

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Mietwohnungsmärkte Schweiz:
«Mietpreiserfall unwahrscheinlich»
(Winter-Update Immo-Monitoring
Wüest Partner)
- 4 Nachrichten: Neubauwohnung
im Trend (CSL Immobilien-
marktbericht 2018)
- 6 Wertänderungs- und Leerstand-
risiken steigen (CSL Immobilien-
marktbericht 2018)
- 8 Vorschau: MIPIM 2018
- 9 Detailhandelsimmobilien: Positive
Nachrichten (GfK Markt Monitor)
- 10 Nachrichten: Stücki Park/Basel
- 11 Investmentmärkte Europa:
Immobilienpreise steigen weiter
(RICS Global Commercial
Property Monitor Q4/17)
- 13 Investitionschancen in Europa
(Catella Market Tracker)
- 15 Marktcommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Stararchitek-
tur und ihr Einfluss auf die Stadt
- 19 Impressum

EDITORIAL

Circulus vitiosus



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Sorge, dass sich in der Schweiz eine Immobilienblase bilden könnte, beschäftigt die Schweizerische Nationalbank seit Jahren. Auch aktuell weisen, wie SNB-Vizepräsident Thomas Jordan jüngst in Zürich erklärte, Indikatoren auf eine Überhitzung hin, vor allem bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Ein weiteres starkes Wachstum der Immobilienpreise würde Jordan zufolge mittelfristig die Wahrscheinlichkeit einer starken Preiskorrektur erhöhen – was Ausfälle von Hypothekarkrediten nach sich ziehen und die Finanzstabilität gefährden könnte. Bei nüchterner Betrachtung scheint hier guter Rat teuer. Schliesslich gilt u.a. die Niedrigzinspolitik der SNB und anderer Nationalbanken – seit Jahren eingesetzt um die Finanzmärkte nach Ausbruch der globalen Finanzmarktkrise zu stabilisieren – als Ursache des Booms an den Immobilienmärkten. Mit Blick auf die steigende Blasengefahr offenbar ein Teufelskreis, ein circulus vitiosus, denn eine Rückkehr in den Vor-Krisen-Modus ist für die SNB schwer. Zumal die Schweizer Währungshüter, bevor sie eine Wende hin zu positiven Zinsen einleiten können, Bankexperten zufolge die Zinsschritte der EZB abwarten müssen – und mit einer ersten Erhöhung des EZB-Leitzinses wird frühestens 2019 gerechnet. Mangels Anlagealternativen werden Privat- wie Profianleger demnach wohl weiterhin bevorzugt in Immobilien investieren – in der Schweiz wie in anderen Ländern, in denen die Nationalbanken die Zinsen künstlich niedrig halten. So sind weiterhin Geduld – und gute Nerven – gefragt.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

Wenn die
Perspektive

den Unterschied macht.





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.



MIETWOHNUNGSMÄRKTE SCHWEIZ

«Mietpreiserfall unwahrscheinlich»

BILD: WIKIPEDIA / HANS HOLLEIN



Mit dem Wirtschaftswachstum könnte die Nachfrage nach Mietwohnungen steigen.

DIE FRAGE, WIE STARK DIE MIETEN IN DEN KOMMENDEN QUARTALEN UND JAHREN SINKEN WERDEN, SORGT DERZEIT FÜR VIEL DISKUSSION. DIE RESEARCHER VON WÜEST PARTNER GEHEN DAVON AUS, DASS DIE MIT DEM KONJUNKTURELLEN AUFSCHWUNG ZU ERWARTENDE ZUWANDERUNG DEN VERMIETERN IN DIE HÄNDE SPIELEN WIRD.

BW/PD. Angesichts des bereits geraume Zeit anhaltenden Konjunkturaufschwungs und voller Auftragsbücher ist die Zuversicht der Schweizer Unternehmen gross. Insbesondere in den wechsellkursensensitiven und beschäftigungsstarken Wirtschaftszweigen, die unter der Frankenaufwertung im Nachgang der Finanzkrise besonders gelitten haben, helle sich die Stimmung auf, stellen die Exper-

ten des Zürcher Beratungsunternehmens Wüest Partner (WP) im kürzlich präsentierten Winter-Update ihres Immo-Monitoring 2018/1 fest. Mit der jüngsten Euroaufwertung hätten sich die Aussichten auch für den Detailhandel, den Tourismus und das verarbeitende Gewerbe spürbar verbessert. Wüest Partner geht davon aus, dass die Schweizer Wirtschaft im laufenden Jahr real um rund >>>

NACHRICHTEN

NEUBAUWOHNUNGEN
IM TREND

Immer mehr junge Menschen zügelnd direkt von zuhause in eine Neubauwohnung, alleine, zu zweit oder in eine WG. Dies geht aus dem jüngst veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2018 hervor, für den CSL Immobilien umfassendes Datenmaterial analysiert und Erkenntnisse aus zahlreichen Mandaten auswertet, darunter viele Erstvermietungen. In den letzten Jahren stellte CSL dabei eine zunehmende Nachfrage von jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren nach Wohnungen in Neubauten fest. «Früher war es cool, möglichst günstig zu viert oder fünft in stark abgewohnten Wohnungen zu hausen», sagt CSL-Vermarktungsleiterin Giuliana De Rinaldis. «Heute bewerben sich selbst Wohngemeinschaften für Wohnungen in möglichst gut mit dem öV erschlossenen Neubauten.» So seien bei dem nahe am Bahnhof Stettbach gelegenen Projekt Hochbord in Dübendorf 80 Prozent der Erstmieter der 225 Anderthalb- bis Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen zwischen 20 und 30 Jahre alt. CSL Immobilien schliesst daraus, dass Wohnen für diese Altersgruppe einen höheren Stellenwert hat als früher. Entsprechend seien sie auch bereit, dafür prozentual mehr auszugeben – bis an ihre finanzielle Limite und darüber hinaus. Eine wachsende Anzahl von Bewerbern fällt bei der Prüfung der Drittelsregelung durch: Sie müssen mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Miete einsetzen. In solchen Fällen kann CSL Immobilien den Mietvertrag nur abschliessen, wenn eine Drittpartei die Solidarhaftung übernimmt. Meist sind dies die Eltern.

>>> zwei Prozent wachsen wird. «Dies dürfte Lohnsteigerungen mit sich bringen und die Bereitschaft stärken, mehr Konsumausgaben – unter anderem fürs Wohnen – zu tätigen», sagt Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner. Er und sein Team erwarten, dass die bereinigte Arbeitslosenquote im Zuge dieser erfreulichen Entwicklung weiter sinken und unter die Drei-Prozent-Marke fallen wird. Ferner rechnen die WP-Experten heuer mit einem Anstieg der Beschäftigung und dass der wieder florierende Jobmarkt erneut als Magnet für internationale Zuwanderer wirken könnte – was die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen stärken würde.

