

## INHALT

- 3 Immobilien im demografischen Wandel (SVIT)
- 4 Nachricht: Kriens/Pilatus Arena (CSL Immobilienmarktbericht 2018)
- 6 Industrieimmobilien – Assetklasse mit Erfolgspotenzial
- 7 Nachricht: Utzensdorf/Migros
- 9 Mapping World Urbanity – Zur Zukunft des städtischen Lebens (MIPIM 2018)
- 11 Strategien: Staatsfonds setzen auf alternative Anlagen (PwC-Studie)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Crypto Valley Labs/Zug
- 19 Impressum

## EDITORIAL

### Konjunkturaufschwung – wie gerufen



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Seit Jahren zeichnet sich der Schweizer Immobilienmarkt, anfänglich nur im Bürosegment, doch inzwischen auch bei den Mietwohnungen, durch eine rekordhohe Flächenausweitung aus. Die Folgen – wachsende Leerstände und Druck auf die Mieten – liessen nicht lange auf sich warten. Anleger haben somit allen Grund, sich um die nachhaltige Rentabilität ihrer Immobilieninvestments Sorgen zu machen. Denn diese wird bekanntlich weniger durch die Wertänderungs- als die Cashflow-Rendite bestimmt.

Der aktuelle Konjunkturaufschwung kommt da sehr gelegen: Verbessert sich die Ertragslage von Unternehmen, stellen sie in der Regel mehr Mitarbeiter ein und benötigen mehr Fläche. Die Crux ist nur, dass die Flächenproduktion in den vergangenen Jahren überbordete und auch weiterhin auf Hochtouren läuft. Dafür sorgt schon die von der SNB wie von anderen Nationalbanken betriebene Niedrigzinspolitik. Solange es keine Anlagealternativen gibt, wird weiterhin viel Kapital in die Immobilienmärkte fließen und nicht zuletzt die Bautätigkeit ankurbeln. Die mit der freundlicheren Konjunktur einhergehende Nachfragebelebung wird zwar die Symptome des Überangebotes abschwächen, doch an der herausfordernden Situation kaum etwas ändern können. Aber immerhin: Das Wachstum der Leerstände wird der Wirtschaftsaufschwung wenn schon nicht aufhalten, dann zumindest bremsen.

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.*



## WOHNIMMOBILIEN

## Immobilien im demografischen Wandel



*Der Bedarf an altersgerechten Wohnbauten wird zunehmen.*

**DIE SCHWEIZ IST - WIE ALLE INDUSTRIEGESELLSCHAFTEN - MIT EINEM TIEFGREIFENDEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL KONFRONTIERT. NEUE WOHN- UND ARBEITSFORMEN BESCHÄFTIGEN ARCHITEKTEN, PROJEKTENTWICKLER, INVESTOREN UND STADTPLANER. DIE HERAUSFORDERUNGEN SIND KOMPLEX.**

**PD/BW.** «Ich will solange zu Hause bleiben wie es geht.» Ein Satz, den die grosse Mehrheit der älteren Men-

schen vereint. Doch Veränderungen treten in jeder Biografie auf und eben auch im Alter. Was passiert, wenn die Kinder ausziehen oder der Partner stirbt und die Wohnung zu gross wird? Was sind die Folgen, wenn der gesundheitliche Zustand das Treppensteigen oder die Gartenarbeiten nicht mehr zulässt? Experten neigen dazu, Mehrgenerationenwohnungen, Clusterwohnungen oder Seniorenresidenzen als Lösungsansätze zu propagieren. Doch sind diese Alternativen nachhaltige Lösungen oder

sorgen sie bei den Pensionierten nicht nur für mehr Verwirrung und Angst? «Der Entscheid, in welcher Wohnform man alt werden will, soll bei jeder Person persönlich liegen. Es gibt hier keine One size fits all-Lösung. Dass die Wahlfreiheit an Wohnformen zunimmt, ist aber klar zu begrüssen», sagt dazu Andri Silberschmidt, Präsident der Jungfreisinnigen Partei der Schweiz. Die Herausforderungen der demografischen Entwicklung gehören zu seinen Kernthemen. «Die Alte- >>>

## NACHRICHTEN

### KRIENS PILATUS ARENA EINEN SCHRITT WEITER

Auf dem Areal Mattenhof II in Kriens soll mit der Pilatus Arena eine neue Sport- und Eventhalle für 4.000 Zuschauer entstehen. Sieger im Studienwettbewerb wurde das Zürcher Planungsteam Giuliani Hönger Architekten. Zur Finanzierung der Halle und des Grundstücks ist – neben Beiträgen von Bund und Kanton Luzern – der Bau von 350 Miet- und Eigentumswohnungen und 2.000 qm Gewerbefläche nötig. Giuliani Hönger schlägt dazu auf dem relativ engen, 13.000 qm grossen Areal zwei Wohnhochhäuser (50,3 und 103,6 m). Das Projekt braucht eine Anpassung des Zonenplanes durch den Einwohnerrat. Es wird eine öffentliche Mitwirkung geben und ein Bebauungsplan erarbeitet. Zudem bestehen die Möglichkeiten für Einsprachen und ein fakultatives Referendum. Sobald die rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, wird das mit der Stadt Luzern vereinbarte Kaufrecht für das Areal ausgeübt. Die Pilatus Arena AG, hinter der die Helvetia Versicherungen und Eberli Sarnen stehen, plant den Spatenstich für 2019 oder 2020.

Die Gesamtinvestitionen belaufen sich nach heutigen Schätzungen auf über 200 Millionen Franken, davon 35 Millionen auf die Arena.



Die Pilatus-Arena und umgebende Bebauung (Rendering)

>>> rung ist eine Chance, denn sie ermöglicht neue Wohnformen. Eine grosse Herausforderung wird wohl sein, ältere Liegenschaften auf die neuen Bedürfnisse der Baby Boomer auszurichten. Es liegt an der Politik, Investitionsanreize zu setzen», meint Silberschmidt.

