.ch
Das Immobilienportal

Jetzt teilnehmen: www.immobiliengespraech.ch/71

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE GLOBAL

Opportunistische Strategien liegen im Trend

2017 WURDEN WELTWEIT 342 IMMOBILIENFONDS AUFGELEGT, ZEIGT EINE ANALYSE DER SWISSLAKE CAPITAL AG. BEI DEN RISIKO-RENDITE-PROFILIEN LIEGEN IM BERICHTSZEITRAUM 2017 DIE VALUE-ADD-STRATEGIEN GANZ KLAR AN DER SPITZE.

BW/PD. Im Jahr 2017 erreichten die Fondsauflagen mit weltweit 342 Fonds den in Bezug auf die Fondszahl höchsten Aufgelagewert seit 2008. Wie die Swisslake Capital AG mitteilt, stieg dieser im Vergleich zum Vorjahr um 14,4 Prozent. Beim Ziel-Eigenkapital gab es jedoch keinen Anstieg zu verzeichnen. Es lag mit 145,7 Mrd. US-Dollar leicht unter dem Vorjahreswert von 148,1 Mrd. Dollar (-1,6%). «Die Impulse sind dennoch positiv zu werten, da insbesondere das vierte Quartal einen deutlichen Aufschwung aufzeigte und dazu verhalf, dass die Vorjahreswerte nahezu erreicht wurden», sagt Bernhard Köhler, CEO von Swisslake Capital AG. Das durchschnittliche Fondsvolumen liege aufgrund der hohen Fondszahl mit 426 Mio. Dollar naturgemäss unter dem 10-Jahres Durchschnittswert von 478 Mio. (-11%) und unter dem Vorjahreswert von 495 Mio. (-14%) Dollar, schreiben die Swisslake-Researcher in ihrer Studie. Im Wesentlichen sei hierfür die 2017 eher schleppende Auflage von Megafonds verantwortlich. Der Rückgang zeige sich besonders deutlich in Europa, wo der Schnitt mit 436 Mio. Dollar um 32 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres, aber nur sechs Prozent unter dem 10-Jahres Durchschnittswert liege. Während Mega-Fonds (mit einer Grösse ab 1 Mrd. USD) dort im



BILD: WIKIPEDIA / ANGMOKIO

Die meisten Fonds wurden 2017 in Nordamerika aufgelegt.

Jahr 2016 einen Anteil von 54 Prozent der Fondsauflagen ausmachten, betrug der Anteil der Megafonds im Berichtsjahr 2017 nur noch 18 Prozent. Geografisch betrachtet wurden die meisten Mega-Fonds in Nordamerika aufgelegt. Ihr Anteil betrug dort 36 nach 24 Prozent im Jahr 2016. Der Gesamtanteil der Mega-Fonds weltweit liegt in 2017 bei 33 Prozent und damit im 10-Jahres Durchschnitt.

In Bezug auf die Fondsauflagen liegt auch Nordamerika im Jahr 2017 klar vorne: 199 Fonds mit einem Ziel-Eigenkapital von 75 Mrd. Dollar wurden aufgelegt. Gemäss den Swisslake-

Die 2004 gegründete Swisslake Capital AG mit Sitz in Pfäffikon ist ein auf weltweite direkte und indirekte Immobilienanlagen spezialisierter und zu 100 Prozent unabhängiger Investmentberater und Assetmanager. Herzstück des Unternehmens ist die Swisslake Datenbank. Diese umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2017 insgesamt 5.187 Fonds, die von 2.000 Fondsmanagern verwaltet werden. Die Swisslake Datenbank ist damit eine der grössten Datenbanken für Real Estate Private Equity Investitionen weltweit.

