

INHALT

- 3 Indirekte Immobilienanlagen: Negativzinsen dominieren klassischen Immobilienzyklus (CS-Studie)
- 4 Nachricht: Schweizerischer Bauindex
- 6 Büroflächenmarkt Schweiz: Die grosse Leere (CBRE-Studie)
- 10 À bientôt à Cannes (MIPIM 2018)
- 12 Investmentmärkte Europa: Renditen weiter auf Talfahrt (C&W-Studie)
- 13 Marktcommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung: D4 Business Village Luzern/Root
- 17 Nachrichten: KMP/Zizers
- 17 Impressum

EDITORIAL

Die «Party» ist noch nicht zu Ende



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

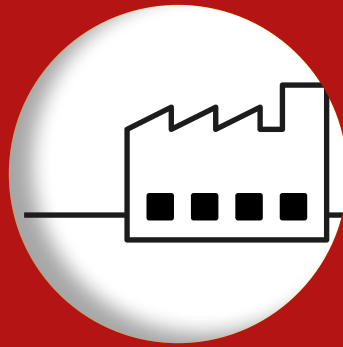
2017 flossen knapp 700 Milliarden USD weltweit in Liegenschaften. Auch in diesem Jahr scheint das Investoren-Vertrauen in den Immobiliensektor ungebrochen – zumal für den Erwerb von Liegenschaften inzwischen nicht mehr nur Mangel an Anlage-Alternativen und/oder «Rendite-Spreads» sprechen, sondern auch die Fundamentaldaten, der Konjunkturaufschwung. Dennoch stellt sich weiterhin die Frage, wie lange der Boom noch anhält – und mit jedem weiteren Jahr wird eine Marktkorrektur wahrscheinlicher, dies nicht nur in der Schweiz, sondern rund um den Globus. Auch die Teilnehmer der MIPIM werden sich in dieser Woche ausser mit neuen Projekten, Trends, Technologien und Stadtentwicklungsthemen einmal mehr mit der Frage beschäftigen, ob oder wann die «Party» vorbei ist. Wie in vielen im Vorfeld der Messe veröffentlichten Statements anklingt, gehen Marktbeobachter zwar nicht von einem abrupten Ende des Zyklus aus – dennoch ist die Verunsicherung gross, schon mit Blick auf die Preisentwicklung des begehrten Betongoldes. In den kommenden Jahren dürfte es Anlegern deutlich schwerer fallen, mit Zukäufen von Immobilien ihre angestrebten Renditen zu erreichen, heisst es. So bleibt Investoren wohl nur die Wahl, entweder noch weitere Abstriche bei ihrer Zielrendite zu machen und/oder mehr Risiken einzugehen oder sich auf strukturelle und nicht zyklische Wachstumsmärkte zu fokussieren.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

hands-on

...schweisstreibend,
aber effektiv.





hands-on

...schweisstreibend,
aber effektiv.



Wir von Helvetica Property Investors legen grossen Wert auf unternehmerisches Denken und Handeln, haben langfristige Visionen und ambitionöse Ziele. Aber gerade deswegen pflegen wir im Alltag ein zupackendes, strukturiertes Management, das alle Aspekte bis in die letzten Details berücksichtigt. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN SCHWEIZ