### TREND ZU SINGLE- HAUSHALTEN HÄLT AN

Die Zunahme der älteren Bevölkerung wird die Immobilienwirtschaft also in sehr unterschiedlicher Art beeinflussen. Die kontinuierliche Erhöhung der Lebenserwartung einerseits und der Rückgang der Geburtenziffern andererseits akzentuieren den demografischen Wandel. Die Lage der Baby Boomer heute lässt indes nur bedingte Rückschlüsse auf die der Betagten von morgen zu – denn diese dürften sich nicht nur im Umgang mit der Mobilität, sondern auch in ihren Lebensformen markant unterscheiden. Die Zunahme der älteren Bevölkerung wird die Immobilienwirtschaft also in sehr unterschiedlicher Art beeinflussen. «Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Single-Haushalte weiter erhöht. Da Senioren zu einem grossen Teil nicht über ein geregeltes Einkommen verfügen, wird zudem der Bedarf an günstigem Wohnraum überproportional wachsen», sagt Luca Stäger, CEO der Tertianum-Gruppe. Der Bedarf an altersgerechten Wohnbauten werde ebenfalls weiter zunehmen. Neben der heute schon bekannten Hausautomation seien auch spezifische Einbauten aus den Bereichen Sensortechnik und Robotik wahrscheinlich. Auch die Kommunikationstechnologie werde immer wichtiger. Als Beispiele nennt Stäger die Aufzeichnung von Körperfunktionen und Lebensgewohnheiten der Mieter oder die Sturzerkennung

durch Anbringen von Sensoren im Boden. «Die Interaktion von Senioren mit Robotern, welche auch einfache Haushaltsarbeiten erledigen oder als Spiel- und Kommunikationspartner dienen können, ist ebenfalls als mögliches Zukunftsszenario in diesem Kontext zu nennen. China und Japan haben bereits die entsprechende Technologie erfolgreich im Einsatz», vergleicht Stäger.

### HOHE WOHNZUFRIEDENHEIT

Grundsätzlich ist die Wohnzufriedenheit der älteren Menschen sehr hoch, wie eine Studie an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in Zürich 2016 feststellte. Darin wurden im Schwyzer Bezirk Höfe ältere Menschen über ihre Wohn- und Lebenssituation befragt. Mit klaren Ergebnissen: Auf einer Skala von 1 bis 5 bewegten sich die meisten Werte zur Wohnsituation zwischen 4 und 5. Dabei erklärten 68 Prozent der Befragten, dass sie sich in ihrer momentanen Wohnsituation «sehr wohl» fühlen. 39 Prozent der Befragten gaben weiter an, dass ihnen eine hindernisfreie und rollstuhlgängige Wohnung sehr wichtig sei, dass sie aber selber in keiner solchen wohnen. Trotzdem denkt kaum die Hälfte der Befragten an einen Aus- oder Umzug. Das sind wichtige Befindlichkeitsindikatoren, denn die finanzielle Last in den guten Stadtlagen können sich viele ältere Menschen nicht mehr leisten und sie müssen notgedrungen aufs Land ziehen. «Die Verdrängung der älteren Bevölkerung aus der Stadt ist als latente Gefahr anzusehen. Eine Ausgrenzung der Senioren bis hin zur Ghettoisierung ist unbedingt zu verhindern. Dies gilt nicht nur in Bezug auf die Stadt-Land-Thematik sondern auch innerhalb einer Region. Die ältere Bevölkerung ist Teil unserer Gesellschaft und soll nicht iso-

liert werden», sagt dazu Luca Stäger. Es müsse dafür gesorgt werden, dass Wohnraum für Senioren auch in den Zentren, wo die Güter des täglichen Bedarfs in Gehdistanz erreichbar sind, bezahlbar bleibt. «Die Politik kann dies über Elemente wie beispielsweise die Stadtplanung oder den subventionierten Wohnungsbau steuern», schlägt er vor. Die Privatwirtschaft hingegen strebe oftmals eine Maximierung der Cashflows im Wohnungsmarkt an. «Günstiger Wohnraum an zentralen Lagen steht zu diesem Ziel im Widerspruch. Der Staat ist hier gefordert, entsprechende Anreize zu schaffen», so Stäger. Das sieht auch Andri Silberschmidt im Hinblick auf die sozialräumlichen Spannungsfelder und die politischen Herausforderungen so: «Es ist wichtig, dass die Politik mehr Flexibilität im Bereich von Zwischen- und Umnutzungen zulässt. Neu sollen beispielsweise auch Raum in Raum

Lösungen oder temporäre Umnutzungen, insbesondere von Gewerbeflächen, einfacher umzusetzen sein. Die Immobilienwirtschaft kann nur

dann rechtzeitig auf den Wandel der gesellschaftlichen Bedürfnisse reagieren, wenn die Rahmenbedingungen flexibel sind.» •

#### Forum zum Thema

«Immobilien im demografischen Wandel: auf den Punkt gebracht», so lautet der Titel des diesjährigen Real Estate Symposiums des SVIT vom 13. März im Trafo in Baden. Hochkarätige Experten, die keine Berührungängste in Sachen Demografie und ihren Auswirkungen kennen, werden zu diesem Thema referieren. Bereits das Einstiegsreferat unter dem Titel «L'évolution démographique récente et future de la Suisse» schafft Klarheit in Sachen Alter und Wohnen. Aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und vertieft wird die Thematik in den drei anschliessenden Referaten. Einen Überblick verschafft das Thema «Demografie und Raum»; dabei liegt ein wichtiger Fokus auf sozialräumlichen Spannungsfeldern und politischen Herausforderungen. Weiter geht es mit «Demografie und Digitalisierung» aus Sicht von Avenir Suisse, während sich das letzte Referat des Vormittags mit der Sichtweise der jüngeren Generation und dem viel zitierten Generationenvertrag auseinandersetzt. Der Nachmittag vertieft die immobilien-spezifischen Themen: «Wohn- und Lebensqualität für eine alternde Gesellschaft», «Ist der Immobilienmarkt bereit für den demografischen Wandel?», «Wie begegnet Architektur dem demografischen Wandel?».

Infos über Programm, Referenten und Anmeldung unter [www.kammer-fm.ch](http://www.kammer-fm.ch)