MIETPREISREDUKTIONEN
HALTEN SICH IN GRENZEN

Dies dürfte den Eigentümern von Mietwohnungen sehr gelegen kommen. Denn nach dem Höchststand im zweiten Quartal 2015 sind die Angebotsmieten, sprich die Mieten der inserierten Objekte, gemäss WP schweizweit um 3,3 Prozent gesunken. Im gleichen Zeitraum wurde der hypothekarische Referenzzinssatz zweimal gesenkt, was zu einem Mietpreissenkungsanspruch von 5,66 Prozent bei den bestehenden Verträgen geführt hat. Somit haben sich die entsprechenden Ausgaben für Neumieter wie auch bei vielen «sesshaften» Mietern reduziert; für Immobilieneigentümer und Projektentwickler ist der Markt jedoch anspruchsvoller geworden.

Dass der Mietpreisindex des BFS Bundesamts für Statistik trotz sinkender Angebotsmieten und Senkungsansprüchen bei den bestehenden Mietverträgen während der letzten drei Jahre nicht gesunken, sondern sogar um 2,3 Prozent gestiegen ist, erstaune, wie die WP-Autoren festhalten, nur auf den ersten Blick. Sie verwei-

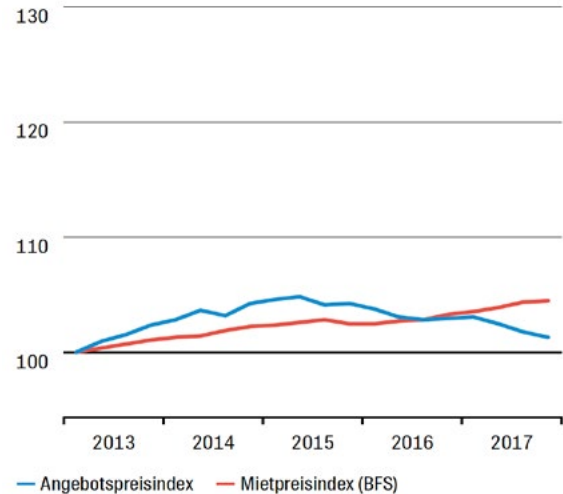
sen darauf, dass zum Einen viele Mieter in der Schweiz ihre Senkungsansprüche durch die Veränderung des Referenzzinssatzes nicht geltend machen. Zum anderen würden nach wie vor viele wertvermehrnde Investitionen in bestehende Liegenschaften getätigt, die um bis zu 60 Prozent an die Mieter weitergegeben werden können. «Dies beeinflusst den Index massgeblich», sagt Weinert. Zudem dürften aufgrund des methodischen Ansatzes neu erstellte Wohnungen bei der Indexberechnung unterrepräsentiert sein – doch gerade diese Objekte stünden wegen des grossen Angebots unter Druck.

So sorgt die Frage, wie stark die Mieten in den kommenden Quartalen und Jahren sinken werden, derzeit für viel Diskussion. «Einfach zu beantworten ist sie tatsächlich nicht», sagt Weinert. Bei der Entwicklung des Referenzzinssatzes spreche die Entwicklung an der Zinsfront für eine Stabilisierung des Niveaus (1,5 Prozent) in der kurz- bis mittelfristigen Perspektive. Langfristig seien Anstiege allerdings wahrscheinlicher als weitere Rückgänge. Bei den Angebotsmieten dürfte sich die Abwärtsbewegung verlangsamen. «Wüest Partner rechnet damit, dass sie 2018 um ein Prozent sinken werden, so Weinert. Stärkere Rückgänge seien – trotz erhöhter Leerstände und einer weiterhin regen Neubautätigkeit – «derzeit unwahrscheinlich», meint der WP-Experte: «Denn einerseits könnte ein wiedererstarktes Bevölkerungswachstum im Zuge des Wirtschaftsbooms zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage führen. Andererseits dürften auch eine steigende Kaufkraft und eine verbesserte Konsumentenstimmung Nachfrageimpulse auslösen.» Wie viele neue Haushalte durch Zuwanderer entstehen werden, hängt unterdessen von der wirtschaftlichen Situation in deren Herkunftsländern ab.

MIETWOHNUNGEN: VERÄNDERUNG DER ANGEBOTS-
MIETEN

Monitoring-Region	2013-2017	2013-2017	2016-2017
	Total	Pro Jahr	Pro Jahr
Schweiz	-1.0%	-0.3%	-1.5%
1 Region Zürich	-4.9%	-1.3%	-0.8%
Stadt Zürich	-2.5%	-0.6%	-0.8%
2 Ostschweiz	-0.9%	-0.2%	-0.8%
3 Innerschweiz	-6.7%	-1.7%	-3.7%
4 Nordwestschweiz	+2.5%	+0.6%	-0.8%
5 Region Bern	+1.9%	+0.5%	-0.9%
6 Südschweiz	-5.5%	-1.4%	-2.5%
Kanton Graubünden	-8.0%	-2.0%	-1.3%
Kanton Tessin	+4.1%	+1.0%	-1.5%
Kanton Wallis	-12.5%	-3.3%	-3.0%
7 Region Genfersee	-10.2%	-2.7%	-3.8%
Kanton Genf	-10.6%	-2.8%	-3.7%
8 Westschweiz	+0.3%	+0.1%	-1.0%

Basis der Veränderungen: jeweils 4. Quartal

MIETWOHNUNGEN: ENTWICKLUNG DER MIETEN
(INDEX 1. QUARTAL 2013 = 100)

Viele europäische Länder, die sich noch vor zehn Jahren in einer ausgeprägten Rezession befanden, sind heute in einer deutlich besseren Lage. Dies zeigt für Weinert nicht zuletzt das Beispiel Portugal: «Auf dem Höhepunkt der Schulden- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2012 und 2013 betrug die wanderungsbedingte Zunahme der ständigen Bevölkerung in der Schweiz jeweils

14.000 Personen aus diesem Land.» Seither habe sich die Arbeitslosenquote in Portugal halbiert, was im vergangenen Jahr dazu geführt habe, dass mehr Portugiesen die Schweiz verliessen als einwanderten. «Nichtsdestotrotz kann davon ausgegangen werden, dass die Schweizer Bevölkerungszahl 2018 stärker steigt als 2017», sagt Weinert. Wüest Partner rechne mit einem Wachs-

tum von knapp einem Prozent. Auch für das Jahr 2019 stehen die Vorzeichen für eine positive Konjunkturentwicklung aktuell gut. Dämpfer könnten aus Sicht der WP-Experten aufkommen, wenn der wiedererstarkte Euro die Wirtschaftsentwicklung in Europa hemmen oder in Kombination mit einer höheren Inflation zu einer restriktiveren Geldpolitik führen sollte. •

ANZEIGE

Professionelle Offerten-Plattform für Facility Management



Jetzt Offerten einholen

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Wertänderungs- und Leerstandrisiken steigen



BILD: WIKIPEDIA / BAIKONUR

SNB-Zinspolitik: Risikofaktor für die Schweizer Immobilieninvestmentmärkte

BEI UNVERÄNDERTEM ZINSNIVEAU STEHEN LIEGENSCHAFTEN AUFGRUND DER RENDITEDIFFERENZ ZU ANDEREN KAPITALANLAGEN BEI INVESTOREN WEITERHIN HOCH IM KURS. LÄNGERFRISTIG RENTABLE IMMOBILIENINVESTMENTS ZU TÄTIGEN WIRD ZUNEHMEND SCHWIERIGER.