Negativzinsen dominieren den klassischen Immobilienzyklus

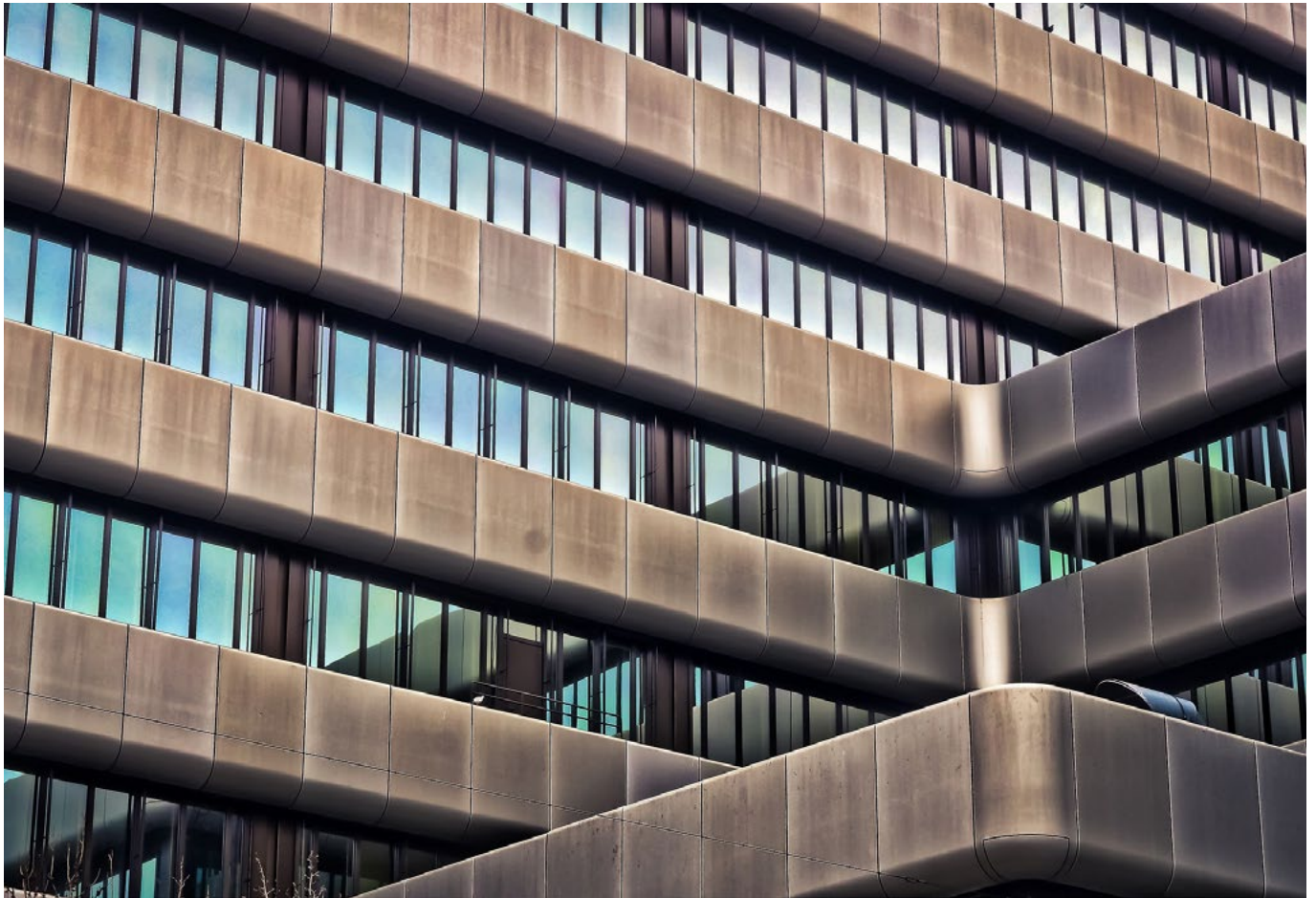


BILD: PIXABAY / MICHAEL GAIDA

Geschäftsliegenschaften steigen wieder in der Gunst der Anleger

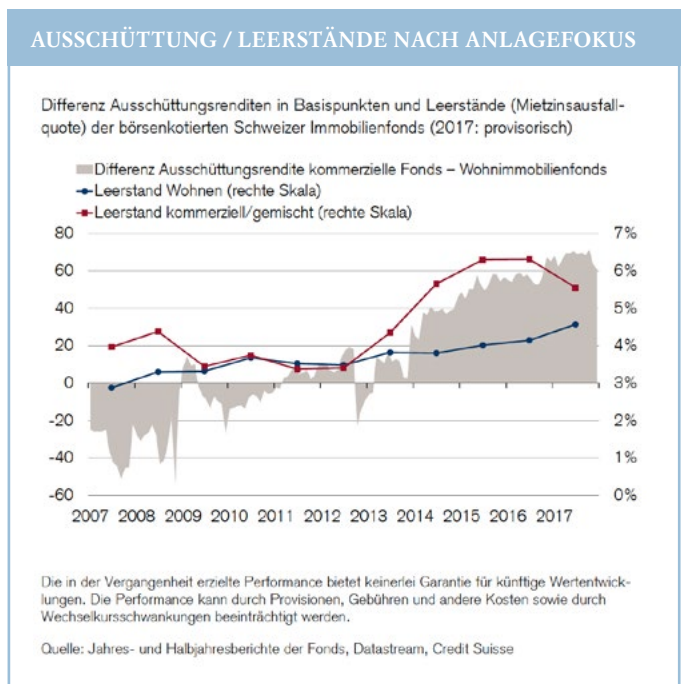
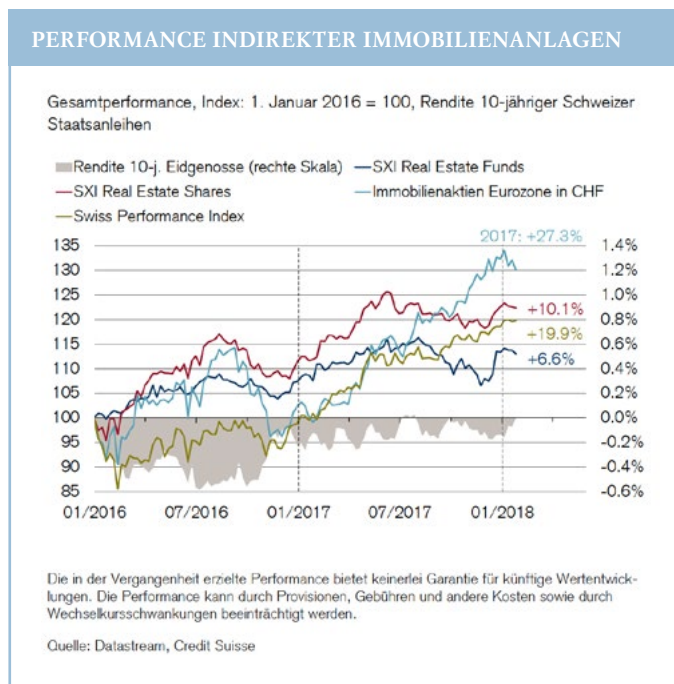
MANGELNDE ANLAGEALTERNATIVEN SORGEN WIE IN DEN VERGANGENEN JAHREN AUCH 2018 FÜR EINE REGE NACHFRAGE NACH DIREKTEN UND INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN. EIN EINBRUCH DES MARKTES WIRD IN EXPERTENKREISEN BISHER NICHT ERWARTET.

PD/BW. Ungeachtet der aufgrund mangelnder Nachfrage an den Nutzermärkten eingetrübten Ertrags-

situation können sich die Renditen von direkten und indirekten Immobilienanlagen weiterhin sehen lassen. «Die Negativzinsen dominieren gewissermassen den klassischen Immobilienzyklus und verhindern ungeachtet sinkender Mietertragspotenziale eine entsprechende preisliche Anpassung der Renditeobjekte und Anlageprodukte», stellen die Researcher der Credit Swiss in ihrer aktuellen Studie zum Schweizer Immobilienmarkt fest (Februar 2018). Für diese Einschät-

zung sprächen die sich fortsetzende Renditekompression bei den Direktanlagen wie auch die anhaltend hohen Agios und Prämien bei den indirekten Anlagen.

2017 war für die indirekte Schweizer Immobilienanlagen ein weiteres erfolgreiches Jahr: Mit einer Gesamtpformance von 10,1 Prozent (kotierte Immobilienaktien) bzw. 6,6 Prozent (kotierte Immobilienfonds) wurden die hervorragenden Ergebnisse von 2016 nur knapp >>>



>>> unterschritten, obwohl der zinsseitige Rückenwind etwas abflaute und ein erneut hohes Volumen an Kapitalerhöhungen und Neukotierungen (rund 3 Mrd. CHF) bei den Fonds verzeichnet wurde. Die Performance relativ zu ausländischen Immobilienanlagen und inländischen Anlagealternativen fiel jedoch deutlich schlechter aus als im Vorjahr, stellen die CS-Researcher fest. So erzielte der Swiss Performance Index eine Gesamterrendite von 19,9, Immobilienaktien in der Eurozone gar eine solche von 27,3 Prozent. Die Aktienkurse profitierten durch die Abwertung des Frankens in Verbindung mit einer einsetzenden konjunkturellen Aufhellung.

ERSTER ZINSSCHRITT NICHT VOR 2019

Die Wahrscheinlichkeit, dass die SNB die Leitzinsen bereits im laufenden Jahr erstmals erhöht, hat durch das verbesserte konjunkturelle und währungspolitische Umfeld zwar zu-

genommen, doch gehen die CS-Researcher davon aus, dass die SNB einen ersten Zinsschritt der Europäischen Zentralbank abwartet und nicht vor 2019 aktiv wird. Damit dürften die makroökonomischen und geldpolitischen Rahmenbedingungen Immobilienanlagen ein weiteres Jahr Unterstützung bieten und trotz angespannter Lage auf den Nutzermärkten einen Einbruch der Performance verhindern, so ihr Fazit. Weiter gehen die CS-Ökonomen davon aus, dass künftig Fonds mit Fokus auf Geschäftliegenschaften in der Gunst der Anleger steigen werden. In den vergangenen Jahren waren besonders Fonds mit Fokus auf Wohnliegenschaften stark gefragt. «Per Jahresende 2017 lag deren an der Börse bezahlter Aufpreis (Agio) im Mittel 33,6, jener von Fonds mit eher kommerzieller Ausrichtung bei 19,7 Prozent – spiegelbildlich haben sich die Ausschüttungsrenditen der kommerziellen Fonds deutlich positiver entwickelt als jene der Wohnimmobilienfonds. 2017 belief sich dabei

