

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Anlagedruck
nach wie vor hoch
(KPMG Swiss Real
Snap Shot)
- 5 Starker Jahresauftakt
(JLL Büro-Immobilienuhr
Q1 2018)
- 10 Zinswende und
Immobilienallokation
(Catella-Studie)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:
Neue Pläne für das Basler
Rosental-Areal
- 17 Nachricht:
Apleona/Basel
- 18 Nachricht:
Claraturm/BaselZug
- 18 Impressum

EDITORIAL

Fallhöhe im Blick behalten



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Der Anlagedruck bei Schweizer Investoren ist offensichtlich weiterhin hoch, wie der Blick auf Differenz zwischen den Anfangs- und Bestandsrenditen und der Zahlungsbereitschaft auf dem Transaktionsmarkt zeigt. Wie der aktuellen Ausgabe des Swiss Real Snapshot von KPMG zu entnehmen ist, sind die Anfangsrenditen direkter Immobilienanlagen hierzulande zuletzt nochmals gesunken – dies trotz geringerer Mietertragspotenzialen, steigender Leerstandsrisiken und weiterhin hoher Bautätigkeit. Hoher Anlagedruck herrscht

auch an ausländischen Immobilienmärkten, insbesondere in Deutschland. Das Land gilt als der stabilste Immobilienmarkt Europas, doch hat der jüngste Zyklus in den «Big Seven», den grössten deutschen Immobilienmärkten, und vor allem in Berlin zu neuen Rekordpreisen geführt, nicht zuletzt aufgrund der grossen Menge an ausländischem Kapital, das dort investiert wird. Immerhin: In Deutschland steigen nicht nur die Preise, auch die Mieten legten zuletzt so kräftig zu, dass Marktbeobachter vor einer «potenziellen Fallhöhe» warnen. Da die Anfangsrenditen Rekordtiefs erreicht und die Mieten die früheren Höchststände übertroffen haben, könne jeder wirtschaftliche oder finanzielle Schock zu ungeahnten Marktturbulenzen führen. Anleger seien somit gut beraten, wieder über das Thema Volatilität nachzudenken, heisst es. Offensichtlich ist nicht nur in der Schweiz die Nachhaltigkeit von Investments zu niedrigsten Anfangsrenditen im Fall der Normalisierung der Zinslandschaft fraglich.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

Wir sind
nah dran.





Wir
sind *nah* dran.



Bei uns sind Sie keine Nummer. Die Wege sind kurz und direkt, weil wir viel Wert legen auf Kundenkontakt auf Augenhöhe. Wir von Helvetica Property Investors sind überzeugt, dass dies die Basis für jede erfolgreiche Zusammenarbeit ist. Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.

Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



IMMOBILIEN INVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Anlagedruck nach wie vor hoch



BILD: PIXABAY/MICHAEL GAIDA

Die Bautätigkeit in der Schweiz ist nach wie vor sehr hoch.

SEIT JAHREN WERDEN DIE IMMOBILIENMÄRKTE AUFGRUND DES TIEFZINSUMFELDS UND MANGELNDER ANLAGEALTERNATIVEN MIT KAPITAL GEFLUTET. DIE FOLGEN: STEIGENDE PREISE UND SINKENDE RENDITEN. DOCH FÄLLT DIE ENTWICKLUNG IN DEN NUTZUNGSSEGMENTEN UNTERSCHIEDLICH AUS, WIE DER AKTUELLE SWISS REAL SNAPSHOT VON KPMG SCHWEIZ ZEIGT.

BW/PD. In der Schweiz sind die Anfangsrenditen direkter Immobilienanlagen zuletzt nochmals gesunken – trotz hoher Bautätigkeit und gerin-

gerer Mietertragspotenziale, wie die Immobilienexperten der KPMG in der aktuellen Ausgabe ihres Swiss Real Snapshot feststellen. Auch die Bestandsrenditen seien nach wie vor tief. Auch im ersten Quartal 2018 seien die Nettobestandsrenditen direkter Immobilienanlagen in den Segmenten Wohnen und Gemischtnutzung nochmals gesunken, berichten die KPMG-Researcher und verweisen auf die Daten von SIV/REIDA: Danach reduzierten sich die Renditen für Wohnen von einem Median von 4,3 Prozent im Jahr 2017 auf zuletzt 4,0 Prozent und für Gemischtliegenschaften von 4,3 Prozent auf 4,1 Prozent. Bei den Büroliegenschaften

haben sich die Renditen der ausgewerteten Liegenschaften dagegen von einem Median von 4,4 im Vorjahr auf 4,7 Prozent im Jahr 2018 erhöht. Zudem hat sich die Differenz zwischen dem 30-Prozent- und dem 70-Prozent-Quantil vergrössert.

Aufgrund der anhaltenden Leerstände bei den Büroflächen sei es unwahrscheinlich, dass diese Erhöhung der Renditen eine Folge von Mietzinsverbesserungen oder tieferer Leerstände sei, stellen die KPMG-Researcher fest: «Ein Treiber gestiegener Renditen können tiefere Bewirtschaftungskosten sein.»

Auch die zunehmende Berücksichtigung der über alle Lagequali- >>>

>>> täten verhaltenen Aussichten für Büroimmobilien in den Bewertungen habe Auswirkungen auf die Renditekennzahlen.