BW/PD. Die Zeichen für die Konjunkturentwicklung standen schon lang nicht mehr so gut wie in diesem Jahr: Die Stimmung der Konsumenten hat sich verbessert, die Industrie ist gut ausgelastet, die Touristenzahlen steigen und die Talfahrt beim Detailhandel scheint vorerst zumindest gestoppt. Für Immobilienmarktakteure sind dies grundsätzlich gute

Nachrichten. Doch auch wenn sich die Ausgangslage für die Immobilienbranche im Vergleich zu den Vorjahren etwas verbessert hat: In Liegenschaften sicher und zu nachhaltig auskömmlichen Renditen zu investieren, dürfte auch 2018 nicht einfach sein. Schliesslich bewegt sich die EZB nach wie vor im Krisenmodus und hat auch am letzten Zinstermin

im Januar die Leitzinsen unverändert gelassen – und darüber hinaus bekräftigt, dass die Phase der Niedrigzinsen noch längere Zeit andauern wird. Dass die SNB Schweizerische Nationalbank die Zinsen im Alleingang anhebt, steht kam zu erwarten; somit dürfte der Kapitalstrom auf die Immobilienmärkte mangels Anlagealternativen wie in den vergangenen Jahren anhalten, auch an Standorten, die sich durch ein hohes bis extrem hohes Preisniveau auszeichnen.

ZENTRALBANKPOLITIK ALS RISIKOFAKTOR

Wie Pascal Gantenbein, Professor für Finanzmanagement an der Universität Basel Universität, in einem Beitrag für den jüngst veröffentlich-

ten Immobilienmarktbericht 2018 des Beratungsunternehmens CSL Immobilien feststellt, hat das Anhalten der Tiefzinsphase zu einer starken Aufwertung von Kapitalanlagen an den Finanz- und Immobilienmärkten beigetragen und eine grosse Zinssensitivität auf diesen Positionen aufgebaut. «Das Zinsniveau und die Zentralbankpolitik sind mithin zu den dominierenden Risikofaktoren für die Märkte und die Finanzinstitutionen geworden», so Gantenbein. Unklar sei allerdings, was bei einer Zinsanstieg passiere – und ferner, ob die Marktakteure darauf vorbereitet sind. «Zinsen wirken über verschiedene Kanäle auf den Immobilienmarkt und stehen generell in Beziehung zur Konjunktur», so der Wirtschaftswissenschaftler. «Vom

Markt her getriebene Zinssteigerungen etwa signalisieren Wirtschaftswachstum, während durch die Zentralbank künstlich tief gehaltene Zinsen die Wirtschaft stimulieren können – so wie dies hierzulande auch geschehen ist.»

Die Folgen sind hinlänglich bekannt: Im Segment des selbstgenutzten Wohneigentums haben die tiefen Zinsen die Finanzierung und damit die Nachfrage beflügelt, wogegen der Anlagemarkt durch den ebenfalls zinsinduzierten Mangel an Anlagealternativen geprägt war. Hinzu kommen die indirekten Folgen: die durch Wertsteigerungen getriebenen Immobilienanlagerenditen und am Markt aufgebaute Überkapazitäten bei kommerziellen Liegenschaften und nun- >>>

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN
BUSINESS

NACHRICHTEN

VORSCHAU
MIPIM 2018

Vom 13. bis 16. März gibt sich in Cannes die internationale Immobilieninvestmentbranche ihr Frühjahrsstelldichein. Zur diesjährigen Edition der MIPIM erwarten die Messeveranstalter von Reed Midem mehr als 24.000 Besucher aus über 100 Ländern. Hauptthema des hochkarätig besetzten Rahmenprogramms ist diesmal: «Mapping World Urbanity». Weitere Infos unter www.mipim.com

>>> mehr auch im Wohnsegment. «In der kurzen Frist mögen Immobilienanlagen im Quervergleich nach wie vor ein gutes Rendite-Risiko-Verhältnis bieten. Die langfristigen Wertänderungs- und Leerstandrisiken haben jedoch eindeutig zugenommen», stellt Gantenbein fest.

Die wahrscheinlichen Folgen eines früher oder später eintretenden Zinsanstiegs sind aus Sicht des Finanzmarktexperten ein Rückgang der Finanzierungsnachfrage im Wohnsegment sowie der Investitionstätigkeit am Immobilien-Anlagemarkt. Bei Renditeobjekten sei neben einem (trotz Zinsanstieg) kaum mehr gegebenen Mietzinssteigerungspoten-

zial zudem von grösseren Leerständen auszugehen. Erschwerend hinzukämen weitere Veränderungen der Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt. So dürfte der Wegfall des Schuldzinsabzugs einen Rückgang der Hypothekarfinanzierungen und der Nachfrage nach Wohneigentum bewirken, während der kommerzielle Sektor bereits heute von einem Strukturwandel geprägt ist.

Gantenbeins Fazit: «Immobilienpreise und -renditen sind heute zunehmend durch das Zinsgefüge gestützt, vor allem im Anlagemarkt. Ein Zinsanstieg wird sich entsprechend stark auf die Preise und Bewertungen auswirken.» •

ANZEIGE

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

71. Schweizer Immobiliengespräch

Revolution in der Immobilienfinanzierung?

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

Sponsoren:

HOCHSCHULE
LUZERNhomegate.ch
Das ImmobilienportalJetzt teilnehmen: www.immobiliengespraech.ch/71IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

DETAILHANDELSIMMOBILIEN SCHWEIZ

Positive Nachrichten

QUELLE: PXABAY / GONGHUIJIN468



Talfahrt gestoppt: Die Umsätze des Schweizer Detailhandels stagnierten 2017

DER SCHWEIZER DETAILHANDEL STAGNIERTE IM JAHR 2017 GEGENÜBER DEM VORJAHR; DIE ENTWICKLUNG IM FOOD- WIE AUCH IM NON FOOD-MARKT HAT SICH ANGEGLICHEN. AUS SICHT DER DER GFK GESELLSCHAFT FÜR KONSUMFORSCHUNG SCHWEIZ MIT SITZ IN RISCH ROTKREUZ SIND DIES ERFREULICHE NACHRICHTEN - DENN GEMÄSS DEN ERGEBNISSEN DES GFK MARKT MONITORS WURDE DAMIT DER ABWÄRTSTREND DER LETZTEN JAHRE GEBROCHEN.