Researchern ist dies in Bezug auf die Auflagezahlen ein absoluter Rekordwert und in Bezug auf das Ziel-Eigenkapital der höchste Wert seit 2008. Im Vergleich zu 2016 entspricht die Entwicklung einer Steigerung von 23 Prozent bei der Anzahl neuer Fonds und 17 Prozent beim Ziel-Eigenkapital. Die USA liegen demnach auch in der Gunst der Investoren voll im Trend. In Europa stieg die Anzahl der Fonds ebenfalls von 75 auf 83 Fonds an (+11%), das Ziel-Eigenkapitalvolumen fiel allerdings von 48,1 Mrd. auf 36,1 Mrd. Dollar ab (-25%), was durch den vergleichsweise hohen Anteil bei den 2016er Fondsaufgaben begründet ist. In Asien wurden mit 35 Fonds weniger Fonds als im Vorjahr aufgelegt (2016: 44, entsprechend -20%).

In Bezug auf das Ziel-Eigenkapitalvolumen ging das Angebot noch viel deutlicher zurück. Nach 17,9 Mrd. im Jahr 2016 waren es im Berichtsjahr 2017 nur noch 11,5 Mrd. Dollar (-36%). Dabei liegt der Anteil opportunistischer Fondsvehikel mit 69 Prozent (2016: nur 27%) wieder weit höher als im Vorjahr und löste den Core-Trend ab. Eine Entwicklung, die sicherlich auch der hohen geo- >>>

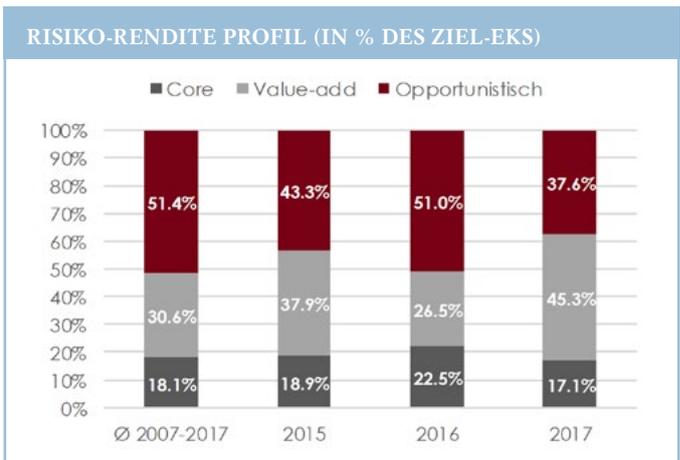
>>> grafischen Allokation nach Indien geschuldet sei, halten die Swisslake-Researcher fest und verweisen darauf, dass Indienfonds im vergangenen Jahr 36 Prozent der Asienallokation ausmachten, nach 24 Prozent im Vorjahr (+50%). In der Rangliste der geographischen Verteilung dahinter liegt Australien mit 20 Prozent Marktanteil vor den pan-asiatischen Fonds mit 19 Prozent. Reine Chinafonds liegen deutlich zurück bei zwölf Prozent Marktanteil.