Die Auswertung der Anfangsrenditen zeigt im Vergleich zu den Bestandsrenditen mit einem Median von 2,9 Prozent im Wohnsegment und 3,6 Prozent im gemischten Segment tiefere Nettoerrenditen, wie aus dem Swiss Real Snap Shot weiter hervorgeht. Bei den Büroliegenschaften liegen die Anfangsrenditen mit 4,4 Prozent deutlich näher an den Bestandsrenditen (4,7%). Die Differenzen zwischen den Medianen der Anfangs- und der Bestandsrendite hat sich im Vergleich zum Vorjahr noch-

mals vergrössert. «Ausser beim Bürosegment hat sich die gesamte Verteilung der Nettoanfangsrenditen nach unten verschoben», so die KPMG-Researcher: «Dies deutet auch abseits der Spitzenlagen auf nochmals gesunkene Renditen hin. Immobilieninvestoren scheinen im vergangenen Jahr auch abseits der zentralen Lagen zu höheren Ankaufspreisen – und damit einhergehenden tieferen Anfangsrenditen bereit gewesen zu sein.» Die Differenz zwischen den Anfangs- und Bestandsrenditen und die Zahlungsbereitschaft auf dem Transaktionsmarkt weisen aus Sicht der KPMG-Experten auf einen nach wie vor hohen Anlagedruck hin.

Mit den tieferen Mietpreispotenzialen und den steigenden Leerstandsrisiken nehme die Bedeutung fundierter Marktkenntnisse, gezielter Portfoliodiversifikation und des Risikomanagements weiter zu. Mit den positiven Wirtschaftsaussichten in den USA, Europa und der Schweiz werde eine – wenn auch nur langsame – Normalisierung der Zinsen erwartet, wodurch die relative Attraktivität der Immobilienanlagen bei stagnierenden bis sinkenden Erträgen abnehme, geben die KPMG-Researcher zu bedenken. Ihr Fazit: «Die objektspezifischen Eigenschaften der Anlageimmobilien gewinnen dadurch an Bedeutung.» •

ANZEIGE

Liebe Immobilienvermarkter

Haben Sie den digitalen Wandel im Griff?

In der nächsten Marketingwerkstatt erfahren Sie, wie Sie digitale Innovationen für den zukünftigen Erfolg Ihrer Unternehmung nutzen können und wie Sie in diesem innovativen Umfeld wettbewerbsfähig bleiben.

Am 27. Juni 2018 treffen sich max. 20 Immobilienprofis zu einem Intensivtraining und lernen von kompetenten Referenten sowie erfahrenen Branchenexperten. Sind Sie dabei? Weitere Informationen finden Sie [online!](#)

jetzt anmelden!

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

Starker Jahresauftakt



QUELLE: WIKIPEDIA/ACONCAGUA

In Paris, im Bild La Défense, steigt die Nachfrage nach Büroflächen.

MIT MEHR ALS DREI MILLIONEN QUADRATMETER WURDE IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2018 DER STÄRKSTE EUROPÄISCHE BÜROFLÄCHENUMSATZ IN EINEM ERSTEN QUARTAL SEIT 2007 ERZIELT. JLL RECHNET AUCH FÜR DAS GESAMTJAHR 2018 MIT EINER ANHALTEND ROBUSTEN NACHFRAGE SOWIE MIT STEIGENDEN MIETPREISEN.

BW/PD. Trotz einigem wirtschaftlichen und geopolitischen Gegenwind erlebte die Wirtschaft in Europa in

den vergangenen zwölf Monaten einen robusten Aufschwung. Weiterhin niedrige Zinsen, eine wiederbelebte Binnennachfrage, Arbeitsmärkte mit positiven Signalen und eine weiteren Zunahme von Arbeitsplätzen sorgen auch 2018 für positive Impulse an den Büro-Vermietungsmärkten. Auch wenn die Wachstumsrate im Euroraum und der EU im laufenden und kommenden Jahr etwas niedriger ausfallen dürfte, bleibe sie voraussichtlich robust, meinen die Resercher von JLL und prognostizieren eine robuste Nachfrage nach Büroflä-

chen und im Zuge dessen ein Mietpreiswachstum, das sich weiterhin über dem langfristigen Mittel bewegen wird.