ANZEIGE

# IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN  
BUSINESS

## INDUSTRIEIMMOBILIEN

## Assetklasse mit Erfolgspotenzial

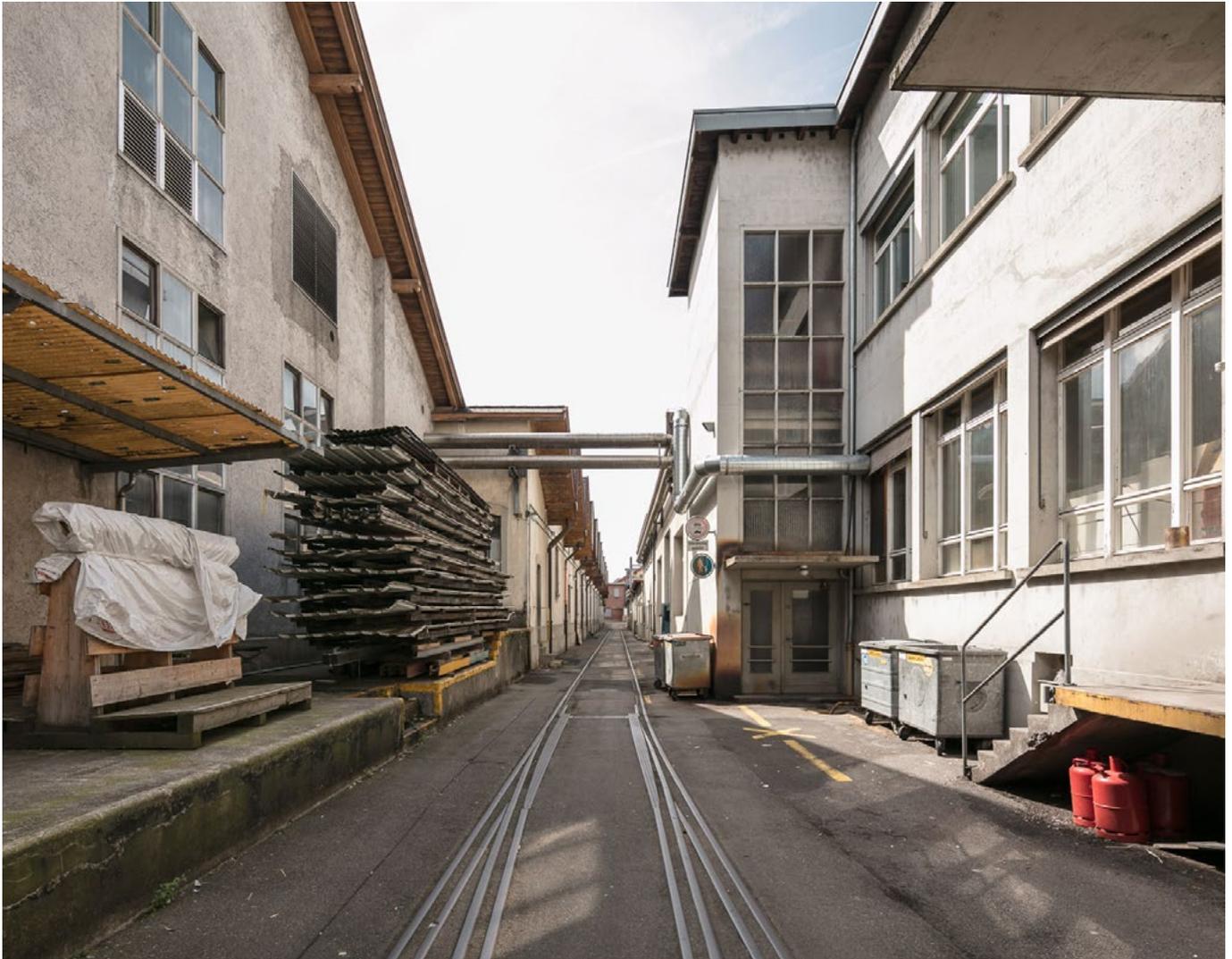


BILD: RUAG REAL ESTATE

*Etablierte Assetklasse: Industrieimmobilien*

**WÄHREND VOR ALLEM SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHEN SEIT CIRCA 20 JAHREN VON EIN- UND UMZONUNGEN PROFITIEREN, ERLEBEN GEWERBE- UND INDUSTRIAREALE EINE BESTENFALLS MÄSSIGE FLÄCHENZUNAHME.**

**FB.** Suurstoffi Rotkreuz, Papieri Biberist, Sihlpapierfabrik Zürich, das ganze Gebiet Zürich West, SIG Are-

al in Neuhausen am Rheinfall, 2000 Watt Areal Green City, Gaswerk Areal Bern – in den letzten Jahren wurden mehrere grosse, ehemalige Industrieareale einer sogenannten höherwertigen Nutzung zugeführt. Teilweise entstanden Dienstleistungs- und Büroflächen, mehrheitlich jedoch Wohnungen, die Produktionsstätten verschwinden sukzessiv. Der Hintergrund: Der Bundesrat hat

vor rund 10 Jahren den Massnahmenplan zur Förderung der Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen verabschiedet. Grundlage war eine vom ARE Bundesamt für Raumentwicklung, BAFU Bundesamt für Umwelt und den Fachstellen für Raumentwicklung, Umwelt und Wirtschaft des Kantons Aargau durchgeführte Untersuchung, der Bericht «Industriebrachen: Massnahmenplan».



*Auch bei Industrieimmobilien wichtig: Flexibel gestaltbare Flächen*

Mit Fallbeispielen, Erfahrungen und Auswertungen bisheriger Studien wird darin aufgezeigt, wie die Umnutzung dieser Flächen gefördert werden kann.

Dagegen haben Flächen für Industriebauten in der Schweiz heute einen schweren Stand. Die genannten Umnutzungen früherer Industrieareale scheinen dahin zu deuten, dass die Schweiz weder Industrieflächen benötigt, noch dass diese Art von Immobilien ein rentables Geschäftsmodell darstellen. Doch entspricht dies tatsächlich der Realität?

#### **HOHE WERTSCHÖPFUNG UND ELEMENTARER ANTEIL AM BIP**

Gemessen am BIP bewegt sich der industrielle Sektor auf einem stabilen Niveau. Obwohl die Beschäftigungszahlen in der Zeit von 1991 bis 2017 leicht rückläufig sind, beschäftigt der 2. Sektor heute rund eine Million Vollzeitäquivalente, dies entspricht 25 Prozent der arbeitenden Bevölkerung. Der leichte Rückgang in den letzten 25 Jahren ist unter anderem der Verlagerung von Produktionsstätten ins Aus-

land, wie auch dem zunehmenden Automatisierungsgrad geschuldet. Diesem Rückgang zum Trotz: Im internationalen Vergleich steht die Schweiz hinsichtlich Anteil des industriellen Sektors an der Volkswirtschaft an vorderster Front. Die Industrie erarbeitet nach wie vor einen elementaren Anteil am BIP und hat eine der höchsten pro Kopf Wertschöpfungen in der ganzen Welt. Seit Jahren steht das Land an der Spitze des «global innovation index», welcher die Innovationsfähigkeit und die Leistung von 130 untersuchten globalen Volkswirtschaften misst. Aufgrund ihres stabilen Geschäftsumfeldes, den politischen Rahmenbedingungen und der hohen Innovationstätigkeit bietet die Schweiz ein ideales Umfeld zur Ansiedlung neuer Firmen und Geschäftsmodelle – auch oder gerade auf Industriearealen und in der Nähe zu bestehenden Produktionsstätten. Darüber hinaus ist die schweizerische Industrie extrem krisenresistent: Auch während den Krisenjahren 2008/2009 performten schweizerische Unternehmen vorwiegend im positiven Bereich, während die Vereinigten Staaten und >>>

#### **NACHRICHTEN**

#### **UTZENSTORF MIGROS AARE KAUF INDUSTRIEAREAL**

Die Genossenschaft Migros Aare hat zum 1. Februar das 320.000 qm grosse Industrieareal der Papierfabrik Utzenstorf AG (BE) erworben. Der Kaufpreis ist nicht bekannt. Die Grundstücke standen zum Verkauf, nachdem die Perlen Papier das Altpapiergeschäft der Papierfabrik Utzenstorf übernommen hat. Die Produktion und das Altpapierrecycling werden am Standort Perlen bei Luzern konzentriert. Als neue Grundeigentümerin gewährt die Migros Aare der Papierfabrik ein Baurecht bis zum Jahr 2023; bis dahin wird die Papierfabrik ihre Betriebsgebäude zurückbauen. Die Perlen Papier AG wird zudem während mindestens fünf Jahren das Altpapiersortierwerk in Utzenstorf weiterbetreiben.