die Renditeprämie der kommerziellen Fonds auf bis über 70 Basispunkte», schreiben die CS-Researcher. Gleichzeitig seien die Leerstände auch bei den Wohnimmobilien gestiegen, was in den entsprechenden Fonds Spuren hinterlasse. Während die Mietzinsausfallquote bei Fonds mit Fokus auf Wohnen 2017 auf 4,6 Prozent geklettert sei, sei bei Fonds mit Ausrichtung auf Geschäftliegenschaften erstmals seit 2011 ein Rückgang registriert worden. Fazit der CS-Researcher: «Angesichts der hohen Renditeprämien für kommerzielle Immobilienfonds und der allmählich konvergierenden Leerstandsverluste haben Fonds mit Fokus auf Geschäftliegenschaften wieder an Attraktivität gewonnen.» Die Jahresend rally von 2017 lasse darauf schliessen, dass erste Anleger dies erkannt haben: So sei die Agio-Differenz zwischen Wohnimmobilien- und Geschäftsimmobiliendfonds von bis zu 20 Prozentpunkten im August 2017 auf 14 Prozentpunkte per Jahresende geschmolzen. Dass der Ge-

schäftsflächenmarkt im Zyklus weiter fortgeschritten sei als der Mietwohnungsmarkt, dürfte aus Sicht der CS-Experten tendenziell auch bei den Immobilienaktien, die im Mittel einen tieferen Wohnanteil hätten als die Immobilienfonds, unterstützend wirken.

RAHMENBEDINGUNGEN WEITERHIN VORTEILHAFT

Mit Blick auf direkte Immobilienanlagen stellt sich für viele Marktteilnehmer die Frage, ob sich an der grundsätzlichen Ausgangslage im laufenden Jahr etwas ändert, und falls ja, was. Die CS-Experten gehen davon aus, dass die makroökonomischen und geldpolitischen Rahmenbedingungen Immobilienanlagen auch 2018 Unterstützung bieten werden. An der Situation des Anlage-notstands und der intensiven Suche

nach Rendite ändere sich kaum etwas – damit blieben die Treiber der bisherigen Entwicklung mehr oder weniger intakt. Dagegen erwarten die CS-Researcher eine weitere Verschärfung der angespannten Lage auf den Nutzermärkten, weil vor allem auf dem Mietwohnungsmarkt noch mehr Wohnungen fertiggestellt werden. Da dies allein die Performance nur leicht bremsen, aber nicht ins Gegenteil verkehren könne, rechnen die CS-Researcher für die kommenden Jahre mit einer leichten Abschwächung der Performance indirekter Immobilienanlagen, jedoch nicht mit einem Einbruch des Marktes: «Weil sich 2018 an der intensiven Suche nach Rendite noch kaum etwas ändern wird, dürften direkte Immobilienanlagen für ein weiteres Jahr mindestens mit einer durchschnittlichen Rendite an die ausgezeichnete Performance der letzten Jahre anknüpfen können.» •

NACHRICHTEN

BAUGEWERBE GUTE AUFTRAGSLAGE

Im 1. Quartal 2018 sinkt der Bauindex von Credit Suisse und SBV Schweizerischer Baumeisterverband um 3 auf 142 Punkte. Die erwarteten saisonbereinigten Umsätze des Bauhauptgewerbes liegen damit 1,8 Prozent unter dem Niveau des Vorquartals. Zwar stütze die Konjunktur aktuell die Nachfrageseite auf dem Immobilienmarkt, doch sei im Mietwohnungs- und teils auch im Wirtschaftsbau zuletzt deutlich über die Mieter Nachfrage hinaus gebaut worden. Korrekturen seien daher letztlich eine Frage der Zeit, schreiben CS und SBV.

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN
BUSINESS

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die grosse Leere



BILD: RUAG REAL ESTATE

Leerstände wirken sich negativ auf die Wertentwicklung von Immobilien aus.

AM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT GEBEN DIE DERZEIT STEIGENDEN LEERSTÄNDE INVESTOREN UND ANLEGERN ANLASS ZUR SORGE UM DIE WERTHALTIGKEIT IHRER INVESTMENTS. ALLERDINGS SEHEN EXPERTEN BEI DER BERÜCKSICHTIGUNG DES LEERSTANDS IN DER BEWERTUNG EINER LIEGENSCHAFT DURCHAUS SPIELRAUM. EIN BLICK AUF DIE DETAILS LOHNE SICH, MEINT SÖNKE THIEDEMANN VON CBRE.

ST. Zum Jahresbeginn veröffentlichten viele Beratungsunternehmen wieder neue Zahlen und Analysen

zum Immobilienmarkt. Marktexperten rechnen trotz positiver Signale für die Innenstadt mit einer Zunahme des Flächenangebots am Büromarkt für die Region Zürich in der näheren Zukunft. Obwohl sich diese Entwicklung schon seit längerer Zeit ankündigte, zeigten verschiedene Statistiken in den letzten Quartalen ein rückläufiges Angebot. Als Gründe hierfür sind neben der regulären Vermietung von verfügbaren Flächen (Absorption) auch die Definition von leerstehenden Flächen bei der Erhebung zu nennen. So werden etwa Immobilien, die derzeit renoviert werden, nicht berücksichtigt,

da diese für den Zeitraum der Sanierung kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Mit Fertigstellung der Sanierungen kommen nun vermehrt Objekte mit verbesserter Qualität auf den Markt.

Sanierungen sind eine beliebte Massnahme, um den Mietertrag und Erfolg einer Liegenschaft auch für die Zukunft sicherzustellen und die Vermietungswahrscheinlichkeit zu erhöhen. Portfoliomanager haben die Leerstandquote ihrer Immobilien fest im Blick, wird doch häufig der Erfolg ihrer Arbeit unter anderem an dieser Kennzahl gemessen. Noch wichtiger aber ist meist die Wert-

entwicklung des Portfolios. In der Immobilienbewertung gehört die Analyse der aktuell und zukünftig leerstehenden Flächen zur Kernaufgabe des Schätzers. Für eine realistische Einschätzung braucht es Erfahrung zur Marktabsorption von leeren Flächen basierend auf Beobachtungen in der Vergangenheit. Noch wichtiger sind jedoch die Prognosen für die Zukunft.

WIE WIRD DER LEERSTAND IN DER BEWERTUNG BERÜCKSICHTIGT?

Renditeliegenschaften werden in der Schweiz vorwiegend mit dem Ertragswertverfahren und insbesondere der Discounted Cash Flow (DCF)-Methode bewertet. Hierbei werden die für den Eigentümer zu erwartenden Cash Flows so realistisch wie möglich modelliert.