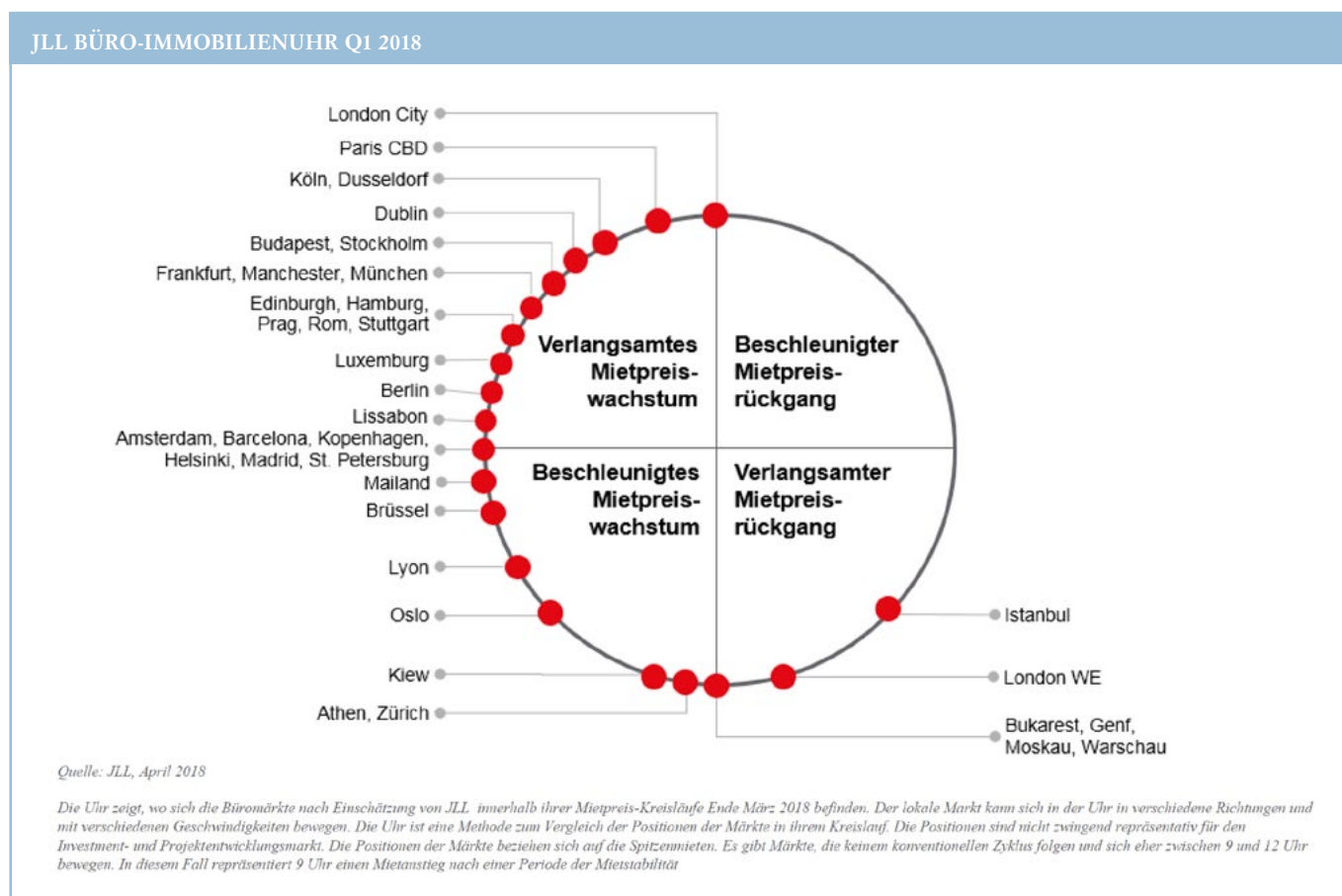
DEUTLICHES MIETPREISWACHSTUM ERWARTET

Der gewichtete europäische Mietpreisindex* von JLL legte im 1. Quartal 2018 um ein Prozent gegenüber dem vorangegangenen Quartal zu. Acht der 24 Index-Städte verzeichneten in den ersten drei Monaten ein Mietpreiswachstum (gegen- >>>

>>> über 15 Städten im 4. Quartal 2017 mit einem Plus von 1, % gegenüber Q3 2017); im Jahresvergleich resultiert insgesamt ein Plus von 4,2 Prozent. Für die westeuropäischen Märkte (inklusive UK) liegt der Zuwachs bei 4,7 Prozent. Dieser deutliche Anstieg, der höchste seit dem zweiten 2. Quartal 2016, spiegelt das in vielen Märkten der Region weiterhin bestehende Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage wider. „Bis Ende des Jahres dürfte das europäische Büro-Mietpreiswachstum mit 2,5 Prozent den 5-Jahres-Durchschnitt (2,2%) leicht übertreffen, prognostizieren die JLL-Experten; Potential für ein überdurchschnittliches, angebotsorientiertes Mietpreiswachstum erwarten sie in den angespanntesten Märkten Europas, Amsterdam, München, Stuttgart, Stockholm und Prag.

Gemäss der JLL-Studie war Brüssel in den ersten drei Monaten 2018 mit einem Plus von 5 Prozent gegenüber dem Vorquartal Spitzenreiter; in Südeuropa wiesen Mailand (+4,5%, Barcelona (+3,2%) und Madrid (+2,4%) in Folge eines knapper werdenden Angebots und einer soliden Nachfrage, insbesondere im Spitzensegment des Marktes, ebenfalls ein überdurchschnittliches Mietpreiswachstum über das Quartal auf. Ähnliches gilt für Utrecht (+4,2%), Berlin (+3,3%), Edinburgh (+3,1%) und Stockholm (+2,9%). In den deutschen Big 7 scheint die aktuelle Mietpreisphase stärker angebots- als nachfrageorientiert zu sein. So sank beispielsweise der Umsatz in Berlin im ersten Quartal um fast 17 Prozent, die Spitzenmiete zog aber um einen Euro auf 31 Euro/qm/Monat an, was die JLL-

Researcher als eine deutliche Reaktion auf das weitere Absinken der Leerstandsquote werten. Einmal mehr unverändert blieben die Spitzenmieten in den beiden grössten Märkten Paris und London. Während für die französische Hauptstadt ein Plus für das Gesamtjahr 2018 erwartet wird, hat sich in der britischen Metropole während der ersten drei Monate ein stabiler werdender Nutzermarkt bemerkbar gemacht. Allerdings gehen die Prognosen von JLL für die City of London nach einer stabilen Entwicklung im gesamten Jahr 2018 für 2019 von einem leichten Rückgang aus, für den Teilmarkt West End könnte ebenfalls nach unveränderter Entwicklung im laufenden Jahr wieder ein Anstieg zu Buche schlagen. Auch in den mittel- und osteuropä-



ischen Märkten zeigte der Jahresauftakt 2018 keine Bewegung bei den Spitzenmieten. Während sie in Prag und Budapest nach Zuwächsen von 5,0 bzw. 2,3 Prozent im vergangenen Jahr 2017 zunächst stabil blieben und für Prag ein Anstieg um 2,4 bzw. 2,3 Prozent im laufenden und für 2019 (für Budapest stabil) prognostiziert wird, dürften die Eigentümer in Warschau und Moskau nun aufatmen: die Mieten scheinen nach kontinuierlichem Rückgang in den vergangenen Jahren mit bis zu -2,1 Prozent in Warschau 2017 und -21,7 Prozent Moskau 2014 die Talsohle erreicht haben.