Mit dem Kauf des Industrieareals in Utzenstorf bildet die Migros Aare eine strategische Landreserve, so die Genossenschaft. Über die langfristige Nutzung des Areals werde man gemeinsam mit den regionalen Migros-Genossenschaften, den Unternehmen des Migros-Genossenschaftsbundes und den zuständigen Behörden entscheiden. Vorerst sollen Zwischennutzungen geprüft und umgesetzt werden. Wie diese aussehen könnten, ist noch offen.



*Das Industrieareal  
der Papierfabrik Utzenstorf*

>>> europäische Länder empfindliche Defizite hinnehmen mussten.

#### HERAUSFORDERUNGEN BEI INDUSTRIEIMMOBILIEN

Doch während vor allem Siedlungs- und Verkehrsflächen in den letzten 20 Jahren von neu ein- und umgezonten Flächen profitiert haben, erleben die Industrie- und Gewerbeareale maximal eine mässige Zunahme. Neu gebaut wurde selten, eher noch, wie bereits beschrieben, die ehemalige Struktur angepasst. Vordergründig scheint die Umnutzung solcher Areale zum Wohnen attraktiv; bei der Umnutzung zu Wohnen lassen sich hier erhebliche Mehrwerte

generieren. Gleichwohl zeigt sich im Gegensatz zu den Wohnimmobilien bei der Gewerbe- und Industriemiete nicht die Wertänderungs-, sondern die sichere Cashflow-Rendite als attraktiv. Industrie- und Gewerbeimmobilien haben sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven Anlageklasse etabliert.

Der MSCI Index 2016 führt Industrial Real Estate Schweiz für das Jahr 2016 mit dem höchsten Total Return von 6,6 Prozent seit 5 Jahren (2012: 5,9 %, 2013: 5,7 %, 2014: 4,7 %, 2015: 4,6 %; die Ergebnisse für 2017 liegen voraussichtlich Ende März 2018 vor). Industrieimmobilien haben somit sowohl aufgrund ihrer Funktion als Produktions- und Arbeitsstätte wie

auch auf Basis der zu erwartenden Renditen für Anleger grosses Erfolgspotenzial und stellen künftig neben Assets im Wohnen- Büro und Retail-Bereich eine sichere Anlage dar. •

*Der ungekürzte Beitrag erscheint in der April-Ausgabe des IMMOBILIEN Business.*

#### Die Autorin:

Fabienne Bleuer,  
RUAG Real Estate AG  
Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.



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](http://www.immobiliengespraech.ch/71)

IMMOBILIEN  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

MIPIM

## Mapping World Urbanity



*MIPIM 2018: Auch zur diesjährigen Edition werden neue Besucherrekorde erwartet*

**VOM 13. BIS 16. MÄRZ 2018 ÖFFNET IN CANNES DIE MIPIM IHRE TÖRE. EINMAL MEHR ERWARTET VERANSTALTER REED MIDEM NEUE BESUCHERREKORDE. DELEGATIONEN AUS MEHR ALS 100 LÄNDERN HABEN IHRE TEILNAHME ANGEKÜNDIGT. DAS MOTTO DER DIESJÄHRIGEN EDITION DER INTERNATIONALEN IMMOBILIEN-INVESTMENTMESSE: «MAPPING WORLD URBANITY».**

**BW/PD.** Die Ausweitung des städtischen Raums verändert die Landkarten der Welt und trägt dazu bei, dass sich die Wirtschaftsmacht von der Länderebene mehr und mehr auf die Ebene der Städte verlagert. Diesem weltweiten Trend trägt das Leitthema der diesjährigen MIPIM Rechnung: «Mapping World Urbanity». Das Konzept globaler Städte ist zwar nicht neu, zählt jedoch aktuell zu den grossen Diskussthemata, da diese Konstellation für

die Immobilienwirtschaft neue Herausforderungen und neue Möglichkeiten mit sich bringt: die zunehmende Verstädterung der Bevölkerung; die Verdichtung der Transportsysteme; die Notwendigkeit, mithilfe von beständigeren Materialien die Energieeffizienz von Gebäuden zu erhöhen sowie die gleichzeitige Berücksichtigung der wirtschaftlichen, politischen und finanziellen Aspekte im Zusammenhang mit der Globalisierung. >>>

>>> Auf der 29. Edition der internationalen Immobilieninvestmentsmesse in Cannes, die vom 13. bis zum 16. März stattfindet, soll es daher sowohl um die Zukunft des städtischen Lebens gehen als auch um die Frage, wie sich diese Veränderungen auf die Strategien innerhalb der Immobilienbranche auswirken werden. So widmet sich ein Grossteil des Konferenzprogramms der MIPIM dem Thema Urbanität – wobei drei Fragen gestellt werden:

Wie wird das Leben in der Stadt im Jahr 2030 oder 2050 aussehen?

Welche neuen Regeln werden in einer von Städten dominierten Welt für Investitionen und für die Immobilienentwicklung gelten?

Was sind die besten Strategien für den Bau zukünftiger Städte in einer globalisierten Welt?

«Die Städte sind auf der MIPIM in einer neuen Grössenordnung vertreten, und die Themen reichen von Demografie und Eigenständigkeit bis hin zu Vernetzung und Nachhaltigkeit», erklärt Messechef Ronan Vaspart.

Der Schlüssel zu einer erfolgreichen Immobilienentwicklung sei in der richtigen Balance zwischen den internationalen Anlagestrategien und den Möglichkeiten vor Ort zu finden, meint der Messechef: «Die MIPIM 2018 wird einen willkommenen Beitrag dazu leisten, dass man die Aspekte des urbanen Wachstums versteht und sich ein Bild von der Zukunft der Immobilien in einer zunehmend urbanisierten Welt machen kann.»