PARALLELEN ZU 2007/2008

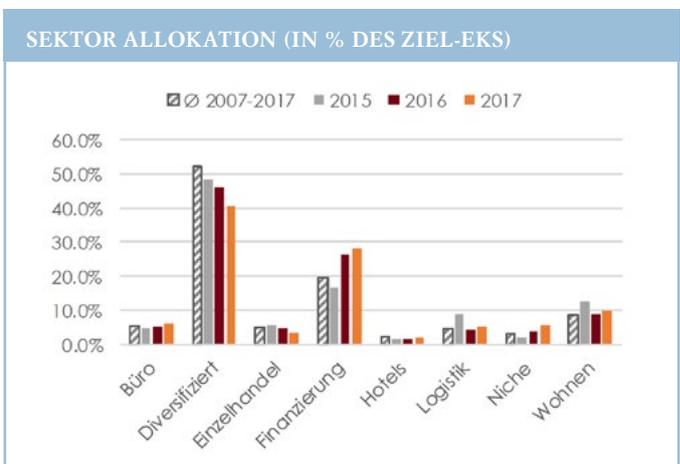
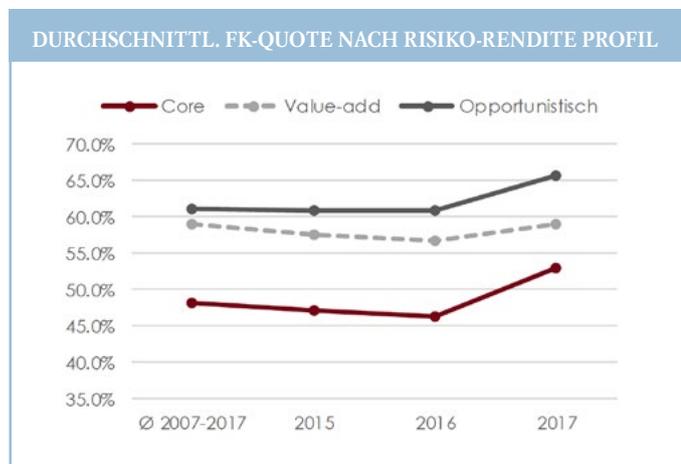
Bei den Risiko-Rendite-Profilen liegen in 2017 die Value-Add-Strategien mit 45 Prozent ganz klar an der Spitze. Ihr Anteil stieg vor allem in Europa von unterdurchschnittlichen 20 im Vorjahr auf 45 Prozent und geht dort vornehmlich zu Lasten opportunistischer Fonds, welche nur noch neun Prozent (2016: 34%) der Risikoprofile abbilden. In Nordamerika stieg der Anteil von Value-Add Produkten in 2017 ebenso auf 56 Prozent, nach einem vergleichsweise niedrigen Wert von 37 Prozent in 2016. Die Fremdfinanzierungsquoten wurden wiederum über alle Risiko-Profile angehoben. Durchschnittlich stieg der Leverage bei Core-Fonds von 46 Prozent in 2016 auf 53 Prozent in 2017,

bei Value-Add-Fonds von 57 auf 59 Prozent und bei opportunistischen Fonds von 61 auf 66 Prozent. Bei den Fondsstrategien konnten Finanzierungsfonds auch 2017 erneut zulegen: Aufgelegt wurden 86 Fonds mit einem Volumen von 41 Mrd. US-Dollar, davon allein 53 in Nordamerika mit einem Eigenkapital von 24 Mrd. Dollar. Aus Sicht der Swisslake-Autoren ist dies nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass Fondsmanager «nicht nur den Leverage bei den klassischen Finanzierungen angehoben haben, sondern vermehrt auch nach Risikofinanzierungen suchen, um die gesunkenen Ankaufsrenditen noch mehr kompensieren zu können – hier zeigen sich deutliche Parallelen zu den Jahren 2007 und 2008». Insgesamt konnten alle spezialisier-

ten Asset-Klassen in der Sektor-Allokation Marktanteile gewinnen. Die diversifizierten Strategien liegen bei einem ungewohnt niedrigen Wert von nur 41 Prozent. Einzig in Nordamerika entsprach das Niveau von 40 Prozent einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr, sowohl in Europa als auch in Asien sank die Allokation deutlich auf 35 bzw. magere 17 Prozent. Fazit der Swisslake-Researcher zu den 2017er Ergebnissen: «Fondsmanager setzen vermehrt auf Value-Add-Strategien, USA-Fonds in der Gunst der Anleger vorne liegen und der Finanzierungslevel steigt an. Die Nachfrage nach internationalen Immobilienfonds ist in der anhaltenden Niedrigzins-Phase ungebrochen und das Angebot passt sich der Nachfrage entsprechend an.» •



GRAFIKEN: SWISSLAKE CAPITAL AG



MARKTKOMMENTAR

Ansehnliche Performance

DIE KOTIERTEN INDIREKTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN ERFREUEN SICH WEITERHIN GUTER NACHFRAGE: IM VERGANGENEN JAHR LEGTE DER REAL INDEX UM 10,11 PROZENT AN WERT ZU, DER SWIIT INDEX UM 6,6 PROZENT.