Über den im Detail modellierten Zeitraum von üblicherweise 10 Jahren können Leerstandzeiträume explizit abgebildet werden. Im statisch betrachteten Exit-Jahr 11 wird Leerstand meist über eine langfristige durchschnittliche Annahme berücksichtigt. Alternativ können die Erträge auch detailliert über die Restnutzungsdauer oder einen langfristigen Zeitrahmen geschätzt werden.

Neben den direkten Ertragsausfällen durch Leerstand entstehen dem Eigentümer häufig direkte Kosten und einhergehende Kosten, um die Leerstandflächen wieder zu vermieten, beispielsweise Vermietungskosten (Vermietungsprovisionen, Vermarktungsunterlagen, Insertionskosten, etc.) sowie Renovationskosten (Wände streichen, Böden abschleifen,

etc. – wertvermehrende Massnahmen sind jedoch davon abzugrenzen), sowie mietfreie Zeiten, Ausbaukosten einzuschüsse und regulär umlagefähige Nebenkosten für leere Flächen, die nicht weiterverrechnet werden können.

KURZFRISTIGE VERSUS LANGFRISTIGE ANNAHMEN FÜR LEERSTANDZEITEN

Die Dauer von Leerstandzeiten variiert klar mit Nutzungsart, lokalem Angebot und Nachfrage, Objektqualitäten und nicht zuletzt auch den Mietzinsvorstellungen des Eigentümers. Ein Büroneubau mit flexiblem Grundriss an guter Lage hat beispielsweise mehr Mietinteressenten als ein Altbau im Gewerbegebiet eines Vororts. Wohnliegenschaften und Highstreet-Retail-Flächen haben tendenziell die geringsten Leerstandraten und -zeiten. Für gut geschnittene Wohnungen an attraktiven Lagen fallen häufig nur sehr geringe bis gar keine Leerstandzeiten an, sodass Wohnungen teilweise nahtlos weitervermietet werden können.

Bei Gewerbemietverträgen wird meist eine fixe Mietvertragsdauer (z.B. 5 oder 10 Jahre) vereinbart. In der Modellierung der Cash Flows kann somit nach Ablauf des Mietvertrags eine Leerstandperiode eingeplant werden.

WIE VERFÄHRT MAN BEI UNBEFRISTETEN VERTRÄGEN?

Hier gibt es in der Bewertungspraxis mehrere Ansätze, die sich etabliert haben: Etwa den Ansatz eines

strukturellen Leerstands als gleichmässiger Abzug bei den Mieterträgen- Annahme von gleichmässigem Auslauf sämtlicher Mietverträge über den Detailplanungszeitraum- Annahme einer üblichen Vertragsdauer von 5 Jahren für Gewerbeliegenschaften. Die Modellierung zum gleichmässigen Auslauf der Mietverträge kommt der Realität sehr nahe, weil erfahrungsgemäss mit einem jährlichen Mieterwechsel von 8 bis 10 Prozent gerechnet werden kann >>>

Leerstandrate versus Angebotsrate

Leerstandrate

Leerstehende Fläche ist definiert als Fläche, die nicht durch einen Mieter belegt ist, unabhängig von etwaigen Mietverträgen auf dieser Fläche. Leerstandfläche kann somit verfügbar oder nicht verfügbar sein. Sie wird dazu nur in Bestandsliegenschaften berücksichtigt. Flächen, die aktuell renoviert werden sowie Entwicklungsprojekte werden nicht mit einbezogen.

Angebotsrate:

Das Verhältnis von verfügbarer Fläche zum Gesamtflächenbestand. Verfügbare Fläche ist definiert als Summe aller Flächen, die aktuell als verfügbar für Vermietung innerhalb einer bestimmten Zeit vermarktet werden. Jegliche verfügbaren Flächen werden hierin abgebildet, unabhängig davon, ob die Fläche leer steht, belegt ist, zur Untervermietung angeboten wird oder zu einem zukünftigen Zeitpunkt verfügbar ist, wobei Flächen von Entwicklungsprojekten oder Renovationen ausgeschlossen werden, sofern diese nicht innerhalb von 3 Monaten bezogen werden können.

>>> und somit über 10 Jahre diese Fluktuation umfänglich berücksichtigt wird.

Während im Detailplanungszeitraum die Leerstände explizit modelliert werden (z.B. 0 bis 3 Monate für Wohnungen), muss der Leerstand in der langfristigen Betrachtung über einen prozentualen Abzug angesetzt werden. Hierbei gilt es die zuvor getroffenen Annahmen zu Mieterwechseln und Leerstandzeiten konsistent fortzusetzen, aber auch die Erwartungen für die Zukunft zu berücksichtigen.

Geht man beispielsweise von einem einzigen Mieterwechsel pro Mieteinheit über eine Dauer von 10 Jahren bei einer Leerstanddauer von 2 Monaten aus, so müsste die langfristige Berücksichtigung im Exit-Jahr mit 1,67 Prozent des Mietertrags erfolgen (2 Monate auf 120 Monate). Bei 6 Monaten wären dies bereits 5 Pro-

zent. Finden erfahrungsgemäss mehr als ein Mieterwechsel innerhalb von 10 Jahren statt, so fällt die langfristige Betrachtung entsprechend noch höher aus. Insbesondere bei Büroliegenschaften mit üblichen Mietdauern von 5 Jahren ist dies genau zu prüfen. Für die langfristige Betrachtung sollten auch die aktuelle Angebotsziffer am örtlichen Büromarkt und deren Entwicklung einbezogen werden.

EINSCHÄTZUNG DER BEWERTUNGSPARAMETER

Die zuvor genannten Parameter zur Berücksichtigung von Leerstand muss der Bewerter marktgerecht und angepasst an das Bewertungsobjekt einschätzen können. Hierzu muss der Bewerter auf einen breiten Erfahrungsschatz zurückgreifen können. Langfristige Betrachtungen und Aus-

wertungen von Immobilienportfolien sowie deren Vermietungserfolge sind ebenso wichtig wie der direkte Draht zum Markt. Wer aktiv am Marktgeschehen teilnimmt und Verhandlungen begleitet, kann die genauen Konditionen bei Mieterwechseln marktnah einschätzen. Eine eigene Marktforschungsabteilung als Unterstützung für den Bewerter bildet eine ideale Grundlage für die Prognosen in der Immobilienschätzung.