BW/PD. Von einem Boom in Schweizer Läden und Shoppingcentern kann mit Blick auf das vergangene Jahr nicht die Rede sein. Allerdings

GfK Markt Monitor

Der GfK Markt Monitor Schweiz ist eine Dienstleistung der GfK Switzerland AG in Zusammenarbeit mit über 40 grossen Schweizer Detailhändlern, die gemäss GfK-Angaben rund 50 Prozent des gesamten Detailhandelsumsatzes erzielen. Nicht integriert ist der Fachhandel.

scheint sich die Ausgangslage für den Detailhandel hierzulande etwas verbessert zu haben. So stagnierten die Umsätze des Schweizer Detailhandels auf Basis des von der GfK Gesellschaft für Konsumforschung Schweiz entwickelten Markt Monitors im Jahr 2017. Die Umsätze im letzten Quartal 2017 seien im Oktober und im Dezember zwar rückläufig gewesen, doch zwischenzeitlich habe der November mit einem Plus von 2,4 Prozent für ein Zwischenhoch gesorgt. Auf das ganze Jahr gesehen resultierte im Vergleich mit dem >>>

NACHRICHTEN

BASEL: UMBAU DER STÜCKI MALL STARTET

Die Swiss Prime Site will den Stücki Park in Basel-Kleinhüningen grundlegend umgestalten. Nachdem der Bau von neuen Labor- und Büroflächen schon gestartet ist, beginnt nun auch der Umbau der Mall.

Das Refurbishment des Shoppingcenters sei so geplant, dass der Stücki Park in der ersten Umbauphase, die von Anfang Februar bis Ende Oktober 2018 dauert, geöffnet bleiben kann, sagt Christian Mutschler, Leiter Management Stücki Park.

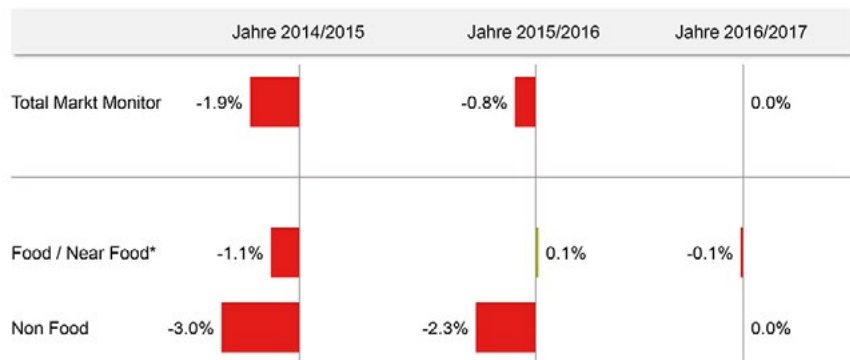
Im Herbst 2018 soll die neue Mall dann feierlich eröffnet werden. Mit der Umgestaltung wird die Mall um einen Freizeitbereich ergänzt. So wird das seit Februar 2016 eingemietete Fitnesscenter GYYM beispielsweise um 1.500 Quadratmeter erweitert. Darüber hinaus ist unter anderem auf 14.000 Quadratmeter Fläche ein Kinokomplex mit 18 Sälen und 2.400 Sitzplätzen geplant.



Das Stücki im Basler Norden wird umfassend umgebaut

(QUELLE: STÜCKI PARK)

WERTMÄSSIGE ENTWICKLUNGEN IM DETAILHANDEL SCHWEIZ (VERÄNDERUNG DES UMSATZES IN %)



* Quelle: The Nielsen Company
© GfK 2017 | MARKT MONITOR SCHWEIZ | Jahre 2015/2016/2017

2

>>> Vorjahr ein Nullwachstum. Darüberhinaus stellen die GfK-Experten 2017 im Unterschied zu 2016 keine markanten Unterschiede in der Entwicklung zwischen den Bereichen Lebensmittelhandel und dem NonFood-Handel mehr fest: Beide Märkte, die in den Vorjahren durch sehr unterschiedliche Trends auffielen, stagnierten im vergangenen Jahr. Zum Vergleich: 2016 waren die Umsätze im Non-Food Bereich 2016 gegenüber 2015 noch um 2,3 Prozent rückläufig.

UNTERSTÜTZUNG DURCH DIE WETTERLAGE

Wie die GfK-Experten schreiben, war das Klima dem Detailhandel im vergangenen Jahr gut gesinnt; die milden Frühlingstemperaturen und der vorzeitige Wintereinbruch sorgten für Umsatzzuwächse: «Im Frühjahr profitierten die Do-it-/Gartengeschäfte

und der frühe Wintereinbruch hinterliess ebenfalls positive Spuren im Einkaufsverhalten. Die Konsumenten verspürten früh Lust, Winterbekleidung (Schuhe oder Sportbekleidung) und Wintersportartikel (Skis etc.) zu kaufen.»

Im Gegensatz zum stationären Handel konnte der Distanzhandel (Online- und Versandhandel) gemäss dem GfK Markt Monitor auch im vergangenen Jahr weiter zulegen. Detaillierte Daten hierzu kündigt die GfK für Mitte Februar 2018 an.

Die Teuerung habe in den letzten Monaten leicht zugenommen, stellt die GfK weiter fest. Den Angaben zufolge betrug sie im Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahresmonat +0,8 Prozent. Die durchschnittliche Jahresteuierung betrug im Jahr 2017 0,5 Prozent. Für die Jahre 2018 und 2019 prognostiziert das Bundesamt für Statistik eine Teuerung zwischen 0,1 und 0,2 Prozent. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Immobilienpreise steigen weiter

BILD: WIKIPEDIA / A. SAVIN



Berlin: Für die Spreemetropole wird deutschlandweit der höchste Kaufpreisanstieg erwartet

ANZIEHENDE KONJUNKTUR, STEIGENDE FLÄCHENNACHFRAGE: DIE RAHMENBEDINGUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN DER EURO-ZONE HABEN SICH IM VERGLEICH ZU DEN VORJAHREN DEUTLICH VERBESSERT. LAUT DEM AKTUELLEN MARKTBERICHT «RICS COMMERCIAL PROPERTY MONITOR» WAR DIE STIMMUNG IM VIERTEN QUARTAL 2017 GRÖSSTENTEILS POSITIV.

BW/PD. Die Städte Berlin, Amsterdam, Frankfurt und Madrid werden trotz der sich abzeichnenden Kehrtwende in der Geldpolitik unter den

beliebtesten Standorten für Investoren und Mieter weltweit bleiben. Dies jedenfalls ist die Meinung der für den RICS Global Commercial Property Monitor im vierten Quartal 2017 zur mittelfristigen Zukunft auf den europäischen gewerblichen Vermietungs- und Investmentmärkten befragten Real Estate-Professionals.