*Nicolas Hatt und
Thomas Marti, SFP*



NH/TM. Dank der anfangs Dezember 2017 eingeläuteten Trendwende konnten die kotierten Immobilienaktien während den letzten Handelswochen im vergangenen Jahr deutlich Boden gut machen. So verbuchte der REAL Index im Dezember einen Wertzuwachs von vier Prozent; für das gesamte Jahr resultierte eine Wertsteigerung von 10,11 Prozent. Zum Vergleich: Der Europäische Immobilienindex EPRA Index schloss das vergangene Jahr mit einer Jahresperformance von 9,30 Prozent (nicht währungsbereinigt) ab. Die positive Kursentwicklung setzte sich zum Jahresbeginn weiter fort: Während der ersten Handelswoche im Januar wurden weitere Kursgewinne notiert. Jedoch setzten im Verlauf der zweiten Handelswoche erstmals Kursrückgänge ein: Spekulationen um eine mögliche Zinswende liess die Nervosität der Anleger steigen. Erste Investoren nutzten die hohen Kursniveaus für Gewinnmitnahmen. Am 11. Januar 2018 notierte der REAL Index bei 2,435,42 Punkten und damit um 0,21 Prozent tiefer als im Vorjahr. Der EPRA Index verlor im gleichen Zeitraum bereits 1,82 Prozent an Wert. Der SWIIT Index legte im Dezember 5,49 Prozent an Wert zu: Nach Ab-

schluss der laufenden Kapitalmarkttransaktionen nutzten Investoren die tiefen Kursniveaus für neue Investitionen am gesamten Markt. Während den letzten Handelswochen des Jahres waren überdurchschnittlich hohe Umsätze zu beobachten.

KAPITALERHÖHUNGEN IN SICHT

Den Zeitpunkt für die Investitionen wählten die Anleger bewusst nach Abschluss aller Transaktionen am Primärmarkt – und dank dieser Jahresendrallye wies der SWIIT Index eine Jahresperformance von 6,6 Prozent aus. Ende November lag dieser Wert noch im negativen Bereich. Die Upside setzte sich während den ersten Tagen im neuen Jahr fort, doch lösten auch hier die Spekulationen um eine Zinswende Unsicherheiten aus und führten zu Kursrückgängen. Der SWIIT Index notiert am 11. Januar 2018 um

0,12 Prozent tiefer als im Vorjahr. Derweil haben verschiedene Immobilienfonds schon zum Jahresbeginn über geplante Kapitalerhöhungen informiert: Im Januar starten die zwei nichtkотиerten Immobilienfonds Mobifonds und Immo56 mit Emissionen von insgesamt rund 100 Millionen Franken; auch für den Schroder ImmoPlus ist die Emission neuer Anteile geplant. Weitere Informationen dazu werden in den nächsten Wochen folgen. •

REAL ESTATE INDICES 11.1.2018	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2011.51	-0.14	-0.14
REAL	2435.42	-0.21	-0.21
SWIIT	381.39	-0.12	-0.12
EPRA EUROPE INDEX	2203.47	-1.82	-1.82

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.4450	0.0450	0.0450
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.0650	0.0775	0.0775
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.3600	0.0950	0.0950
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.6250	0.1000	0.1000