HOHES UMSATZVOLUMEN

Der europäische Büroflächenumsatz belief sich im 1. Quartal 2018 auf insgesamt circa 3,1 Millionen Quadratmeter, entsprechend einem Jahreszuwachs von 5 Prozent und einem deutlich zweistelligen Plus gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt der ersten Quartale (22%). Bemerkenswert sei, dass diese sehr gute Performance auf ein 4.Quartal und Gesamtjahr 2017 mit Rekordvolumina folgte, betonen die JLL-Researcher. Die JLL Umsatz-

prognose für 2018 beläuft sich derzeit auf rund 13 Millionen Quadratmeter, womit der 5-Jahreschnitt um 11,6 und der 10-Jahreswert um 17 Prozent übertroffen würden.

In Paris legte das Umsatzvolumen 742.000 Quadratmeter zu (+13% gegenüber Vorjahr). Es war das stärkste 1. Quartal seit 2006.

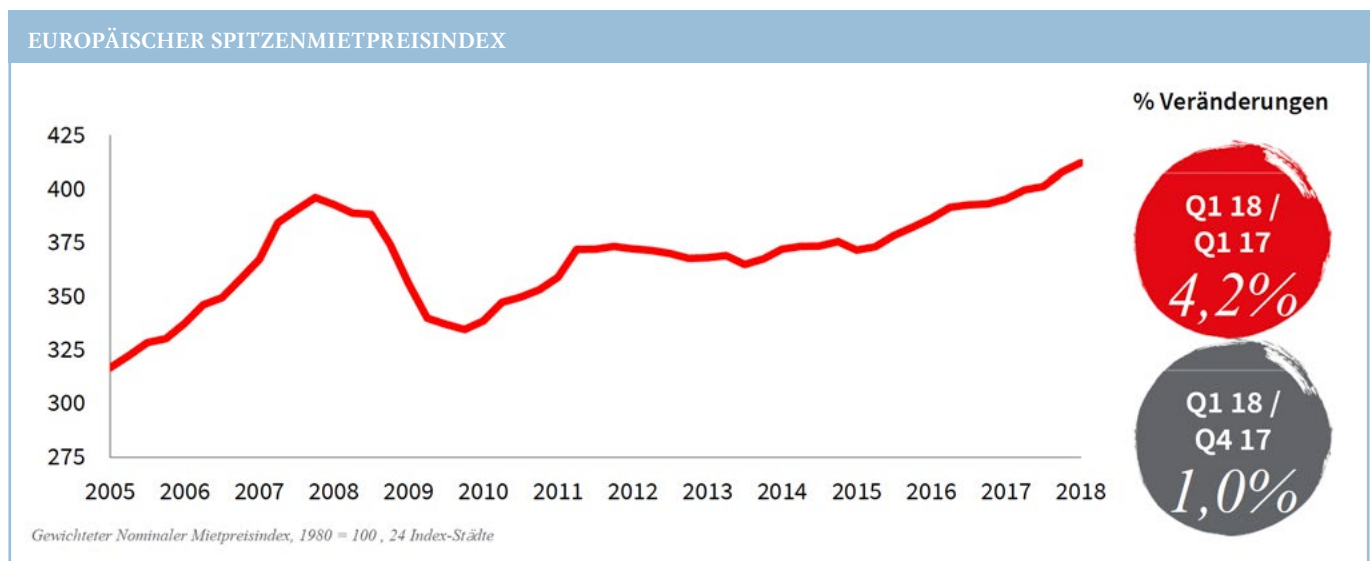
London hat die Erwartungen mit einem Plus von 8 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres wieder übertroffen. Dabei konnte ein Plus von 10 Prozent im West End, basierend auf wichtigen Transaktionen im TMT- (Technologie-, Medien- und Telekommunikation) und Dienstleistungssektor, die leichten Einbussen in der City (-4%) mehr als ausgleichen. Eine erfreuliche Performance zeigten Dublin (+65%) und Madrid (+24%). In Deutschland verzeichneten die Büroflächenmärkte in den Big 7 beim Jahresvergleich einen Umsatzrückgang von 15 Prozent. Dieses Umsatzminus gehe aber nicht auf das Konto einer nachlassenden Nachfrage, betonen die JLL-Researcher: Viele umzugswillige Unternehmen würden aufgrund der geringen Verfügbarkeit an geeigneten Flächen ausgebremst und quasi gezwungen,

auslaufende Mietverträge in ihren bestehenden Flächen zu verlängern.

Noch höher im zweistelligen Bereich (+73%) bilanzierten die mittel- und osteuropäischen Märkte, angeführt durch eine starke Performance in Moskau (+122% gegenüber Vorjahr), Prag (+53%), Warschau (+45%) und Budapest (+19%). Bemerkenswert waren die Aktivitäten in der tschechischen und polnischen Hauptstadt, die ihren 5-Jahreschnitt (der ersten Quartale) um 100 bzw. 64 Prozent überboten haben.

ANGEBOTSKNAPPHEIT BLEIBT BESTEHEN

Derzeit wird das verfügbare Flächenangebot geringer. Die europäische Büro-Leerstandsquote ist gegenüber dem vorangegangenen Quartal um 30 Basispunkte auf 7,0 Prozent gesunken – es ist der niedrigste Stand seit dem 2. Quartal 2008. Europaweit wiesen 19 der 24 Index-Städte im 1. Quartal einen Rückgang der Leerstände auf, insbesondere Stockholm (-160 Basispunkte auf 6,1%), Warschau (-90 Basispunkte auf 10,8%) und Dublin (-80 Basispunkte auf 7,1%). Die Leerstandsquote in den >>>



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.