## NEUE URBANE MODELLE GEFRAGT

Mit der Wahl des diesjährigen Leitthemas der Messe dürften die Veranstalter ins Schwarze getroffen haben. Verdichtung zählt längst nicht nur in der Schweiz zu den wichtigen Themen von Stadtplanern, Projektent-

wicklern und Immobilieninvestoren, und die Zahlen der Vereinten Nationen sind in der Tat alarmierend. So schätzt die UNO, dass die Weltbevölkerung bis 2030 auf 8,5 Milliarden und bis 2050 auf 9,7 Milliarden anwächst und bis 2050 rund 60 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben werden. Hinzu kommt: Die Lebenserwartung steigt. Die Entwicklung im Verlauf der kommenden 15 Jahre wird gemäss Einschätzung der UNO dazu führen, dass 60 Prozent der Bevölkerung der Mittelschicht zuzuordnen sind – mit höherem Einkommen, aber auch höheren Erwartungen; wobei die Bewohner der Städte zu 91 Prozent für den weltweiten Konsumzuwachs verantwortlich sein werden, so die Schätzung.

Die wesentlichen Herausforderungen für die öffentliche und private Immobilienwirtschaft werden somit darin

bestehen, Wege für den Umgang mit diesem Anwachsen der städtischen Bevölkerung zu finden und für alle Wohnraum, Büroräume und Raum für die Freizeitgestaltung zur Verfügung zu stellen – sowie die Erwartungen in puncto Dienstleistungen, Mobilität, Infrastruktur und Nachhaltigkeit zu erfüllen.

## «GLOKALISIERUNG» RELEVANTER DENN JE

Die heutigen Städte sind Wirtschafts- und Bevölkerungszentren mit globaler Reichweite, die dem Land, zu dem sie gehören, manchmal überlegen sind. Sie erwirtschaften mehr als zwei Drittel des globalen Bruttoinlandsprodukts. So entspricht etwa das Bruttoinlandsprodukt von London dem der gesamten Niederlande, die wirtschaftlich gesehen weltweit an 17. Stelle stehen; das Bruttoinlandsprodukt von New York ist mit dem von Kanada vergleichbar und das von Peking mit Schweden.

Das Phänomen einer vermehrten Eigenständigkeit der Städte ist eng mit dem zunehmenden Grad der globalen Vernetzung verknüpft. Dieser wird durch neue Technologien sowie die Entwicklung der Transportsysteme ermöglicht und begünstigt seinerseits das Fliessen der Finanzströme und den internationalen Handel. In diesem Kontext ist das Konzept der «Glokalisierung» relevanter denn je. «Wer in der Branche tätig ist, muss die Dynamik der lokalen Märkte verstehen und gleichzeitig die breiter angelegten Regeln des internationalen Immobilieninvestments berücksichtigen», sagt MIPIM-Chef Vaspart. «Ungeachtet des globalen Vernetzungsgrads bestehen zwischen den Märkten überall auf der Welt nach wie vor beachtliche Unterschiede, die man verstehen und im Voraus bedenken muss.» •

### MIPIM 2018 Afrika im Visier

Mit aktuell über 100 auf der MIPIM vertretenen Ländern können sich die Teilnehmer einen guten Überblick über den internationalen Immobilienmarkt und die Trends auf den einzelnen Märkten verschaffen. Erstmals überhaupt widmet die MIPIM am Donnerstag, dem 15. März, einen halben Tag mit zwei zentralen Podiumsveranstaltungen dem afrikanischen Kontinent. Die Konferenz «Afrika – der Urbanisierungseffekt» befasst sich mit der Frage, wie Investoren das Ausmass und die Natur der Nachfrage nach Immobilien in einem dermassen heterogenen Kontinent, auf dem im Jahr 2050 die Hälfte der Weltbevölkerung leben wird, abschätzen können. Die zweite Podiumsveranstaltung mit dem Titel «Afrika – Schlüsselfaktoren für den Erfolg» behandelt das Thema, wie Urbanisierung ohne Industrialisierung möglich ist. Was sind die Schlüsselfaktoren für den Erfolg?

## INVESTMENTSTRATEGIEN

## Staatsfonds setzen auf alternative Anlagen

BILD: WIKIPEDIA / A. SAVIN



Das Bürgenstock-Resort: Eines von mehreren Investments der Qatar Investment Authority in der Schweiz

**DER ANTEIL VON VERMÖGENS-ANLAGEN IN PRIVATE EQUITY, GOLD, IMMOBILIEN UND INFRASTRUKTUR IST BEI STAATSFONDS GEMÄSS EINER STUDIE VON PWC WELTWEIT AUF EIN DRITTEL ANGEWACHSEN, TENDENZ: WEITER STEIGEND.**

**BW/PD.** Seit dem Ausbruch der letzten grossen globalen Finanzmarktkrise sind fast zehn Jahre vergangen – und auch Staatsfonds zeigten sich gegenüber ihren Folgen nicht immun:

Sie verloren im Jahr 2009 fast 3,1 Prozent ihrer bis dato gehaltenen Assets under Management (AuM). Doch bald danach konnten die Staatsfonds wieder zulegen: Wie aus der aktuellen Studie «The rising attractiveness of alternative asset classes for Sovereign Wealth Funds» der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC hervorgeht, verzeichneten die Fonds von 2010 bis 2016 im Schnitt eine jährliche Wachstumsrate von 9,1 Prozent; nur im Jahr 2014 sorgten fallende Ölpreise dafür, dass

das Fondsvolumen auf nahezu gleichbleibendem Niveau verharrte.

#### **DYNAMISCHE ENTWICKLUNG HÄLT AN**

Gemäss der PwC-Studie investieren Staatsfonds weltweit zunehmend in alternative Anlagen. Der Investmentanteil von Anlagen in Private Equity, Gold, Immobilien und Infrastruktur stieg 2016 verglichen zu den Vorjahren auf knapp ein Viertel (23 Prozent); im Jahr 2010 hatte der >>>

»»» Anteil alternativer Anlagen in Staatsfonds noch 19 Prozent betragen. Insgesamt legten die Assets unter Management der Staatsfonds 2016 weltweit auf 7,4 Billionen US-Dollar zu – nach 4,4 Billionen US-Dollar in 2010. «Die AuM dürften sich auch in den kommenden Jahren weiter dynamisch entwickeln und der Anteil alternativer Anlagen bis 2020 auf rund ein Drittel zulegen», meint Steve Roberts, Leiter Private Equity bei PwC. «Zum einen sollte sich die Anzahl der Staatsfonds weiter erhöhen. Zum anderen investieren staatliche Investoren infolge des Ölpreisverfalls verstärkt in nicht-fossile Ressourcen und diversifizieren angesichts des Niedrigzinsumfelds ihre Portfolios, um weiterhin Rendite zu erzielen.» Er gehe daher davon aus, dass Staatsfonds künftig eine zunehmend wichtige Rolle unter den institutionellen Investoren spielen werden.

**REGES INTERESSE AN INFRASTRUKTUR-PROJEKTEN...**

Die Neuausrichtung der Investment-Strategien geht dabei häufig zu Lasten der klassischen Anlagen: Vor allem der Anteil festverzinslicher Assets wie Staatsanleihen sank 2016 auf 30 Prozent – drei Jahre zuvor hatte dieser noch 40 Prozent betragen. Der Anteil von Aktien-Anlagen hielt sich 2016 verglichen zu 2010 indes stabil bei 44 Prozent.