OPTIMISTISCHE PROGNOSEN FÜR DEUTSCHE STÄDTE

In dem genannten Frühindikator stehen besonders Berlin und Frankfurt am Main hervor: Für Berlin wird deutschlandweit der höchste Kauf-

preisanstieg erwartet; auch die Aussichten für Frankfurt sind gut. In München wird für 2018 mit einer überdurchschnittlichen Kaufpreisentwicklung im Industriesektor gerechnet. Auch deuten die mittelfristigen Indikatoren darauf hin, dass kleinere Städte in mittel- und osteuropäischen Ländern wie Sofia, Budapest und Prag verstärkt in den Fokus der Investoren rücken werden. Schon heute werden in diesen Märkten solide Investitionsvolumen verzeichnet. Dem RICS-Bericht zufolge war die Stimmung auf den Immobilienmärkten im vierten Quartal 2017 grösstenteils positiv. So verzeichnet >>>

>>> der «Occupier Sentiment Index» (OSI) in 28 von 34 Ländern ein positives Ergebnis. In Deutschland erreichte der OSI, der die Nachfrage nach Mietflächen, die Verfügbarkeit von Mietflächen und Anreizpakete der Vermieter für potenzielle Mieter berücksichtigt, im vierten Quartal einen Wert von plus 32 – und somit einen Zuwachs von einem Punkt im Vergleich zum Vorquartal (plus 31). Gemäss diesem Indikator entwickeln sich die Eckdaten auf dem Mietmarkt weiterhin positiv. Die Prognosen hinsichtlich der Mietpreisentwicklung in den kommenden zwölf Monaten wurden im Vergleich zum dritten Quartal Deutschland in fast allen Teilmärkten nach oben korrigiert. Lediglich für Detailhandelsobjekte in B-Lagen werden nur leichte oder keine Mietsteigerungen erwartet. Die Aussichten für den Berliner Mietmarkt sind am stabilsten, was vor allem auf die gute Stimmung im Bürosektor zurückzuführen ist. Die Prognosen für München entsprechen dem landesweiten Durchschnitt, während in Frankfurt von einem moderateren Mietpreiswachstum ausgegangen wird.

HÖCHSTSTÄNDE BEI DER INVESTOREN- UND MIETERSTIMMUNG

Trotz der stabilen Bedingungen und der positiven Aussichten für 2018 gaben 75 Prozent der von den RICS Befragten an, dass die Luft nach oben zunehmend dünner wird und sich der deutsche Markt seinem Höhepunkt nähert. Wurde der langjährige Durchschnitt der Vermietungsleistung etwa für Büros in Frankfurt noch einmal deutlich übertroffen, belegen die Zahlen auch, dass der stationäre Einzelhandel – insbesondere im Bekleidungssegment – stark unter Druck ist. Das wirke sich negativ auf Mieten und Laufzeiten aus, sagt Han-

no Schrecker, Vorsitzender der Professional Group (PG) Commercial Property der RICS Deutschland. Das Flächenangebot verzeichnete in allen Sektoren einen Rückgang, nur im Einzelhandelssektor blieb das Angebot stabil.

RICS Schnell wachsende Metropolen im Wettbewerb

Die RICS hat zusammen mit der «United Kingdom National Commission for UNESCO» und der «Association of Commonwealth Universities» den Wettbewerb Cities for our Future gestartet. Der Ideenwettbewerb richtet sich an junge Menschen und sucht nach innovativen und praktizierbaren Lösungsansätzen für die dringendsten Probleme, vor denen Städte in Europa sowie weltweit stehen. Das rapide Wachstum von Metropolen zählt derzeit global zu den grössten Themen: Schätzungen zufolge ziehen jede Woche drei Millionen Menschen in Städte, und stellen diese hinsichtlich der urbanen Infrastruktur und Versorgung vor immense Herausforderungen. Viele Menschen leben in Elendsvierteln oder schlecht ausgestatteten Wohnungen und leiden unter der Luftverschmutzung; der öffentliche Nahverkehr ist oftmals nicht ausreichend ausgebaut. Der neue Wettbewerb ist mit einem Preisgeld in Höhe von 56.000 Euro dotiert. Die Wettbewerbsteilnehmer sind dazu aufgefordert, Vorschläge für die Probleme von 24 globalen Metropolen einzureichen. Zu den Inhalten zählt, 1) wie Städte das Parkplatzproblem lösen, mehr Grünflächen schaffen und den sozialen Wohnungsbau fördern können, 2) wie Touristenstädte weiterhin für ihre eigentlichen Bewohner attraktiv bleiben und 3) wie die Bevölkerung in Städten, in denen ein rapider Erneuerungsprozess stattfindet, von den umfangreichen Infrastrukturausgaben profitieren können.

Weitere Informationen unter www.citiesforourfuture.com

Der «Investment Sentiment Index» für die Euro-Zone fiel von plus 50 im dritten Quartal auf plus 45 im vierten Quartal, jedoch lässt sich gemäss Angaben des RICS aus dem Indikator weiterhin eine hohe Dynamik auf dem Investmentmarkt ablesen. Die Kennziffer kombiniert die Ergebnisse zur Investorennachfrage mit dem Angebot an zum Verkauf stehenden Immobilien und Erwartungen zum Immobilienpreis.

Insgesamt befindet sich die Eurozone in einer ihrer besten Phasen seit der Finanzkrise. Die europäischen Märkte verzeichneten im vierten Quartal erneut Höchststände bei der Investoren- und Mieterstimmung und steuern laut den Indikatoren auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zu.

Bei der Nachfrage verzeichnete der RICS-Monitor über alle Assetklassen hinweg einen Anstieg im Vergleich zum Vorquartal – am stärksten im Bürobereich. Das Angebot nahm in allen Anlageklassen ab, was die Kaufpreise erneut steigen liess. Nur für Einzelhandelsimmobilien korrigierten die Befragten die Prognosen im Vergleich zum Vorquartal nicht nach oben – sie gehen für diese Assetklasse nur von einem moderaten Kaufpreisanstieg aus.

Die meisten Teilnehmer der RICS-Marktstudie weisen auf einen Angebotsengpass bei Spitzenobjekten in europäischen Städten hin. Die Leerstandsrate im Bürosektor befindet sich auf dem niedrigsten Stand seit 2008.

Trotz aktueller Berichte, dass durch den Brexit in Grossbritannien weniger Arbeitsplätze verlorengehen könnten als zunächst befürchtet, berichten Teilnehmer der Studie aus mehreren europäischen Städten von Anfragen britischer Unternehmen nach freien Flächen. Dies betrifft insbesondere Amsterdam aber auch Frankfurt, Warschau, Dublin und Paris.

75 Prozent der Befragten aus Central London sprachen von Anfragen seitens Unternehmen, die ihre Geschäftsaktivitäten zumindest teilweise ins Ausland verlagern wollen. Laut RICS-Umfrage bleibt London ein attraktiver Investmentmarkt, obwohl die meisten Kennzahlen auf eine Überteuerung hindeuten. Nach einer aktuellen Studie von Knight Frank ist London sogar der attraktivste Investmentmarkt weltweit.

In den Niederlanden hat der RICS Investment Sentiment Index einen neuen Höchststand erreicht: plus 45 im vierten Quartal 2017. Das lässt auf eine starke Marktdynamik schliessen. Laut Prognose werden die Immobilienpreise im kommenden Jahr über alle Spitzensegmente hinweg steigen.