AUSBLICK

Die Performance von Immobilienanlagen wird häufig anhand der Gesamtrendite gemessen. Diese setzt sich zusammen aus der Cash Flow-Rendite und der Wertänderungsrendite. Mit zunehmenden Leerständen schmälert sich die Ertragsseite von Renditeobjekten und durch wachsen-

BEISPIEL EINER LEERSTANDSMODELLIERUNG IM DCF BEI EINEM BÜROMIETVERTRAG MIT 5 JAHREN RESTLAUFZEIT

Annualisierter Cash Flow	% Soll J1	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11
Sollmiete	100.0%	1'022	1'026	1'034	1'045	1'055	1'040	1'050	1'061	1'071	1'082	1'093
Struktureller Leerstand	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-55
Spezifischer Leerstand	0.0%	0	0	0	0	0	-520	0	0	0	0	0
Ertragsausfälle	0.0%	0	0	0	0	0	-520	0	0	0	0	-55
Nettoertrag CHF/m²/Jahr	100.0%	1'022	1'026	1'034	1'045	1'055	520	1'050	1'061	1'071	1'082	1'038
Hauswartung	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	-0.3%	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Ver- / Entsorgung	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungskosten	-4.0%	-41	-41	-41	-42	-42	-42	-42	-42	-43	-43	-44
Vermietungskosten	0.0%	0	0	0	0	0	-78	0	0	0	0	-8
Steuern & Abgaben	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leerstandskosten / NK	0.0%	0	0	0	0	0	-20	0	0	0	0	0
Sonstige Kosten	-0.5%	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6
Total Betriebskosten	-4.8%	-49	-50	-50	-51	-51	-149	-51	-52	-52	-53	-61
Instandhaltungskosten	-3.1%	-32	-32	-32	-33	-33	-33	-34	-34	-34	-35	-35
Total Kosten		-81	-82	-82	-83	-84	-182	-85	-85	-86	-87	-96
in % der Soll-Miete		-8.0%	-8.0%	-8.0%	-8.0%	-8.0%	-17.5%	-8.1%	-8.1%	-8.1%	-8.1%	-8.8%
Total-Nettoertrag	92.0%	941	944	952	961	971	338	966	975	985	995	942
Instandsetzungskosten / Capex		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-45
Mieterausbaukosten		0	0	0	0	0	-225	0	0	0	0	-22
Total Kosten inkl. Capex	-8.0%	-81	-82	-82	-83	-84	-926	-85	-85	-86	-87	-218
Cashflow gesamt nominal	92.0%	941	944	952	961	971	113	966	975	985	995	875

Bildquelle: CBRE

den Angebotsüberhang sinkt zudem das Mietzinsniveau sowie die Einschätzung von zukünftig zu erzielbaren Marktmieten. Diese Entwicklung ist aktuell in vielen Gegenden am Schweizer Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Die Cash Flow-Rendite wird daher in einem Umfeld von steigenden Leerständen sinken. Dieser negative Effekt könnte kompensiert werden durch eine positive

Wertänderung. Zu beobachten war dies in den letzten 5 Jahren, als Investoren bereit waren, für einen konstanten Ertrag immer höhere Preise zu zahlen. Diese Entwicklung – auch als «Yield Compression» bekannt – dürfte sich zukünftig kaum weiter fortsetzen. Zwar bleibt der Anlagedruck für institutionelle Investoren nach wie vor hoch, jedoch wurden die notwendigen Risikoprämien für Immobilien-

investments bereits auf ein Minimum reduziert. Daher dürfte die Gesamrendite für Immobilien kurz- bis mittelfristig leicht rückläufig ausfallen. •

Der Autor:

Sönke Thiedemann,
Head of Valuation
CBRE



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

IMMOBILIENMESSEN

À bientôt à Cannes



Zur diesjährigen MIPIM werden ca. 24.000 Teilnehmer erwartet

DIE MIPIM 2018 ÖFFNET VOM 13. BIS 16 MÄRZ 2018 IHRE TORE. AUCH BEI DER 29. EDITION DER INTERNATIONALEN IMMOBILIENINVESTMENTMESSE AN DER CÔTE D'AZUR SIND SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTAKTEURE WIEDER ZAHLREICH VERTRETEN. IHR TREFFPUNKT: DIE STÄNDE DES SWISS CIRCLE UND VON LAKE GENEVA.

PD. Das Palais des Festivals am Hafen von Cannes bietet auch in diesem Frühjahr wieder eine grosse Bühne

für die internationale Immobilienfachwelt. Mehr als 24.000 Teilnehmer aus über 100 Ländern erwartet Veranstalter Reed Midem zu der diesjährigen, inzwischen 29. Edition der MIPIM an der Côte d'Azur.

Auch Schweizer Marktteilnehmer sind in Cannes wieder zahlreich vertreten. Am Swiss Circle Gemeinschaftsstand im Espace Riviera (R7. G1) präsentieren sich an den vier Messetagen Schweizer Immobilienprofis aus den Bereichen Entwicklung, Investition, Asset Management, Vermarktung, Bewirtschaftung so-

wie weiteren Dienstleistungen. Neben dem Kennenlernen von und dem Austausch mit internationalen Immobilienprofessionals schätzen viele Schweizer Marktakteure an der MIPIM besonders die Möglichkeit, bestehende Kontakte mit Schweizer Branchengrössen zu pflegen oder neue anzubahnen. «Es ist tatsächlich so: Viele Schweizer reisen an die MIPIM, um Schweizer zu treffen. Bemerkenswert daran ist, dass diese Treffen auf höchster Hierarchieebene stattfinden», sagt Roman H. Bolliger. Die MIPIM ist für den CEO >>>

des Swiss Circle eine «einzigartige Gelegenheit, die Entscheidungsträger der Schweizer Immobilienbranche zu treffen: persönlich, unkompliziert und in toller Atmosphäre.» Darüber hinaus würden während der MIPIM «die Projekte der kommenden Monate aufgeleitet».

ZWEI MIPIM-WETTBEWERBE

Neben den Veranstaltungen zum Hauptthema der MIPIM «Mapping World Urbanity» (s. Schweizer Immobilienbrief Nr. 255) gibt es 2018 wieder zwei grosse Wettbewerbe, die international Beachtung finden: Zum einen werden in elf verschiedenen Kategorien die MIPIM Awards an Projekte vergeben. Aus insgesamt

227 Kandidaten (aus 55 Ländern) hat eine zwölköpfige Jury 44 Immobilienprojekte (aus 23 Ländern) ausgewählt, die in der Endrunde des MIPIM-Wettbewerbs teilnehmen und deren Sieger am Donnerstag, 15. März, (ab 18.30 Uhr) im grossen Auditorium des Palais des Festivals offiziell gekürt werden.

Zum anderen findet 2018 erneut eine MIPIM Global Startup Competition in Zusammenarbeit mit MetaProp NYC statt, deren Preise am Mittwoch, 14. März, (ab 16 Uhr) verliehen werden. Dort stehen dieses Jahr die neun Startup-Firmen Acasa, Disruptive Technologies, Grid Edge, Physee, PlanRadar, RealAtom, Snapflat, WeMaintain und Workwell im Wettbewerb.