Die Aussicht auf mögliche moderate Zinserhöhungen in Europa und den USA dürfte die Orientierung in neue Anlageklassen ebenfalls kaum beeinflussen. Ein solches Szenario wurde in der Prognose berücksichtigt. In Anbetracht des Niedrigzinsumfelds und der volatilen Aktienmärkte legten vor allem Investitionen in Immobilien und Infrastruktur zwischen 2010 und 2016 deutlich zu und übertreffen mittlerweile die Werte vor der

Finanzkrise. Vermögensanlagen in ungelistete Infrastruktur-Assets weisen in dem Zeitraum eine jährliche Wachstumsrate von 16,5 Prozent auf, wobei ein Zuwachs an verfügbarem Kapital die Nachfrage der Fondsmanager nach namhaften Projekten zusätzlich anfachte.

**...UND IMMOBILIEN**

Investitionen in geschlossene Immobilienfonds legten zwischen 2010 und 2016 von 446 Milliarden auf 795 Milliarden US-Dollar zu, was einem durchschnittlichen jährlichen Plus von 11,1 Prozent entspricht.

«In den kommenden Jahren dürften alternative Anlagen in Immobilien und Infrastruktur angesichts der zunehmenden Urbanisierung in Wachstumsregionen sowie der Modernisierung baufälliger Infrastrukturen in Industrieländern zu einem wesentlichen Bestandteil der Portfolio-Strategien werden», stellen die PwC-Researcher fest. Die Attraktivität dieser Investments werde noch verstärkt durch vergleichsweise hohe Returns und geringe Volatilität.

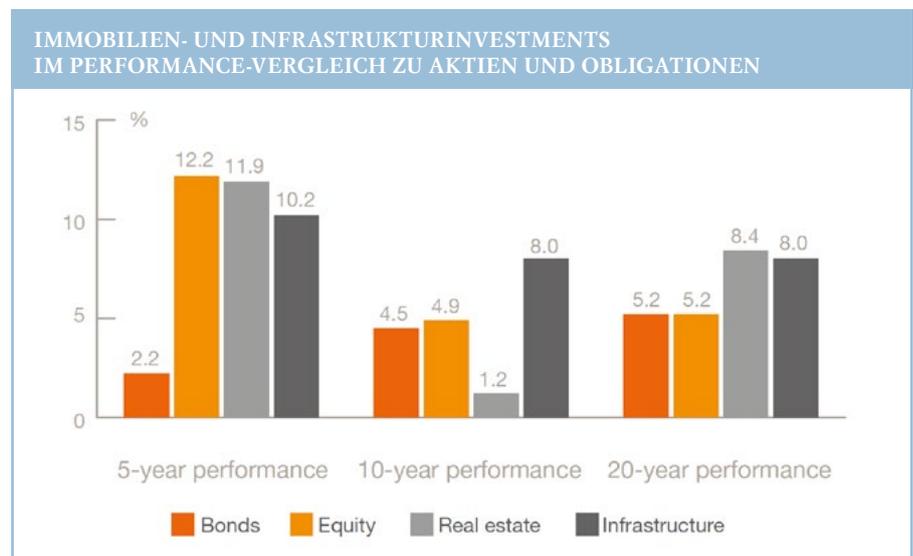
Die meisten Investitionen von Staatsfonds in Immobilien und Infrastruk-



*Das neue Axel Springer-Gebäude in Berlin sicherten sich Norwegens Staatsfonds und Blackstone*

tur fliessen gemäss der PwC-Studie mittlerweile in die USA, begünstigt durch die Dollar-Stärke und Reformen der Steuergesetzgebung wie etwa den Foreign Investment in Real Property Tax Act.

Ungeachtet des anstehenden Brexit setzen staatliche Investoren zudem weiterhin auf langfristige Infrastruktur-Projekte in Grossbritannien. In Kontinentaleuropa zeigen sich besonders rege Aktivitäten in Italien und Deutschland, wobei im nördlichen Nachbarland der Schweiz die Investitionen vor allem im Jahr 2016 infolge der starken Konjunktur besonders im Industriesektor zulegten. •



## MARKTKOMMENTAR

## Verhaltene Entwicklung

**WÄHREND DER REAL INDEX ZULETZT WIEDER ETWAS AN BODEN GUTMACHEN KONNTE, NOTIERT DER INDEX DER KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS IM MONATSVERLAUF DES FEBRUAR WEITERHIN IM MINUS.**

**NH/TM.** Die Schweizer kotierten Immobilienaktien haben sich während den beiden letzten Handelswochen teilweise von den vorangehenden Kursverlusten erholen können, doch für den laufenden Monat resultiert dennoch weiterhin ein Minus von 1,57 Prozent. Die Jahresperformance des REAL Index liegt aktuell bei -2,19 Prozent, was gegenüber dem Jahrestiefststand vom 9. Februar 2018 eine Verbesserung um 3,15 Prozentpunkten bedeutet.

Der europäische Immobilienaktien-Index hat sich während der letzten Tage ebenfalls von den Kursverwerfungen vom Monatsbeginn erholen können; doch auch der EPRA Index liegt weiterhin mit 4,98 Prozent (nicht währungsbereinigt) unter dem Vorjahresschlusskurs. Der bisherige Jahrestiefstwert wurde am 6. Februar mit -8,08 Prozent Year-to-Date erreicht.

#### SWIIT MIT DEUTLICHEN KURSVERLUSTEN

Auch der SWIIT Index ist mit deutlichen Kursverlusten in den Februar gestartet. Während der ersten drei Handelstage des Monats verlor der Index um 3 Prozent an Wert. In der Folge konnte die Abwärtsbewegung aufgehalten werden und eine

*Nicolas Hatt und  
Thomas Marti, SFP*



erste Gegenbewegung setzte ein. Allerdings konnte sich diese neue Aufwärtsbewegung nicht langfristig durchsetzen –während der letzten Handelstage setzten neue Kursverluste ein. Im Februar notiert der SWIIT Index somit weiterhin bei einem Minus von 2,19 Prozent und für das laufende Jahr liegt die Performance inzwischen bei minus 3,14 Prozent. Der Jahrestiefststand wurde am 9. Februar 2018 bei minus 4,16 Prozent erzielt.