London: Nach wie vor ein sehr attraktiver Investmentmarkt

Büro- und Industrieimmobilien führen hier die Rangliste an.

In Frankreich stieg die Mieternachfrage stärker als jemals seit Beginn

der Finanzkrise im Jahr 2008 beobachtet. Insbesondere die Nachfrage nach Büro- und Industrieflächen schnellte in die Höhe. Die Einjahresprognose geht von einer positiven Entwicklung der Mieten über alle Spitzensegmente (Industrie, Büro und Einzelhandel) hinweg aus. Die Branchenexperten haben ihre Erwartungen im Vergleich zum dritten Quartal jeweils nach oben korrigiert. In Italien haben sich die Erwartungen hinsichtlich Mietpreisentwicklung für alle Teilmärkte gegenüber dem Vorquartal leicht verbessert. Dies gilt insbesondere für Mailand. In Polen wurde ein deutlicher Anstieg der Mietnachfrage verzeichnet und auch die Flächenverfügbarkeit nimmt weiter zu. •

CATELLA MARKET TRACKER

Investitionschancen in Europa

BW/PD. Der Catella Market Tracker «Gewerbliche Immobilieninvestments in Europa – Risikoevaluierung in Zeiten des Booms und der Unsicherheit» (11/2017) zeigt bei der Analyse von 28 europäischen Immobilienstandorten auf Basis der gängigen Risikokennziffern – Risiko/Rendite, Volatilität und Sharpe Ratio – eine sehr gute Basis zur langfristigen Renditegenerierung. Die Analyse der 28 untersuchten europäischen Standorte in einem Büro- und Retail-Portfolio zeigt zum Jahresende 2017 im Ergebnis einen durchschnittlichen Total Return von 7,95 Prozent.

Als Top-5-Outperformer sind dabei die Metropolen Dublin (12,1%), Lyon (10,4%), Stockholm (10,2%), Paris (9,9%), Barcelona (9,8%) und Marseille (9,8%) anzuführen.

Unter den letzten sechs Städten befinden sich fünf deutsche Metropolen: Frankfurt (5,6%), Hamburg (5,6%), Köln (5,7%), Berlin (5,8%), und München (6,5%) sowie Helsinki (5,9%). Gemäss Catella ergibt sich bei Betrachtung der durchschnittlichen Volatilität bzw. Standardabweichung folgendes Bild: Die fünf deutschen Städte (Köln: 5,0%, Hamburg: 5,7%, Frankfurt: 6,8%, München: 7,1%) und Helsinki (6,2%) – als Underperformer – weisen die vergleichsweise geringsten Werte für die Volatilität auf. Von den Top-5-Outperformer befinden sich drei Städte auch unter den fünf riskantesten Metropolen. Dies sind neben Dublin (21,2%) die Städte Barcelona (12,9%) und Paris (12,1%). Bei Anwendung der Sharpe Ratio – ein Mass welches

neben der Wertentwicklung auch die Schwankungsintensität berücksichtigt –, nehmen die Spitzenplätze Brüssel (1,13), Amsterdam (1,06) und Lille (1,01) ein. Unter grossen Investoren gilt immer noch, dass gerade die Hauptstädte ein «must-have»-Investment seien und per se einen grossen Anteil des Portfolios stellen müssten. «Mit Blick auf die klassische Risikotheorie, vor allem aber auf die aktuellen Marktgegebenheiten sollte man dieser Investmentmaxime mit einer gewissen Skepsis begegnen», sagt Thomas Beyerle, Leiter Catella Research. Ein daraus abzuleitendes «naives» Investieren gemäss der populären, aber simplifizierten ABBA Strategie sei gleichwohl keine daraus resultierende Investitionsempfehlung. •

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

MARKTKOMMENTAR

Unter Druck

SPEKULATIONEN ÜBER ANSTEHENDE ZINSERHÖHUNGEN BELASTEN WEITERHIN DIE KURSE DER INDIREKTEN KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN: REAL WIE SWIIT INDEX GABEN ZULETZT DEUTLICH NACH.

NH/TM. Die kotierten Schweizer Immobilienaktien haben in den letzten Wochen deutlich an Wert verloren. Gerüchte über mögliche Zinserhöhungen durch die Zentralbanken verunsichern aktuell die Anleger weltweit. Die Bank of England signalisierte zuletzt, dass die Erhöhung des Leitzinses möglicherweise früher als erwartet eintreten kann. Diese Verunsicherungen führten bei den Schweizer Immobilienaktien ebenfalls zu hohen Kursverlusten. Der Real Index verlor im Februar über 4 Prozent an Wert. Die Jahresperformance liegt aktuell bei einem Minus 4,57 Prozent. Mobimo hat am 09. Februar 2018 mit der Präsentation der Jahreszahlen 2017 die Reporting-Season der Schweizer Immobiliengesellschaften eröffnet. Der Gesellschaft ist es nicht gelungen, die Rekordjahre 2015 und 2016 zu übertreffen. Der Erfolg aus Vermietung reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Millionen auf 94,1 Millionen Franken. Der Reingewinn exklusive Neubewertungen fiel mit 71,9 Millionen Franken ebenfalls tiefer aus als 2016 (99,4 Mio. CHF). Die Prognosen der Analysten gingen von höheren Gewinnen für das Jahr 2017 aus. Die Schätzungen für den Erfolg aus Vermietung lagen zwischen 94,8 und 99,1 Millionen Franken und für

*Nicolas Hatt und
Thomas Marti, SFP*



den Reingewinn exklusiv Neubewertungen zwischen 70,0 und 83,2 Millionen Franken. Die Aktie büsste zum Handelsstart um 1,38 Prozent an Wert ein. Der REAL Index eröffnete den Handelstag mit einem Abschlag von 0,18 Prozent. Der EPRA Index reagierte ebenfalls mit deutlichen Kursverlusten auf die Turbulenzen an den internationalen Aktienmärkten. Im Februar gab der europäische Immobilienindex um 6,63 Prozent ab, die Jahresperformance liegt nun bereits bei minus 7,67 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Weitere Kapitalerhöhungen geplant Die Spekulationen über anstehende Zinserhöhungen haben sich ebenfalls negativ auf die Kursentwicklung der kotierten Immobilienfonds ausgewirkt. Der SWIIT Index notiert im Februar um 2,87 Prozent tiefer als im Vormonat. Gegenüber dem Vorjahr hat der Index bereits 3,81 Prozent an Wert eingebüsst. Zudem werden die ersten Emissionen des Jahres den Markt mit zusätzlichem Abgabedruck belasten. Auf der nichtkotierte Seite stehen aktuell mehrere Kapitalerhöhungen im Umfang von

rund 184 Millionen Franken an. Eine kleinere Kapitalaufnahme von rund 20 Millionen Franken des Immo56 wurde bereits abgeschlossen. Bei den kotierten Produkten hat die Bezugsfrist des Schroder ImmoPlus begonnen. Zeitgleich zum Anrechtsabgang und dem Beginn der Bezugsfrist wurden die Anteile des ImmoPlus im Verhältnis von einem alten Anteil zu acht neuen Anteilen gesplittet. Mit einem Anrecht ist der Inhaber berechtigt ein neues Anteil (nach Split) zum Preis von 135,00 Franken zu beziehen. Die Bezugsfrist läuft bis zum 16. Februar 2018. Das Transaktionsvolumen beziffert sich auf 129,6 Millionen Franken. •