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							8. JANUAR 2018			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU			125770	1.00	149,500.00	5	
50		140241 N	AGRUNA AG			3200	2.00	3,850.00	2	
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING N NOM 0.2	300.00	300.00	300	4.00	320.00	21	
1		36550197 N	ATHRIS HOLDING N NOM 1			1450	7.00	1,490.00	9	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN			2000	5.00	2,550.00	3	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	350.00	350.00	350	199.00	400.00	100	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	148.50	148.50	147.5	400.00	154.50	125	
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO			675	20.00	850.00	10	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6260	2.00	13,400.00	1	
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1940	5.00	2,200.00	12	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N			4160	5.00	0.00	0	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			90	29.00	0.00	0	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			725	22.00	1,200.00	28	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N			0	0.00	46.50	233	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	6,000.00	1	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N			56	100.00	0.00	0	
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			4600	5.00	6,000.00	3	
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			0	0.00	4,200.00	3	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH			4800	10.00	0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			8500	2.00	0.00	0	
100		253801 N	TERSA AG			13700	2.00	0.00	0	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16300	1.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A			177	90.00	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.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
 BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										12. JANUAR 2018
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	TOTAL UMSATZ %NOV	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	114.85	143.70	2.21%	25.12%	-2.91%	1.98%	138.60	152.00	868,259,829
844,303	CS 1A IMMO PK	1198.30	1450.00	3.59%	21.00%	0.00%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	4,100,426,000
10,077,844	CS REF GREEN	106.00	134.90	2.85%	27.26%	-0.81%	3.31%	125.30	137.50	2,444,576,051
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	94.00	92.80	3.32%	-1.28%	-1.17%	1.32%	91.00	98.50	812,386,976
276,935	CS REF INTERSWISS	173.80	206.00	4.09%	18.53%	0.64%	1.57%	193.70	206.00	1,708,452,554
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	102.00	141.00	2.39%	38.24%	-0.28%	2.09%	130.20	147.70	2,940,437,406
1,291,370	CS REF SIAT	137.35	199.00	2.72%	44.89%	-1.73%	1.89%	184.00	207.90	3,072,301,698
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	110.80	141.00	2.37%	27.26%	-0.84%	1.92%	129.50	143.90	1,076,840,124
1,458,671	FIR	126.95	185.80	2.14%	46.36%	1.31%	1.38%	172.00	198.90	1,341,824,561
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	105.10	107.00	1.89%	1.81%	0.00%	NICHT KOTIERT	107.00	111.00	160,821,000
277,010	IMMO HELVETIC	164.40	230.00	2.89%	39.90%	0.04%	1.50%	222.90	249.80	966,000,000
977,876	IMMOFONDS	301.25	448.00	3.04%	48.71%	1.13%	1.58%	416.50	479.75	1,442,073,920
278,226	LA FONCIERE	664.50	1101.00	1.94%	65.69%	1.76%	1.93%	1035.00	1145.00	1,362,054,807
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	126.00	158.00	2.08%	25.40%	-0.63%	1.16%	149.40	157.40	651,315,184
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	118.75	146.50	2.17%	23.37%	0.96%	1.05%	135.00	157.90	382,384,338
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	129.60	172.00	3.11%	32.72%	-2.05%	2.06%	157.30	179.00	830,535,884
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.75	146.50	2.63%	23.37%	-1.68%	2.05%	133.00	158.40	888,514,443
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	119.25	139.50	0.66%	16.98%	1.09%	1.91%	133.30	130.50	706,218,750
10,061,233	RESIDENTIA	109.85	136.00	2.19%	23.81%	0.00%	1.98%	126.60	135.50	163,296,968
278,545	SOIVALOR "61"	183.25	269.00	1.94%	46.79%	-0.74%	1.66%	254.50	274.50	1,210,933,090
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	112.10	141.00	2.53%	25.78%	1.81%	1.34%	133.00	150.90	697,669,410
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	99.10	120.00	3.40%	21.09%	0.42%	34.47%	113.00	115.00	486,000,000
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	989.75	1348.00	2.60%	36.20%	-1.53%	1.94%	1191.00	1430.00	1,293,943,852
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	254.95	387.00	3.69%	51.79%	0.52%	0.85%	358.00	456.00	158,325,570
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	99.35	138.70	2.42%	39.61%	0.14%	1.56%	130.70	148.50	1,460,958,862
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	99.15	113.70	2.97%	14.67%	-0.09%	5.10%	105.00	129.00	488,872,934
2,616,884	SWISSINVEST REIF	127.75	175.00	2.61%	36.99%	0.52%	1.71%	165.20	186.00	848,156,050
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.45	67.00	2.70%	27.74%	1.06%	2.26%	60.00	70.35	2,379,391,502
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.95	16.85	2.39%	30.12%	-2.03%	1.17%	16.60	19.20	559,246,159
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	10.95	12.90	1.95%	17.81%	-0.77%	2.37%	11.75	13.50	371,471,999
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	71.95	99.80	2.50%	38.71%	-0.20%	1.54%	91.00	98.00	1,280,048,572
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	86.35	111.20	2.99%	28.78%	-0.71%	1.37%	103.20	113.00	7,731,364,592
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.55	72.80	3.74%	20.23%	1.46%	1.62%	65.80	71.15	1,514,226,678
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.71%	30.79%	-0.25%	2.00%			46,399,329,762