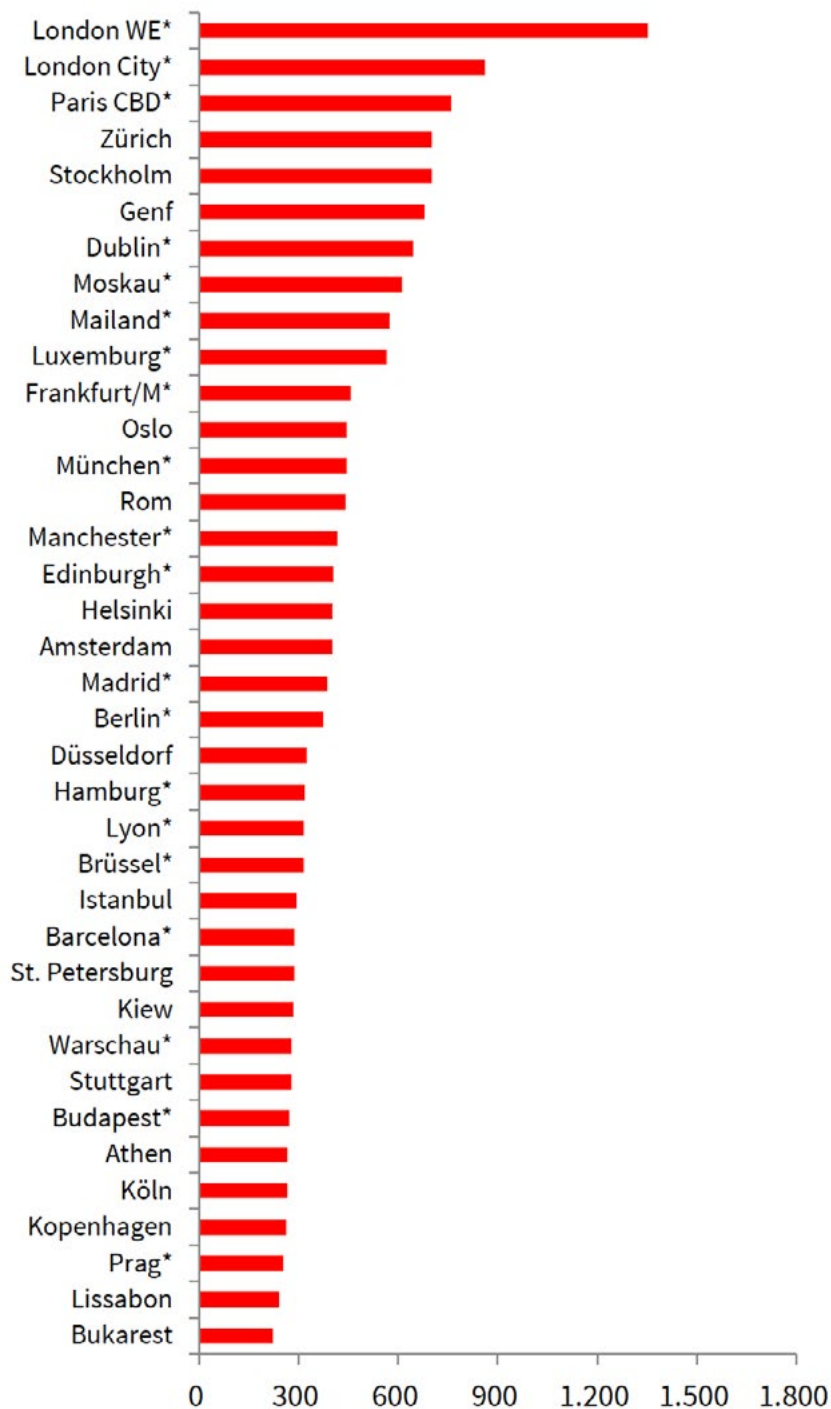
www.immobilienbusiness.ch/abo

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

>>> sieben deutschen Immobilienhochburgen lag Ende März bei 4,5 Prozent und damit nochmals fast 20 Basispunkte unter der Quote drei Monate zuvor. Gemäss den JLL-Zahlen stehen damit in den deutschen Big 7 kumuliert nur noch 4,18 Millionen Quadratmeter kurzfristig zur Verfügung, 15 Prozent weniger als noch vor einem Jahr. In sechs der sieben Hochburgen fiel der Leerstandsrückgang zweistellig aus. Stuttgart hat mit 2,4 % europaweit die niedrigste Leerstandsquote, gefolgt von Berlin und München (jeweils mit 3,4%).

Derweil blieben die Büro-Fertigstellungen im 1. Quartal mit insgesamt rund 770.000 Quadratmetern leicht unter dem 5-Jahresschnitt (der ersten Quartale). Zwar steigt die Zahl der Projektentwicklungen im laufenden Jahr und auch 2019, doch im Vergleich zu früheren Zyklen bleibe die Pipeline eher moderat, stellen die JLL-Researcher fest: „Die Fertigstellungen mit einem Volumen von rund 5,1 Millionen Quadratmeter im laufenden Jahr mit Fokus auf Paris, London, Berlin, München und Dublin bzw. 6,0 Millionen Quadratmeter im nächsten Jahr dürften nicht ausreichen, der Angebotsknappheit in vielen europäischen Büroflächenmärkten genügend entgegenzusetzen.“ •

(*) Der Index umfasst die Städte Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Budapest, Den Haag, Dublin, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Moskau, München, Paris, Prag, Rotterdam, Stockholm, Utrecht und Warschau.