REAL ESTATE INDICES 08.02.2018	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBIINIERT	1933.37	-3.19	-4.02
REAL	2328.98	-4.02	-4.57
SWIIT	376.28	-2.87	-3.81
EPRA EUROPE INDEX	2072.07	-6.63	-7.67

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.4600	-0.0025	0.0300
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	0.0525	0.0300	0.1950
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.5500	0.0900	0.2850
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.8100	0.975	0.2850

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						8. FEBRUAR 2018			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF	
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU			130170	1.00	149,500.00	5
50		140241 N	AGRUNA AG	3,500.00	4,000.00	3650	3.00	4,500.00	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			1455	6.00	1,500.00	9
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN			2000	5.00	2,550.00	3
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	350.00	370.00	355	170.00	370.00	190
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	143.50	148.50	146	304.00	147.00	25
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO			675	20.00	850.00	10
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			7650	1.00	10,250.00	1
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1940	5.00	0.00	0
200		11502954 N	KONKORDIA AG N			0	0.00	4,900.00	2
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	45.25	45.25	0	0.00	0.00	0
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	6,500.00	1
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N			56	100.00	0.00	0
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	5,250.00	5,250.00	4600	5.00	6,000.00	2
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			3050	5.00	3,900.00	4
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	13,700.00	13,700.00	13700	1.00	16,500.00	1
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16320	1.00	57,000.00	1
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	170.00	178.00	166	50.00	174.00	40



B E K B | B C B E

ANZEIGE

FOKUS 2018
Die wichtigsten Immobilienmärkte
in der Schweiz, in Europa und weltweit

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. FEBRUAR 2018
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	TOTAL UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	115.10	140.90	2.26%	22.42%	-4.80%	1.58%	138.60	152.00	851,341,753
844,303	CS 1A IMMO PK	1157.00	1410.00	3.57%	21.87%	-2.76%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	3,987,310,800
10,077,844	CS REF GREEN	106.30	128.60	3.00%	20.98%	-5.44%	1.26%	125.30	137.50	2,330,411,268
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	94.25	93.80	3.30%	-0.48%	-0.11%	1.87%	91.00	98.50	821,141,146
276,935	CS REF INTERSWISS	174.40	197.00	4.29%	12.96%	-3.76%	1.79%	193.70	206.00	1,633,811,423
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	102.30	133.80	2.52%	30.79%	-5.37%	1.61%	130.20	147.70	2,790,287,411
1,291,370	CS REF SIAT	137.40	191.70	2.83%	39.52%	-5.33%	1.46%	184.00	207.90	2,959,599,173
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	111.10	137.00	2.44%	23.31%	-3.66%	1.44%	129.50	143.90	1,046,291,468
1,458,671	FIR	127.30	181.70	2.19%	42.73%	-0.93%	1.06%	172.00	198.90	1,312,214,869
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	105.25	107.00	1.90%	1.66%	0.00%	NICHT KOTIERT	107.00	111.00	160,821,000
277,010	IMMO HELVETIC	164.95	219.60	3.03%	33.13%	-4.48%	1.08%	222.90	249.80	922,320,000
977,876	IMMOFONDS	302.40	428.00	3.19%	41.53%	-3.39%	1.12%	416.50	479.75	1,377,695,620
278,226	LA FONCIERE	689.80	1075.00	1.99%	55.84%	-0.65%	1.14%	1035.00	1145.00	1,329,890,025
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	126.30	153.00	2.15%	21.14%	-3.77%	1.28%	149.40	157.40	630,703,944
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.00	142.00	2.24%	19.33%	-2.14%	0.49%	135.00	157.90	370,638,744
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	130.05	164.00	3.27%	26.11%	-6.61%	1.11%	157.30	179.00	791,906,308
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.05	134.00	2.89%	12.56%	-10.07%	1.45%	133.00	158.40	812,702,630
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	119.35	137.00	0.67%	14.79%	-0.72%	1.28%	133.30	130.50	693,562,500
10,061,233	RESIDENTIA	110.10	134.00	2.23%	21.71%	-1.47%	1.61%	126.60	135.50	160,895,542
278,545	SOLVALOR "61"	183.70	258.00	2.03%	40.45%	-4.80%	1.79%	254.50	274.50	1,161,415,380
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	112.40	137.00	2.61%	21.89%	-1.08%	0.89%	133.00	150.90	677,877,370
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	99.40	117.00	3.50%	17.71%	-2.09%	1.41%	113.00	115.00	473,850,000
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	124.10	150.50	2.92%	21.27%	-10.26%	1.77%	1191.00	1430.00	1,155,718,396
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	256.10	379.00	3.78%	47.99%	-1.56%	0.64%	358.00	456.00	155,052,690
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	99.65	132.50	2.54%	32.97%	-4.33%	2.17%	130.70	148.50	1,395,652,843
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	99.40	111.00	3.05%	11.67%	-2.46%	0.63%	105.00	129.00	477,263,814
2,616,884	SWISSINVEST REIF	128.10	168.00	2.73%	31.15%	-3.50%	1.66%	165.20	186.00	814,229,808
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.60	64.50	2.81%	22.62%	-2.71%	1.36%	60.00	70.35	2,290,608,237
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.00	16.00	2.52%	23.08%	-6.98%	0.84%	16.60	19.20	531,034,928
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.00	12.30	2.05%	11.82%	-5.38%	0.56%	11.75	13.50	354,194,232
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	72.15	98.40	2.54%	36.38%	-1.60%	1.31%	91.00	98.00	1,262,091,979
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	86.60	108.00	3.09%	24.71%	-3.57%	1.38%	103.20	113.00	7,508,879,280
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.30	70.30	3.89%	16.58%	-2.02%	1.86%	65.80	71.15	1,462,227,135
				Ø	Ø	SWISS	Ø			TOTAL
				2.81%	25.69%	-3.81%	1.28%			44,703,641,716