Derweil wurden die ersten Emissionen des Jahres erfolgreich abgeschlossen. Für den Fonds Schroder ImmoPlus wurden in der vergangenen Woche neue Anteile im Gegenwert von 129,6 Millionen CHF ausgegeben. Zwei nichtkotierte Immobilienfonds haben zuvor neue Anteile im Wert über 100 Millionen CHF emittiert. Die Emission des Immobilienfonds Vontobel Sustainable steht kurz vor dem Abschluss, die

Transaktion soll maximal 50,1 Millionen CHF an Neugelder bringen. Und schon wurden die nächsten Transaktionen angekündigt. So informierte die Fondsleitung des SF Sustainable Property Fund in der letzten Woche darüber, dass eine Kapitalerhöhung geprüft wird. Die Transaktion soll im Zeitraum März – April 2018 stattfinden. Über die Einzelheiten wird zu einem späteren Zeitpunkt informiert. •

REAL ESTATE INDICES 23.02.2018	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1956.78	-2.01	-2.86
REAL	2388.34	-1.57	-2.14
SWIIT	369.85	-2.19	-3.14
EPRA EUROPE INDEX	2132.55	-3.91	-4.98

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.4775	-0.0200	0.0125
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	0.0050	-0.0175	0.1475
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.4950	0.0350	0.2300
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.7775	0.0650	0.2525

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				22. FEBRUAR 2018				
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD	BRIEF	
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			130170	1.00 149,750.00	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	320.00	310	4.00 0.00	0
1		36550197 N	ATHRIS HOLDING N NOM 1	1,500.00	1,500.00	1500	7.00 1,545.00	7
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	30.00 365.00	150
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	143.50	148.50	146	283.00 154.50	125
25		363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO			675	20.00 850.00	10
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	10,250.00	10,250.00	8650	1.00 12,900.00	1
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			1940	5.00 0.00	0
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,900.00	4,900.00	4200	2.00 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	45.25	45.25	0	0.00 46.00	250
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	4,600.00	5,250.00	4600	1.00 6,000.00	2
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			3500	5.00 3,900.00	4
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,800.00	4,800.00	4800	10.00 0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			8750	3.00 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 0.00	0
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	170.00	178.00	171	70.00 187.00	60



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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										23. 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	141.00	2.26%	22.50%	-4.73%	1.58%	138.60	152.00	851,945,970
844,303	CS 1A IMMO PK	1157.00	1400.00	3.60%	21.00%	-3.45%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	3,959,032,000
10,077,844	CS REF GREEN	106.30	130.00	2.97%	22.30%	-4.41%	1.24%	125.30	137.50	2,355,781,220
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	94.25	95.00	3.26%	0.80%	1.17%	1.85%	91.00	98.50	831,646,150
276,935	CS REF INTERSWISS	174.40	196.50	4.31%	12.67%	-4.01%	1.79%	193.70	206.00	1,629,664,694
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	102.30	136.00	2.49%	32.94%	-3.82%	1.58%	130.20	147.70	2,836,166,576
1,291,370	CS REF SIAT	137.40	192.00	2.83%	39.74%	-5.19%	1.46%	184.00	207.90	2,964,230,784
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	111.10	136.00	2.46%	22.41%	-4.36%	1.45%	129.50	143.90	1,038,654,304
1,458,671	FIR	127.30	185.00	2.15%	45.33%	0.87%	1.04%	172.00	198.90	1,336,047,060
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	222.00	3.00%	34.59%	-3.44%	1.07%	222.90	249.80	932,400,000
977,876	IMMOFONDS	302.40	436.00	3.13%	44.18%	-1.58%	1.10%	416.50	479.75	1,403,446,940
278,226	LA FONCIERE	68.98	109.00	1.96%	58.02%	0.74%	1.12%	103.50	114.50	1,348,446,630
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	126.30	154.00	2.14%	21.93%	-3.14%	1.27%	149.40	157.40	634,826,192
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.00	146.00	2.18%	22.69%	0.62%	0.47%	135.00	157.90	381,079,272
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	130.05	167.00	3.22%	28.41%	-4.90%	1.09%	157.30	179.00	806,392,399
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.05	138.00	2.80%	15.92%	-7.38%	1.41%	133.00	158.40	836,962,410
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	119.35	136.00	0.67%	13.95%	-1.45%	1.29%	133.30	130.50	688,500,000
10,061,233	RESIDENTIA	110.10	133.50	2.24%	21.25%	-1.84%	1.61%	126.60	135.50	160,295,186
278,545	SOLVALOR "61"	183.70	261.00	2.01%	42.08%	-3.69%	1.77%	254.50	274.50	1,174,920,210
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	112.40	138.00	2.60%	22.78%	-0.36%	0.88%	133.00	150.90	682,825,380
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	99.40	116.00	3.54%	16.70%	-2.93%	1.42%	113.00	115.00	469,800,000
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	124.10	158.00	2.78%	27.32%	-5.87%	1.69%	1191.00	1430.00	1,213,312,336
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	256.10	382.00	3.75%	49.16%	-0.78%	0.64%	358.00	456.00	156,280,020
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	99.65	137.00	2.46%	37.48%	-1.08%	2.09%	130.70	148.50	1,443,052,373
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	99.40	111.50	3.04%	12.17%	-2.02%	0.62%	105.00	129.00	479,413,651
2,616,884	SWISSINVEST REIF	128.10	166.50	2.76%	29.98%	-4.37%	1.68%	165.20	186.00	806,959,899
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.60	65.00	2.79%	23.57%	-1.96%	1.35%	60.00	70.35	2,308,364,890
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.00	16.00	2.53%	23.08%	-6.98%	0.84%	16.60	19.20	531,034,928
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.00	12.40	2.03%	12.73%	-4.62%	0.56%	11.75	13.50	357,073,860
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	72.15	98.00	2.56%	35.83%	-2.00%	1.32%	91.00	98.00	1,256,961,524
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	86.60	109.50	3.05%	26.44%	-2.23%	1.37%	103.20	113.00	7,613,169,270
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.75	70.25	3.90%	15.64%	-2.09%	1.86%	65.80	71.15	1,461,187,144
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.79%	26.79%	-3.14%	1.27%			45,110,694,271

IMMOBILIENAKTIEN										23. 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	131.50	156.50	3.79%	19.01%	-5.04%	4.27%	145.50	174.20	1,621,783,466
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	38.85	42.90	3.23%	10.42%	-0.69%	0.59%	38.60	46.00	189,179,348
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.05	146.50	3.15%	-4.28%	-1.68%	0.28%	142.00	153.00	282,936,183
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.15	14.00	2.93%	-1.06%	-5.08%	0.54%	14.50	15.70	264,929,294
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	91.05	121.00	3.05%	32.89%	0.08%	0.55%	104.40	128.00	972,342,085
1,731,394	INTERSHOP N	297.15	472.00	4.41%	58.84%	-3.08%	4.57%	468.25	507.50	623,040,000
32,509,429	INVESTIS N	44.10	61.00	4.68%	38.32%	-2.63%	0.19%	55.40	61.00	780,800,000
1,110,887	MOBIMO	218.15	262.00	3.95%	20.10%	0.19%	2.65%	253.50	277.00	1,629,029,278
21,218,624	NOVAVEST	38.75	40.00	3.59%	3.23%	-1.23%	0.72%	36.50	38.50	145,788,440
28,414,391	PLAZZA N	259.25	223.00	1.36%	-13.98%	-2.19%	0.72%	219.70	236.30	277,046,280
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	84.60	89.60	3.87%	5.91%	-2.98%	4.80%	85.75	94.50	3,616,591,470
803,838	SWISS PRIME SITE	72.75	88.50	4.34%	21.65%	-1.67%	4.01%	81.75	89.55	6,325,884,155
261,948	WARTECK INVEST	1490.00	1920.00	3.64%	28.86%	-2.04%	1.24%	1825.00	1985.00	326,937,600
1,480,521	ZUG ESTATES	1550.00	1750.00	1.33%	12.90%	-4.21%	0.98%	1656.00	1816.00	413,616,000
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.38%	16.63%	-2.26%	3.37%			17,469,903,597