SPITZENMIETPREISE Q1 2018 (EUR / M² / JAHR)

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Zinswende und Immobilienallokation

MIT DER ANZIEHENDEN KONJUNKTUR IN EUROPA SCHEINT SICH DAS ENDE DER TIEFZINSÄRA ABZUZEICHNEN. VOR DIESEM HINTERGRUND BEFRAGTE CATELLA RESEARCH JÜNGST IN DEUTSCHLAND ASSET MANAGER NACH IHRER KÜNFTIGEN IMMOBILIENSTRATEGIE.

PD/BW. Die sukzessive Reduzierung des Quantitative Easing Programms der Europäischen Zentralbank kann und wird in den kommenden Quartalen ein verändertes Zinsumfeld zur Folge haben. Spätestens mit der diskutierten Aufgabe der sogenannten Draghi-Doktrin 2019, aber auch als Reaktion auf die veränderten Handels- und geldpolitischen Massnahmen der US-amerikanischen Regierung werden die Massnahmen der Geldpolitik, der Finanzregulierung und der finanzmarktpolitischen Aufsicht eine neue Zeitenwende einläuten. Mit Blick auf die Finanzdienstleistungsindustrie im Euroraum wird sich insbesondere die Geldpolitik mit einer Anpassung konfrontiert sehen. Klar ist, dass sich ab dem Zeitpunkt einer Ankündigung bzw. von messbaren Veränderungen der Zinslandschaft an den Aktien-, Anleihen und Immobilienmärkten eine Anpassungsdynamik entfaltet – jeweils unterschiedlich, keinesfalls synchron und vor allem geprägt durch ein systematisches Risikoverhalten. Mit anderen Worten: zwischen Vorzieheffekten bei potenziellen Investitionen, kurzfristigem Exit von Immobilienportfolien, Sicherstellung einer langfristigen Zinsbindung bis hin zu negativen Vorzeichen für börsengelistede Immobilienvehikel, las-

sen sich grundsätzlich heterogene Auswirkungen feststellen.

Catella Research nahm dies zum Anlass und befragte die Top-100 Asset Manager in Deutschland im März 2018 nach ihrer Aktion/Reaktion auf eine mögliche Zinswende. Im Mittelpunkt standen dabei die potenzielle Anpassung der Allokationsstrategie am Immobilienmarkt sowie die strategische Grundausrichtung unter der Prämisse der Zinswende.

Wie die Umfrage ergab, werden Investoren im Bereich der betreuten Assetklassen folgende strategische Veränderung vornehmen. Den Trend zu Logistik- und Hotelimmobilien, die in den vergangenen Jahren sehr in der Investorengunst gestiegen sind, wird das Eintreten der Zinswende nicht brechen. Allerdings bleibt der prozentuale Anteil der Allokation dieser beiden Assetklassen weiterhin deutlich niedriger als bei den anderen drei Core-Klassen Residential, Industrial und Office (s. Abb1).

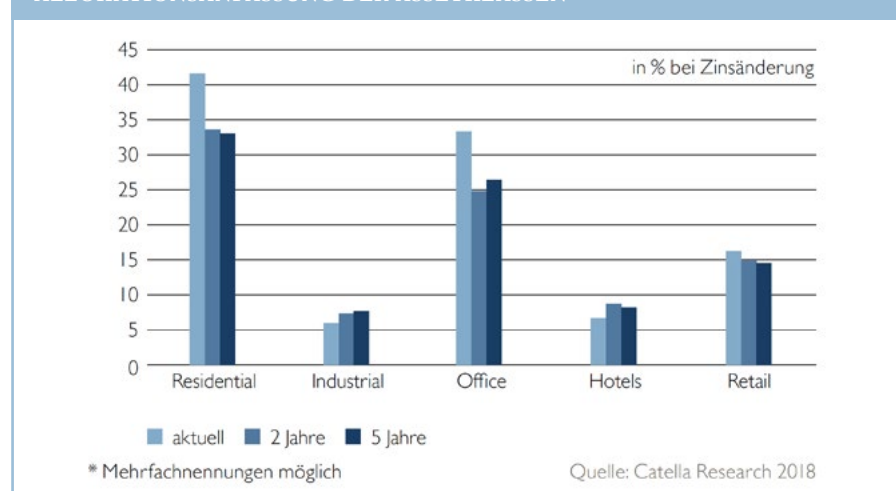
Residential und Office verzeichnen

in zwei bzw. fünf Jahren eine relativ starke Abnahme der Gewichtung. Im Bereich Office ist in fünf Jahren wieder ein steigender Trend zu erkennen. Ferner ergab die Studie, dass Investoren weiterhin an Nischenklassen entfernt von Core-Klassen festhalten werden – «jedoch unter der Prämisse, dass die Zinsänderung nicht so gravierend ausfällt, wie ein Blick ins Lehrbuch der Marktreaktionen vermuten lässt», schränkt Thomas Beyerle, Leiter Research der Catella-Gruppe ein. «Es darf unterstellt werden, dass diese Marktsegmente mittlerweile eine unsynchrone Position im Anlageuniversum von Multi Asset Managern einnehmen.»

Ferner lasse sich hier ein strategisches Desinvestitions- respektive Investitionszeitfenster erkennen, das in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren angelegt ist.

Wie die Catella-Studie ergab, wird bei den Top 100 Asset Managern mit geringen strukturellen Auswirkungen einer sich anbahnenden Zins-

MITTEL- UND LANGFRISTIGE ALLOKATIONSANPASSUNG DER ASSETKLASSEN*



kursänderung gerechnet. Hinsichtlich des Zeitpunkts der Anpassung nach einer sukzessiven Zinswende wird ein Grossteil der Befragten (33%) zunächst keine Anpassung in ihrer Portfolioallokation vornehmen. Zudem ziehen 22% der Befragten frühestens in zwei Jahren eine Anpassung in Erwägung. 30% der befragten Unternehmen nehmen allerdings zwischen sechs Monaten und einem Jahr eine Anpassung vor.