IMMOBILIENAKTIEN										8. FEBRUAR 2018
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	MTL. UMSATZ %DEZ	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	130.05	155.00	3.82%	19.18%	-5.95%	4.31%	145.50	174.20	1,606,239,216
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	38.50	43.40	3.19%	12.73%	0.46%	0.59%	38.60	46.00	191,384,235
255,740	ESPACE REAL ESTATE	151.95	147.00	3.13%	-3.26%	-1.34%	0.28%	142.00	153.00	283,901,835
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.05	14.00	2.93%	-0.36%	-5.08%	0.54%	14.50	15.70	264,929,294
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	90.15	124.00	2.97%	37.55%	2.56%	0.54%	104.40	128.00	996,449,740
1,731,394	INTERSHOP N	292.15	479.00	4.33%	63.96%	-1.64%	4.50%	468.25	507.50	632,280,000
32,509,429	INVESTIS N	43.40	60.00	4.75%	38.25%	-4.23%	0.19%	55.40	61.00	768,000,000
1,110,887	MOBIMO	215.65	253.00	4.09%	17.32%	-3.25%	2.74%	253.50	277.00	1,572,679,878
21,218,624	NOVAVEST	36.90	40.65	2.63%	10.16%	0.37%	0.71%	36.50	38.50	148,157,502
28,414,391	PLAZZA N	258.50	226.00	1.34%	-12.57%	-0.88%	0.71%	219.70	236.30	280,773,360
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	83.75	86.60	4.00%	3.40%	-6.23%	4.97%	85.75	94.50	3,495,500,237
803,838	SWISS PRIME SITE	71.80	86.40	4.44%	20.33%	-4.00%	4.11%	81.75	89.55	6,175,778,429
261,948	WARTECK INVEST	1473.00	1910.00	3.65%	29.67%	-2.55%	1.24%	1825.00	1985.00	325,234,800
1,480,521	ZUG ESTATES	1544.00	1740.00	1.34%	12.69%	-4.76%	0.99%	1656.00	1816.00	411,252,480
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.33%	17.79%	-4.57%	3.44%			17,152,561,006

STADTENTWICKLUNG

Star-Architektur und ihr Einfluss auf die Stadt



Herausragende Architektur: Das von Frank O. Gehry entworfene Guggenheim-Museum in Bilbao.

IN DER SPANISCHEN STADT BILBAO FÜHRTE DAS GUGGENHEIM-MUSEUM DES STAR-ARCHitekten FRANK GEHRY ZU EINEM WIRTSCHAFTLICHEN BOOM. AUF DIESEN «BILBAO-EFFEKT» HOFFEN VIELE STADTPLANER UND POLITIKER. DURCH ATTRAKTIVE BAUTEN WOLLEN SIE IHRE STADT ÖKONOMISCH UND SOZIAL BESSER POSITIONIEREN. FORSCHERINNEN UND FORSCHER DER TECHNISCHEN UNIVERSITÄT MÜNCHEN (TUM) HABEN ANHAND VON DREI GEBÄUDEN UNTERSUCHT, OB DIE ERHOFFTEN EFFEKTE AUCH EINTRETEN.

BW/PD. Kann Star-Architektur das Schicksal einer Stadt positiv beeinflussen? Das Guggenheim-Museum ermöglichte der Stadt Bilbao, sich neu

zu erfinden. Die Industriestadt war vom wirtschaftlichen Niedergang gezeichnet. Nach Eröffnung des Museums gelang der Stadt eine wirtschaftliche Neupositionierung: sie wandelte sich zur kulturellen Metropole. Zahlreiche Städte erhoffen sich durch Star-Architektur ähnliche Effekte. «Die Wirkung dieser Bauvorhaben wurde insbesondere für kleine und mittelgroße Städte bislang kaum untersucht», erklärt Professor Alain Thierstein vom Lehrstuhl für Raumentwicklung der TUM. Ein Team des Lehrstuhls, der HafenCity Universität Hamburg und der Technischen Universität Berlin hat daher drei Fallbeispiele untersucht: das Kunsthaus Graz, das Kultur- und Kongresszentrum Luzern (KKL) und das Wissenschaftszentrum Phaeno in Wolfsburg. Da diese Bauwerke bereits seit über

15 Jahren bestehen, konnten auch langfristige Auswirkungen beobachtet werden.

POSITIVE EFFEKTE, ABER KEINE NEUPOSITIONIERUNG

Die Wissenschaftler und Wissenschaftlerinnen analysierten das Zusammenspiel von wirtschaftlichen Faktoren, der Gestaltung der Gebäude und der gesellschaftlichen Veränderungen. Sie fanden heraus, dass die Projekte zwar positive ökonomische Effekte haben, wie zum Beispiel die Erweiterung der touristischen und kulturellen Angebote, doch diese nicht zu einer deutlichen Neupositionierung führen. Einen kausalen Zusammenhang zwischen den ökonomischen Effekten der Projekte und den sozioökonomischen Veränderungen,

etwa auf dem Arbeitsmarkt oder im Tourismus konnten sie nicht feststellen. Auch seien nicht alle wirtschaftlichen Auswirkungen sofort sichtbar, erklärt Nadia Alaily-Mattar, Projektleiterin und wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Raumentwicklung. «In Wolfsburg ist mit der Realisierung von Phaeno das Selbstbewusstsein der Politiker und der lokalen Verwaltung gestiegen.» Dies könne sich langfristig auch in ökonomischer Hinsicht positiv auf die Stadt auswirken, meint Alaily-Mattar.

DIE ARCHITEKTUR NICHT VERNACHLÄSSIGEN

In allen drei Fällen beobachteten die Forscherinnen und Forscher eine Verschiebung der räumlichen Relationen der Stadt. In Graz bildet das Kunsthaus eine Brücke, die zuvor getrennt wahrgenommene und sozial unterschiedlich bewertete Stadtteile verbindet. In Luzern verstärkt das KKL die Verschmelzung von Landschaft und Stadt. In Wolfsburg hatte das Phaeno einen ähnlichen Effekt: Das Areal gegenüber vom Hauptbahnhof hatte zwar eine grosse Be-

deutung für die Stadt, war aber eher unbelebt und unausgelastet. Durch das Phaeno wurde es in die restliche Stadt integriert.

Diese strukturellen Veränderungen sind Alaily-Mattar zufolge die nachhaltigsten Folgen der herausragenden Architektur. Wirtschaftliche und sozio-kulturelle Wirkungen könnten oft temporär und vergänglich sein. «Morphologische Effekte sind eher stabil und weniger vom ‚Star-Faktor‘ abhängig. Das Bestreben von Stadtplanern und Politikern nach dem Erzielen einer Wirkung durch Star-Architektur darf den Beitrag der Architektur nicht vernachlässigen. Neben ökonomischen und soziokul-

turellen Effekten ist der Einfluss von Star Architektur auf die Stadt auch räumlich.» •

Publikation: Nadia Alaily-Mattar, Johannes Dreher, Alain Thierstein, Repositioning cities through star architecture: how does it work?, Journal of Urban Design



BILD: FANDOM / JELLETO2HD

*Top-Architektur und Top-Akkustik:
Das von Jean Nouvel entworfene KKL in Luzern*

BILD: WIKIPEDIA / RICHARD BARTZ



*Auffällige Gestaltung und wissenschaftliche Experimentierstationen:
Das von Zaha Hadid entworfene Phaeno in Wolfsburg*

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 3/2018 / 13. Jahrgang / 254. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Rehne Herzig, Verlagsleiterin
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Susana Perrottet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.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

FOTOS: PD