Ferner sind wie in den Vorjahren vie-

le Veranstaltungen an den Ständen der Aussteller geplant. Beim Swiss Circle findet neben dem traditionellen Swiss Circle Apéro am Nachmittag des ersten Messtags (Dienstag, 17 Uhr) das SwissPropTech Meet-Up (Mittwoch, 14.30 Uhr) des zum Jahreswechsel 2016/2017 erfolgreich gestarteten Netzwerks von Immobilien-Startups statt. Darüber hinaus hat am Donnerstag das Forum Suisse Premiere (11 bis 12.30 Uhr), das in Kooperation mit Lake Geneva, dem Swiss Circle Partner aus der französisch-sprechenden Schweiz, initiiert wurde. Angekündigt sind Referate und Diskussionen über die Perspektiven des Schweizer Immobilienmarktes und danach ein Empfang am Lake Geneva Messestand (R7.G35). •

ANZEIGE



Professionelle Offerten-Plattform
für Facility Management

Jetzt Offerten einholen

FMplace

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Renditen weiter auf Talfahrt

DIE ZAHL DER ÜBERBEWERTETEN MÄRKTE IN EUROPA IN DEN VON CUSHMAN & WAKEFIELD BEOBACHTETEN 123 GESCHÄFTS-, DETAILHANDELS- UND LOGISTIKMÄRKTE HAT SICH IM VIERTEN QUARTAL 2017 ERHÖHT. NUR 19 PROZENT DER MÄRKTE WURDEN ALS UNTERBEWERTET EINGESTUFT.

BW/PD. Der von Cushman & Wakefield (C&W) vierteljährlich erstellte European Fair Value Index, der 123 europäische Geschäfts-, Einzelhandels- und Logistikmärkte analysiert, ist im vierten Quartal 2017 auf 42 gesunken und hat damit ein ähnliches Niveau erreicht wie im 1. Quartal 2006. Diese Entwicklung führt das Beratungsunternehmen einerseits auf das fortgeschrittene Stadium des Immobilienzyklus, andererseits auf den Mangel an attraktiven erstklassigen Investitionsgelegenheiten zurück.

Beim Fair-Value-Verfahren wird in einem standardisierten Verfahren analysiert, wie sich die Rendite aus einem heute getätigten Immobilienkauf mit einem 5-jährigen Anlagehorizont zu einer risikolosen Anlage verhält unter Berücksichtigung einer immobilien-spezifischen Risikoprämie.

LOGISTIKMÄRKTE WEITERHIN ATTRAKTIV

Im 4. Quartal 2017 wurden gemäss C&W nur 19 Prozent der Märkte als unterbewertet eingestuft. Logistikmärkte bleiben gemäss der C&W-Studie am attraktivsten: 39 Prozent wurden als unterbewertet beurteilt. Moskau ist Spitzenreiter der unterbewerteten Märkte Europas, wobei Ein-

zelhandelsflächen auf Platz eins und Büroflächen auf Platz drei rangieren. Einzelhandel in Budapest liegt auf Platz zwei. Die Top 5 der unterbewerteten Märkte werden komplettiert mit den Logistikmärkten Budapest und Dublin.

Die Preise auf den führenden Büromärkten wie London, Paris und München wurden als marktgerecht eingestuft. Dort hätten die Renditen ihren historischen Tiefpunkt erreicht und würden, wenn überhaupt, nur noch begrenzt weiter sinken, so die C&W-Auswertung. In vielen Fällen werde zudem ein moderater Anstieg von Mieten erwartet.

Die peripheren Regionen Mittel- und Osteuropas und der Eurozone zeigen nach wie vor ein ausgeglichenes Verhältnis von marktgerechten und un-

terbewerteten Märkten. Im Gegensatz dazu sind in Deutschland, den Beneluxländern und Nordeuropa nur noch wenige unterbewertete Märkte zu finden. «Das kontinuierliche und strukturelle Wachstum im E-Commerce lässt die Nachfrage nach urbanen Logistikflächen unvermindert stark steigen. Der größte Anteil unterbewerteter Märkte befindet sich in den peripheren Regionen Mittel- und Osteuropas und der Eurozone», sagt Mark Unsworth, Leiter EMEA Forecasting bei Cushman & Wakefield. Russland sei weiterhin an der Spitzenposition, während sowohl der Budapester Einzelhandelsbereich als auch der dortige Logistiksektor durch das andauernde Wachstum der ungarischen Wirtschaft mit steigenden Lohn- und Verbrauchsniveaus unter den Top 5 rangierten. •



Investments in Logistikimmobilien liegen derzeit im Trend

BILD: WIKIPEDIA / ARMIN KÜBELBECK

MARKTKOMMENTAR

Deutlich Boden gut gemacht

DER TREND BEIM REAL INDEX HAT GEDREHT. DIE NEUE AUFWÄRTSBEWEGUNG WIRD NICHT ZULETZT DURCH DIE JÜNGST PRÄSENTIERTEN SOLIDEN JAHRESERGEBNISSE DER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN UNTERSTÜTZT. BEI DEN KOTIERTEN IMMOBILIENFONDS SIND WEITERE KAPITALERHÖHUNGEN IN SICHT.

NH/TM. Während den beiden letzten Handelswochen haben sich die kotierten Immobilienaktien weiter von den deutlichen Kursverlusten von Anfang Februar erholt. Der REAL Index notiert im März um 2,35 Prozent höher als im Vormonat; die Jahresperformance liegt mit minus 0,06 Prozent nur noch knapp im negativen Bereich (Jahrestiefststand: -6,54 % am 9.2.18). Auch der EPRA Index weist für den Monat einen Wertzuwachs um 2,11 Prozent aus (nicht währungsbereinigt); allerdings bleibt für das laufende Jahr noch ein Minus von 4,67 Prozent bestehen.

Während den beiden letzten Wochen haben die Gesellschaften Allreal, PSP Swiss Property, Intershop, Swiss Prime Site, Swiss Finance & Property Investment und Zug Estates die Geschäftsberichte 2017 vorgelegt. Generell ist zu erkennen, dass die Immobilien-AGs die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr steigern konnten. Der Mietertrag von PSP Swiss Property lag im Geschäftsjahr 2017 wegen eines leerstehenden Bürogebäudes in Lancy jedoch leicht unter dem Vorjahreswert. Dank den soliden Geschäftsergebnissen im vergangenen Jahr werden sich die Ausschüttun-

gen der Gesellschaften mehrheitlich erhöhen. Die Swiss Finance & Property Investment AG kann die Ausschüttung nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Jahr 2017 unverändert auf 3,60 CHF halten (Ausschüttungsrendite: 3,83 %). Gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 weisen alle erwähnten Gesellschaften eine tiefere Leerstandquote aus. Zug Estates und Swiss Finance & Property Investment zeigen mit 1,5 Prozent (Zug Estates) und 1,66 Prozent (SFPI) die tiefsten Werte. Diese soliden Jahresergebnisse haben die Aufwärtsbewegung der kotierten Immobilienaktien zusätzlich unterstützt.