«Folgt man der traditionellen Marktlogik, basierend auf den vergangenen Zinsänderungsschritten, gewinnen die negativen Effekte für die Immobilienlandschaft vordergründig an Bedeutung», sagt Beyerle. «Was insbesondere der Finanzindustrie in den vergangenen Jahren Probleme bereitete, wie fehlende Spareinlagen, Ertragsschwäche und somit im ungünstigsten Fall eine niedrigere Risikobereitschaft bei der Vergabe von Krediten, erwies sich für die Immobilienwirtschaft in der Summe als positiv stimulierend.» Allerdings reflektierten die niedrigen Zinsen immer weniger das Risiko der Immobilienmärkte, so Beyerle. Vor dieser Gemengelage stelle sich die Frage: Wie werden in diesem Um-

feld die künftigen Strategien aussehen? Der Grossteil der befragten Asset Manager, 86 Prozent, gab an, im Falle einer Zinswende die strategische Immobilienquote in ihrer Asset Allocation mittels einer Steigerung des Direktkaufs von Immobilien zu erhöhen. 14 Prozent hingegen wollen die Immobilienquote durch den Kauf indirekter Real-Estate-Anlagen erhöhen und somit den Auswirkungen der Zinswende entgegnen.

ABSICHERUNG MIT DIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN

Daraus zieht der Catella-Research-Chef den folgenden Schluss: «Unternehmen, die derzeit auf direkte Investitionen in Assetklassen setzen, werden in Zukunft weiterhin die direkte Investition in Immobilienprodukte bevorzugen, wie auch ein Teil der Unternehmen, die in indirekte Immobilienprodukte investieren, welche unter der Prämisse der Zinswende auf direkte Immobilienprodukte umsteigen werden.»

Grössere Unternehmen mit hohen Mitarbeiterzahlen und Unternehmen, die ein breites Investitionsspektrum haben, würden am wahrschein- >>>

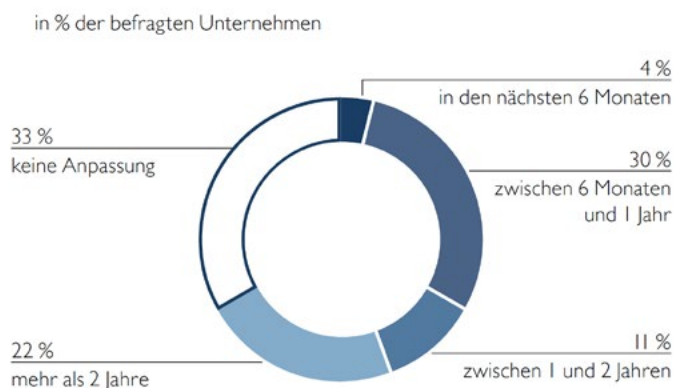
NACHRICHTEN

PWC ZINSWENDE RÜCKT NÄHER

Die Zinswende rücke jedoch näher – und die Schweizer Immobilienbranche stelle sich darauf ein, heisst es in der jüngsten Ausgabe der vierteljährlich erscheinenden «PwC Immospektive 2Q/18». Auf dem Markt werde mittlerweile ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus erwartet. Ein Viertel der von PwC befragten institutionellen Immobilieninvestoren prognostiziert einen Zinsanstieg bereits in kurzer Frist (1 Jahr); drei Viertel der Befragten rechnen mit einem Anstieg des Zinsniveaus in mittlerer Frist (3 bis 5 Jahre). Die Erhöhung des US-Leitzinsbandes um ein Viertelprozent auf 1,5 – 1,75 Prozent durch die US-Notenbank Fed Ende März regt die Diskussion zusätzlich an.

In den letzten Monaten war ein Anstieg bei langfristigen Zinssätzen zu beobachten, während die kurzfristigen Zinssätze weiterhin auf tiefem Niveau verharren. Die Zinsen für fünfjährige respektive zehnjährige Hypotheken haben von Dezember 2017 bis Februar 2018 um 0,1 Prozent (auf 1,3 %) respektive um 0,2 Prozent (auf 1,8 %) zugenommen. Die Zinssätze für variable bzw. 3-jährige Hypotheken blieben dagegen unverändert. Auch die Renditen für zehnjährige Bundesobligationen bewegen sich wieder nachhaltig oberhalb der Nullgrenze; seit Januar 2017 bewegen sich die Renditen mehrheitlich im positiven Bereich. Wie die PwC-Experten festhalten, liegt das Zinszielband der SNB für den 3-Monats-Libor im Moment immer noch in einem «für den Immobilienmarkt komfortablen Bereich zwischen -0,25 und -1,25 Prozent und deutet nicht auf eine abrupte Anhebung der Zinssätze hin».