## STANDORTENTWICKLUNG

## Crypto Valley Labs eröffnen «Genesis Hub»



Auf dem LG-Areal in Zug nimmt ein «Genesis Hub» Gestalt an

**ZUG HAT SICH ZU EINEM DER WELTWEIT ATTRAKTIVSTEN STANDORTE FÜR FINTECH-UNTERNEHMEN GEMAUSERT UND GILT INZWISCHEN NICHT MEHR NUR UNTER KENNERN DER SZENE ALS «CRYPTO VALLEY». MIT «THE BLOCK» IST DORT JETZT EIN ZENTRUM FÜR UNTERNEHMEN UND STARTUPS ENTSTANDEN, DIE AUF DIE BLOCKCHAIN-TECHNOLOGIE FOKUSSIERT SIND.**

**BW/PD.** Die von der Investorengruppe Lakeside Partners gegründeten Crypto Valley Labs – the worldwide home for blockchain – eröffnen auf dem LG-Areal einen «Genesis Hub» für Unternehmen und Startups im Bereich der Blockchain-Technologie. Der erste Standort «The Block» wurde in einem Gebäude des stra-

tegischen Immobilienpartners Alfred Müller AG an der Dammstrasse 16 eingerichtet. Wie die Gesellschaft mitteilt, ist die Nachfrage nach den verfügbaren Büroflächen enorm – nur noch wenige Co-Working-Arbeitsplätze sind frei.

«The Block» wird Sitz von rund 20 Startups im Bereich Blockchain sein, sowie von Crypto-Fonds, Hochschulinstitutionen und der Crypto Valley Association. Auch mehrere Dienstleistungsbetriebe, welche eine strategische Partnerschaft mit den Crypto Valley Labs eingegangen sind und die Startups mit ihren Leistungen unterstützen, werden im Gebäude tätig sein, darunter Grunder Rechtsanwälte, Meyerlustenberger Lachenal, Brand Leadership Circle und Fineac Treuhand. «Das Crypto Valley zieht immer mehr

Firmen aus der ganzen Welt an. Mit dem neu eröffneten Hub befinden sich nun über 70 Blockchain-Firmen an unseren beiden Standorten. Diese benötigen sowohl einen einfachen Zugang zu geeigneten Geschäfts- und Wohnflächen als auch zu professionellen und vertrauenswürdigen Dienstleistungen», erklärt Mathias Ruch, Co-Founder und Chairman der Crypto Valley Labs und Managing Partner von Lakeside Partners mit Sitz in Zug, die zu den treibenden Kräften hinter der Entwicklung des Crypto Valleys zählen. «Gemeinsam mit spezialisierten Dienstleistungspartnern können wir unter dem Dach der Crypto Valley Labs beides anbieten.»

Aus seiner eigenen Erfahrung als Unternehmer wisse er, wie aufwändig es für Startups sei, die richtige Beratung

in Rechts- und Steuerfragen oder auch im Bereich von PR und Kommunikation zu erhalten, ergänzt Mathias Ruch. «Unsere Partner werden das Crypto Valley zu einem Ort machen, an dem sich Blockchain-Startups rasch und erfolgreich entwickeln können.» Gleichzeitig könnten sie Vertrauen bei anderen Unternehmen schaffen, die noch zögerten, mit Unternehmen aus dieser Community zusammenzuarbeiten. Crypto Valley Labs sei an der Zusammenarbeit mit weiteren Partnern interessiert, unterstreicht Mathias Ruch: «Wir freuen uns über entsprechende Anfragen.»

#### LG-AREAL ALS IDEALER STANDORT

Der erste Hub «The Block» an der Dammstrasse 16 befindet sich in Gehdistanz zum Bahnhof Zug und umfasst auf zwei Stockwerken Co-Working-Arbeitsplätze und Einzelbüros sowie ein «Crypto Café». Mit der Familie Finelli, die in Zug das Restaurant Widder betreibt, zeichnet zudem ein lokal etablierter Partner für die Entwicklung des Gastronomiekonzepts verantwortlich, welches in



«The Block»: Nur noch wenige freie Co-Working-Arbeitsplätze

Zukunft ausgebaut werden soll. Zwei weitere Geschosse werden im Sommer hinzukommen, nachdem die Biogen International GmbH ihren neuen Sitz im Geschäftshaus Quadrolith in Baar bezogen hat.

«Für uns als Anbieter von Geschäftsflächen ist die Blockchain-Community eine wichtige Kundengruppe, weil sie äusserst digital und mobil unterwegs ist und uns fordert, innovative Wege in der Produktgestaltung zu gehen. Zudem sehen wir grosses Potenzial für die Anwendung der Blockchain-Technologie in der Immobilienbranche», betont François Bernath, GL-Mitglied der Alfred Müller AG. Obwohl es sich an der Dammstrasse um eine

Zwischennutzung handele – auf dem Areal soll künftig ein Neubau realisiert werden – strebt die Alfred Müller AG eine langfristige Partnerschaft mit Crypto Valley Labs an: «Das LG-Areal befindet sich im Herzen des Crypto Valleys; es wird künftig erst recht der ideale Standort für die Blockchain-Community sein.» •



«The Block»: Raum für Startups im Bereich Blockchain

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 4/2018 / 13. Jahrgang / 255. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Rehné Herzig, Verlagsleiter  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Anja Hall, Redaktorin  
Susana Perrottet, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengesch.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

# IMMOBILIEN Business

Das Leitmedium aus der Schweizer Immobilienbranche

# Damit haben Sie nicht gerechnet.

Für nur CHF 150.– erhalten Sie ein Jahresabonnement für zehn Ausgaben der Immobilienzeitschrift IMMOBILIEN Business (CHF 140.–) plus einen Eintritt an die Schweizer Immobiliengespräche (CHF 95.–).

**Jetzt profitieren und CHF 85.– sparen.**

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

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

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