IMMOBILIENAKTIEN										12. JANUAR 2018
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	MTL. UMSATZ %NOV	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	130.05	165.00	3.58%	26.87%	0.12%	3.91%	145.50	174.20	1,709,867,552
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	38.50	43.00	3.21%	11.69%	-0.46%	0.94%	38.60	46.00	189,620,325
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.95	148.00	3.10%	-2.60%	-0.67%	0.05%	142.00	153.00	285,833,140
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.05	14.50	2.82%	3.20%	-1.69%	0.46%	14.50	15.70	274,391,055
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	90.15	120.00	3.07%	33.11%	-0.74%	1.08%	104.40	128.00	964,306,200
1,731,394	INTERSHOP N	292.15	492.00	4.20%	68.41%	1.03%	16.48%	468.25	507.50	649,440,000
32,509,429	INVESTIS N	43.40	67.00	4.23%	54.38%	6.94%	1.95%	55.40	61.00	857,600,000
1,110,887	MOBIMO	215.65	261.00	3.95%	21.03%	-0.19%	2.50%	253.50	277.00	1,622,408,886
21,218,624	NOVAVEST	36.90	40.00	2.67%	8.40%	-1.23%	0.67%	36.50	38.50	145,788,440
28,414,391	PLAZZA N	258.50	230.00	1.32%	-11.03%	0.88%	0.98%	219.70	236.30	285,742,800
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.75	93.00	3.71%	11.04%	0.70%	4.02%	85.75	94.50	3,753,828,199
803,838	SWISS PRIME SITE	71.80	89.50	4.27%	24.65%	-0.56%	3.77%	81.75	89.55	6,397,363,072
261,948	WARTECK INVEST	1473.00	1940.00	3.58%	31.70%	-1.02%	0.50%	1825.00	1985.00	330,343,200
1,480,521	ZUG ESTATES	1544.00	1830.00	1.27%	18.52%	0.16%	1.75%	1656.00	1816.00	432,524,160
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.21%	21.39%	0.00%	3.63%			17,899,057,029

STANDORTENTWICKLUNG

Vom Werkareal zum Stadtquartier



2020/21 bezugsbereit: Die Wohnhäuser der Swiss Life AM

DURCH UMNUTZUNG EINER INDUSTRIEBRACHE ENTSTEHT IN SCHAFFHAUSEN IN DIREKTER NÄHE ZU ALTSTADT UND BAHNHOF EIN NEUER STADTTEIL FÜR WOHNEN, FREIZEIT UND ARBEIT. SWISS LIFE ASSET MANAGERS ENGAGIERT SICH NEU ALS INVESTOR DES PROJEKTS UND ERWIRBT U.A. ACHT WOHNHOCHHÄUSER.

BW/PD. Auf dem ehemaligen Werkareal der Georg Fischer-Stahlgiesserei im Mühlental in Schaffhausen entsteht ein neuer Stadtteil: Als

Investor des Projekts ist Swiss Life Asset Managers neu mit von der Partie: Die Immobiliensparte Schweiz des Versicherungskonzerns hat acht Wohnhochhäuser mit insgesamt 307 Wohnungen, Parkplätze und kleinere kommerzielle Flächen auf dem Areal erworben und wird auch Miteigentümer des öffentlich zugänglichen Stadtgartens. Somit verteilt sich das Areal etwa je zur Hälfte auf die beiden Hauptinvestoren Swiss Life Asset Managers und Klaiber Immobilien AG.

Wie Swiss Life AM mitteilt, handelt es sich beim Baugrund für die acht

Gebäude mit ca. 31.500 Quadratmeter Bruttogeschossflächen (davon 1.000 qm kommerzielle Fläche) um sieben Parzellen mit einer Grundstücksfläche von ca. 10.250 Quadratmetern. Hinzu kommt der hälftige Miteigentumsanteil am ca. 300 Meter langen und 25 Meter breiten Stadtgarten mit einer Grundstücksfläche von 8.520 Quadratmetern.