SWIIT INDEX MIT WERTEINBUSSEN

Die kotierten Immobilienfonds haben trotz der positiven Kursentwicklung zum Monatsbeginn weitere 0,66 Prozent an Wert verloren; für das laufende Jahr weist der SWIIT Index eine negative Performance von 2,71 Prozent aus (Jahrestiefststand: -4,16 % am 9.2.18). Nach einer kurzen Pause stehen nun die nächsten Emissionen an. Von dem nicht-kotierten Immobilienfonds Procimmo 2 startet

*Nicolas Hatt und
Thomas Marti, SFP*



die Kapitalerhöhung über 60 Millionen CHF am 12. März 2018. Auch die Fondsleitung des SF Sustainable Property Fund hat eine Kapitalerhöhung angekündigt. Über den Umfang und die detaillierten Konditionen wird zu einem späteren Zeitpunkt informiert. Die Transaktion soll im Zeitraum März/April 2018 stattfinden. Der auf Wohnliegenschaften in der ganzen Schweiz fokussierte Immobilienfonds Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland konnte bei der ersten Kapitalerhöhung neue Mittel im Umfang von rund 50 Millionen CHF aufnehmen. Mit dem Emissionserlös sollen das bestehende Portfolio ausgebaut und kurzfristige Kredite abgebaut werden. •

REAL ESTATE INDICES 08.03.2018	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	1974.71	0.17	-1.97
REAL	2439.07	2.35	-0.06
SWIIT	371.49	-0.66	-2.71
EPRA EUROPE INDEX	2139.47	2.11	-4.67

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.4775	0.0125	0.0125
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	0.0000	0.0100	0.1475
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.4900	-0.0025	0.2250
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.7575	-0.0175	0.2325

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE								8. MÄRZ 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	3600	2.00	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	1475	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	350	300.00	365.00	40	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	143.50	148.50	143	100.00	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			1950	3.00	0.00	0	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,900.00	4,900.00	4400	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	4,500.00	5,250.00	4550	3.00	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	4850	4.00	0.00	0	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			8750	3.00	15,000.00	1	
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

PERFEKTE ANLAGE
Risiken verringern, Chancen erhöhen

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										9. MÄRZ 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	138.10	2.31%	19.98%	-6.69%	1.62%	138.60	152.00	834,423,677
844,303	CS 1A IMMO PK	1157.00	1410.00	3.58%	21.87%	-2.76%	NICHT KOTIERT	1495.00	1510.00	3,987,310,800
10,077,844	CS REF GREEN	109.00	129.80	2.85%	19.08%	-4.56%	1.24%	125.30	137.50	2,352,156,941
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	92.80	94.60	3.39%	1.94%	0.75%	1.85%	91.00	98.50	828,144,482
276,935	CS REF INTERSWISS	174.40	200.00	4.24%	14.68%	-2.30%	1.76%	193.70	206.00	1,658,691,800
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	103.60	137.40	2.46%	32.63%	-2.83%	1.56%	130.20	147.70	2,865,362,408
1,291,370	CS REF SIAT	137.40	196.00	2.77%	42.65%	-3.21%	1.43%	184.00	207.90	3,025,985,592
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	111.10	135.50	2.47%	21.96%	-4.71%	1.45%	129.50	143.90	1,034,835,722
1,458,671	FIR	127.30	183.90	2.16%	44.46%	0.27%	1.05%	172.00	198.90	1,328,102,996
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	108.15	107.00	2.39%	-1.06%	0.00%	NICHT KOTIERT	107.00	111.00	160,821,000
277,010	IMMO HELVETIC	169.55	217.10	3.08%	28.04%	-5.57%	1.09%	222.90	249.80	911,820,000
977,876	IMMOFONDS	302.40	429.00	3.19%	41.87%	-3.16%	1.12%	416.50	479.75	1,380,914,535
278,226	LA FONCIERE	68.98	108.30	1.98%	57.00%	0.09%	1.13%	103.50	114.50	1,339,786,881
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	126.30	152.10	2.17%	20.43%	-4.34%	1.29%	149.40	157.40	626,993,921
10,700,655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	119.00	144.10	2.21%	21.09%	-0.69%	0.48%	135.00	157.90	376,120,021
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	130.05	163.80	3.28%	25.95%	-6.72%	1.11%	157.30	179.00	790,940,569
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.05	136.50	2.84%	14.66%	-8.39%	1.42%	133.00	158.40	827,864,993
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	132.40	2.26%	20.25%	-2.65%	1.63%	126.60	135.50	158,974,401
278,545	SOLVALOR "61"	183.70	263.00	1.99%	43.17%	-2.95%	1.76%	254.50	274.50	1,183,923,430
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	112.40	137.90	2.60%	22.69%	-0.43%	0.88%	133.00	150.90	682,330,579
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	99.40	116.50	3.53%	17.20%	-2.51%	1.41%	113.00	115.00	471,825,000
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	124.10	159.80	2.75%	28.77%	-4.82%	1.67%	1191.00	1430.00	1,227,134,882
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	256.10	370.00	3.88%	44.47%	-3.90%	0.66%	358.00	456.00	151,370,700
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	99.65	136.20	2.48%	36.68%	-1.66%	2.11%	130.70	148.50	1,434,625,790
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	99.40	112.30	3.02%	12.98%	-1.32%	0.62%	105.00	129.00	482,853,390
2,616,884	SWISSINVEST REIF	128.10	165.80	2.77%	29.43%	-4.77%	1.69%	165.20	186.00	803,567,275
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	52.60	64.60	2.81%	22.81%	-2.56%	1.36%	60.00	70.35	2,294,159,568
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.00	15.75	2.57%	21.15%	-8.43%	0.86%	16.60	19.20	522,737,507
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.00	12.15	2.08%	10.45%	-6.54%	0.57%	11.75	13.50	349,874,790
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	72.15	99.05	2.53%	37.28%	-0.95%	1.30%	91.00	98.00	1,270,428,969
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	86.60	110.70	3.02%	27.83%	-1.16%	1.35%	103.20	113.00	7,696,601,262
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.75	71.00	3.87%	16.87%	-1.05%	1.84%	65.80	71.15	1,476,787,007
				Ø	Ø	SWISS	Ø			TOTAL
				2.82%	26.06%	-2.71%	1.27%			45,231,033,387