MÜHLENTAL WIRD URBANER

Am Investment beteiligt sind die Swiss Life AG (4 Wohnhochhäuser, 150 Wohnungen), die Swiss Life AST

(2 Wohnhochhäuser, 75 Wohnungen) sowie der Swiss Life REF (CH) Swiss Properties (2 Wohnhäuser, 82 Wohnungen). Zum Kaufpreis gibt es keine Angaben.

Die Wohnhochhäuser sollen im Minergie-Standard errichtet und in sieben Etappen fertiggestellt werden; geplant sind Mietwohnungen (2,5-, 3,5- und 4,5-Zimmer) im mittleren Preissegment, die voraussichtlich ab 2020 bzw. 2021 bezugsbereit sein werden. Unternehmer Carlo Klaiber von der Klaiber Immobilien AG zeigt sich mit der Transaktion zufrieden: «Mit Swiss Life Asset Managers gewinnen wir einen namhaften Investor mit viel Erfahrung und Marktkenntnissen im Immobilienbereich. Diese Zusammenarbeit ermöglicht die zielgerichtete und zeitnahe Umsetzung des Gesamtprojektes.» Renato Piffaretti, Head Real Estate Schweiz bei Swiss Life Asset Managers, spricht von einem für die Stadt Schaffhausen «wegweisenden Projekt» und einem «gelungenen Beispiel für die Umnutzung von ehemaligen Industriearealen in nachhaltige, verdichtete Wohn- und Dienstleistungsflächen».

Die transformierte und um Neubauten erweiterte Stahlgießerei wird ein Wohn- und Arbeitsquartier im ansonsten noch hauptsächlich gewerblich genutzten Mühlen-

tal – mit Wohnhochhäusern sowie Büro- und Gewerbebauten in ehemaligen Industriehallen, einer Schule sowie verschiedenen weiteren Angeboten, unter anderem Arztpraxen. Das Quartier liegt in unmittelbarer Fussdistanz von der Altstadt und vom Bahnhof. Im Zentrum des Areals steht der öffentliche, teilweise gedeckte Stadtgarten, welcher als Treffpunkt für Siedlungs- und Stadtbewohner fungieren wird. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 1/2018 / 13. Jahrgang / 252. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Rehné Herzig, Verlagsleiter
Claudia Haas, Mediaberaterin
Richard Haimann, Redaktor
Dr. Anja Hall, Redaktorin
Susana Perrottet, 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

SF RETAIL PROPERTIES FUND NEUE ZUKÄUFE

Der auf Retail-Immobilien spezialisierte Immobilienfonds SF Retail Properties Fund hat in Graubünden und Basel zwei Liegenschaften im Gesamtwert von 67,2 Mio. CHF erworben. Es handelt sich dabei zum einen um den «Ascherapark» (4.328 qm) an der Dorfstrasse 171 in Schiers (GR) am Eingang des Prättigaus. Ankermieter sind die Handelsketten Coop und Denner. Zur Liegenschaft zählt auch eine Tankstelle mit integriertem Shop. Das Objekt wurde im Dezember beurkundet und geht rückwirkend per 1. Dezember 2017 ins Eigentum des SF Retail Properties Fund über.

Das zweites Investment ist das «Clara Huus» am Claraplatz in Kleinbasel. Das Objekt umfasst vermietbare Flächen von rund 9.360 qm und ein öffentliches Parkhaus mit 136 Parkplätzen. Im Erdgeschoss befindet sich eine kleine Shopping Mall mit Angeboten für den täglichen Bedarf sowie Spezialgeschäften. Ankermieter sind Aldi Suisse, Müller Drogerie und Koch Optik. In den Obergeschossen gibt es ein Fitnessstudio, eine Co-Working-Plattform sowie verschiedene Büromieter. Die Liegenschaft wurde am 22. Dezember 2017 gekauft und ging direkt in das Alleineigentum des SF Retail Properties Fund über. Mit den jüngsten Zukäufen umfasst das Portfolio des SF Retail Properties Fund zwei Jahre nach der Lancierung 78 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von 593,2 Mio. CHF. In den nächsten Monaten soll weiter akquiriert werden, teilt die Fondsleitung mit.

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