IMMOBILIENAKTIEN										9. MÄRZ 2018
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	MTL. UMSATZ %JAN	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	136.20	161.40	4.01%	18.50%	-2.06%	4.14%	145.50	174.20	1,672,561,351
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	38.85	43.20	3.21%	11.20%	0.00%	0.59%	38.60	46.00	190,502,280
255,740	ESPACE REAL ESTATE	153.05	145.00	3.18%	-5.26%	-2.68%	0.29%	142.00	153.00	280,039,225
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.15	13.90	2.95%	-1.77%	-5.76%	0.55%	14.50	15.70	263,036,942
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	91.05	125.00	2.96%	37.29%	3.39%	0.53%	104.40	128.00	1,004,485,625
1,731,394	INTERSHOP N	313.60	490.00	4.69%	56.25%	0.62%	4.40%	468.25	507.50	646,800,000
32,509,429	INVESTIS N	44.10	63.60	4.49%	44.22%	1.52%	0.18%	55.40	61.00	814,080,000
1,110,887	MOBIMO	224.25	258.00	4.02%	15.05%	-1.34%	2.69%	253.50	277.00	1,604,158,602
21,218,624	NOVAVEST	38.75	40.00	3.60%	3.23%	-1.23%	0.72%	36.50	38.50	145,788,440
28,414,391	PLAZZA N	259.25	222.00	1.37%	-14.37%	-2.63%	0.72%	219.70	236.30	275,803,920
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	87.50	91.05	3.87%	4.06%	-1.41%	4.72%	85.75	94.50	3,675,118,898
803,838	SWISS PRIME SITE	67.50	91.75	4.30%	35.93%	1.94%	3.87%	81.75	89.55	6,558,190,635
261,948	WARTECK INVEST	1490.00	1950.00	3.59%	30.87%	-0.51%	1.22%	1825.00	1985.00	332,046,000
1,480,521	ZUG ESTATES	1550.00	1770.00	1.32%	14.19%	-3.12%	0.97%	1656.00	1816.00	418,343,040
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.40%	17.81%	-0.06%	3.30%			17,880,954,958

STANDORTENTWICKLUNG

Baustart für «Square one»

*Das «Square One» beim D4 in Root*

IM D4 BUSINESS VILLAGE LUZERN IN ROOT NIMMT JETZT DAS «SQUARE ONE» GESTALT AN. VOR KURZEM WAR SPATENSTICH FÜR DIE VIERTE BAUETAPPE DES SUVA-PROJEKTS.

BW. Mit dem symbolischen Spatenstich für das Geschäfts- und Wohnhaus «Square one» entwickelt sich das D4 Business Village Luzern dynamisch weiter. Es ist bereits die vierte Bauetappe, die die Suva in Root realisiert. Mit einem Investitionsvolumen von rund 60 Millionen Franken entsteht dort bis Ende 2019 ein architektonisch einzigartiger Kubus mit 11.000 Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsflächen und 32 hauptsächlich als Maisonetten konzipierte Wohnungen in den oberen Geschossen.

Während bei den bisherigen Etappen im Interesse eines breiten Dienstleistungsmix eher kleinere Mietflächen entstanden, bietet das neue «Square One» frei unterteilbare Flächen für Unternehmen mit grösseren Platzbedürfnissen auf ganzen Geschossen oder Teilflächen ab 800 Quadratmetern. Besonders hervorzuheben im Kopfbaugebäude «Square One» im D4 Business Village Luzern sei die «sehr gut gelungene Mischnutzung von Büro und Wohnen», sagt Bruno Kunz, Leiter D4 Business Village Luzern. «Bei modernen und grossen Immobilienprojekten besteht eine Tendenz, Arbeiten, Wohnen und Freizeit näher zusammenrücken zu lassen.» Der Ankermieter stehe bereits fest, so Kurz weiter. Es handelt sich dabei um die CSS Versicherungen.

Das D4 Business Village Luzern, ein Projekt der Suva, wurde im September 2003 in Betrieb genommen. Mit über 100 Unternehmen und rund 2.000 Mitarbeitenden auf 53.000 Quadratmetern Nutzfläche hat sich der Standort seither sehr erfolgreich entwickelt.

**AUF GUTEM WEG
INS «FUTURE VALLEY»**

Der Name des Geschäftsquartiers – D4 – steht, wie die Versicherung mitteilt, für 4 Dimensionen: Einen «Standort voller Vorteile, eine Architektur die lebt, ein Networking, das Wachstum fördert und ein Service-Konzept, das alles umfasst». Mit Blick auf die genannten Ansiedlungserfolge scheint die Stra-

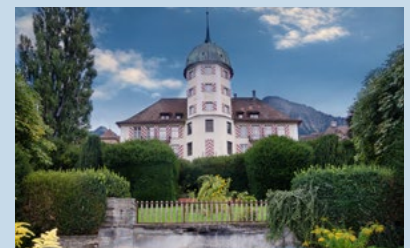


Der Spatenstich für die vierte Bauetappe des D4

NACHRICHTEN

ZIZERS: EIN SCHLOSS ERFINDET SICH NEU

Wo einst die Salis-Zizers-Dynastie lebte und zuletzt die letzte österreichische Kaiserin Zita ihren Lebensabend verbrachte, herrscht inzwischen vorwiegend Stille. Das Schloss, bis zum Sommer 2016 noch ein Alters- und Pflegeheim, steht weitgehend leer. Der Stiftungsrat, als Vertreter der Eigentümerin, prüft bereits seit längerem verschiedene Optionen für die «Wiederbelebung» der Liegenschaft. Für eine Neuausrichtung wären hohe Investitionen notwendig, die die Eigentümerin nicht leisten kann. Die Verantwortlichen suchen eine Lösung, die auf eine hohe Akzeptanz innerhalb der Gemeinde und der Region stösst, zumal das Anwesen viele Jahre der Öffentlichkeit zur Verfügung stand. Eine Neuausrichtung tangiert vor allem die Einwohner von Zizers sowie die Region Landquart. Weitere notwendige Abklärungen und Studien erfolgen zurzeit in Zusammenarbeit mit dem Zürcher Beratungsunternehmen Kuoni Mueller & Partner Investment AG. Dominik Weber, Managing Partner der KM&P, sieht für die Liegenschaft viel Potenzial, allerdings müssten, da es sich «um ein historisches und national bedeutendes Gebäude handelt, im Zuge eines neuen Nutzungskonzepts vorab die baulichen Möglichkeiten mit der Denkmalpflege geklärt werden.»



Schloss Zizers

FOTOS: PD

ategie der Suva-Planer aufzugehen. Nicht zuletzt haben das D4 und die dort vertretenen Unternehmen dazu beigetragen, dass sich das Luzerner Rontal in eine aufstrebende Wirtschaftsregion verwandelt hat – ins Future Valley Lucerne. Zur Attraktivität des Standorts für Unternehmen aus dem In- und Ausland trägt allerdings auch die progressive Steuerpolitik des Kantons Luzern und die Arbeit der Wirtschaftsförderung Luzern bei. Mit dem «Square one» will die Suva an die bisherigen Erfolge anknüpfen. Zum Immobilienbestand des Versicherers gehören aktuell 170 Liegenschaften, die mit einem Wert von insgesamt rund fünf Milliarden Franken zehn Prozent des Anlagevermögens der Suva ausmachen. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 5/2018 / 13. Jahrgang / 256. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

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