ZEITPUNKT DER ANPASSUNG NACH DER ZINSWENDE



Quelle: Catella Research 2018

>>> lichsten und am frühesten von allen befragten Unternehmen eine Anpassung ihrer Allokation vornehmen. «Diese Akteure haben ein niedrigeres Risiko als andere Unternehmen. Unternehmen vermeiden im Rahmen der Finanzierung von Beständen in der Niedrigzinsphase Spekulationen einzugehen und sichern sich mit direkten Investitionen in Immobilien ab», sagt Beyerle. Der Vorbereitungsgrad bei diesem Prozess schein wenig fortgeschritten: «Im Falle einer Zinsänderung kommt es zunächst zu einem Verzögerungsprozess – es wird taktisch agiert und abgewartet, wie sich die Märkte einstellen und erst nach sechs bis zwölf Monaten wird eine Anpassung der strategischen Asset Allocation vorgenommen. Der Rest ist Psychologie und spieltheoretisches Verhalten der Akteure.» •

INSTITUTIONELLE INVESTOREN UND IHRE IMMOBILIEN-INVESTMENTS

Marktakteure	Immobilienquote in %**	Haltdauer*
Fondsgesellschaften (Spezialfonds)	50–70	3–10
Non-Property-Companies und Industrieunternehmen	15	>10
Stiftungen	5–8	5–25
Banken und Bankentöchter	4–12	5–10
Pensionsfonds/-kassen	10	5–7
Family Office/Private Investoren	20–60	10–20
Versicherungen	8–10	5–15
Immobilien AGs	80	>10
Investmentgesellschaften	5–15	0,1–5
Wohnungsbaugesellschaften/Wohnungsunternehmen	75–95	>15
Versorgungswerke	10–15	5–15
Immobilieninvestoren (sonstige Investoren)	10	3–5
Projektentwickler	80	0,5–2

N=462

* Jahre, historische Werte + Ankündigungen

** Durchschnittswerte, abhängig vom Marktumfeld, Investmentgesetz, Regulation

Quelle: Catella Research 2018

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN
BUSINESS

MARKTKOMMENTAR

Volatilität nimmt zu

DIE KURSENTWICKLUNG BEI DEN KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN, BIS VOR KURZEM NOCH IM AUFWÄRTSTREND, HAT DIE RICHTUNG GEWECHSELT: REAL UND SWIIT INDEX BÜSSTEN ZULETZT AN WERT EIN.

NH/TM. Am 11. Mai 2017 erreichte der REAL Index mit 2.565,21 Punkten das aktuelle Allzeithoch. Die Jahresperformance lag zu diesem Zeitpunkt bei einem Plus von 5,10 Prozent. In der Folge sorgten Gewinnmitnahmen für Kursrückgänge. Der Index notiert mit einem Minus von 0,57 Prozent leicht tiefer als Ende April. Die Jahresperformance hat sich vom Höchststand um 1,75 Prozentpunkte auf Plus 3,30 Prozent reduziert. Die Aktien von PSP Swiss Property wiesen dabei mit rund 2 Prozent den grössten Kursrückgang im laufenden Monat aus.

Der Europäische Immobilienaktien-Index EPRA hat während den letzten Handelstagen ebenfalls an Wert eingebüsst und liegt mit -0,26 Prozent unter dem Vormonats-Wert. Die Jahresperformance ist aufgrund dieser Kursrückgänge von einem leicht positiven Wert zum Monatsbeginn wieder in den negativen Bereich gefallen. Der EPRA-Index notiert im laufenden Jahr 0,48 Prozent tiefer als Ende 2017 (nicht währungsbereinigt).

Am 17. Mai 2018 hat die Züblin Immobilienholding AG den Geschäftsbericht 2017/18 veröffentlicht. Durch die Einmaleffekte aufgrund des Portfoliumbaus wies die Gesellschaft einen Verlust von 29,3 Millionen CHF aus. Der um die Einmaleffekte bereinigte Erfolg lag bei 6,6 Millionen CHF. Die Mieterträge wurden gegenüber der

Vorperiode leicht um 0,7 Prozent auf 8,1 Millionen CHF gesteigert werden. Aufgrund der stabilen Finanzlage will die Gesellschaft wieder eine Dividende an ihre Aktionäre ausschütten – es wäre die erste Bar-Ausschüttung seit 2008. Der Verwaltungsrat wird an der kommenden Generalversammlung eine Ausschüttung von 1,00 CHF je Namenaktien beantragen.

FRISCHES GELD FÜR SF RETAIL PROPERTIES FUND

Nach einem positiven Start in den neuen Monat hat bei den kotierten Immobilienfonds eine Abwärtsbewegung eingesetzt. Der SWIIT Index weist im Mai eine Performance von -0,57 Prozent aus; für das laufende Jahr liegt der Kursverlust bei -1.81 Prozent. Am 04. Mai 2018 lag dieser Wert noch mit 0,17 Prozent über dem Jahresendkurs von 2017. Trotz der deutlichen Kursabgaben während den letzten Handelstagen waren keine erhöhten Umsätze festzustellen. Die täglichen Umsatzzahlen bewegten sich im durchschnittlichen Bereich. Indexnahe Investoren trugen mit Verkäufen aufgrund von Outflows und Verkäufen zur Liquiditätsbeschaffung für die laufenden und anstehenden Kapitaltransaktionen einen Teil zu diesen Kursrückgängen bei.

*Nicolas Hatt und
Thomas Marti, SFP*



Am 16. Mai 2018 hat die angekündigte Kapitalerhöhung des SF Retail Properties Fund begonnen. Den bestehenden Investoren wird der Bezug neuer Anteile im Verhältnis von 10 bisherigen Anteilen zu 1 neuen Anteil bei einem Bezugspreis von 103,00 CHF netto angeboten. Die Bezugsrechte sind an der SIX Swiss Exchange kotiert und können unter dem Symbol SFR1 bis zum 28. Mai 2018 gehandelt werden. Die Bezugsfrist endet am 30. Mai 2018. Die neuen Anteile werden am 1. Juni 2018 liberriert. Das Transaktionsvolumen beträgt 52,1 Millionen CHF. Die neuen Mittel dienen zum weiteren Ausbau und zur Diversifizierung des Immobilienportfolios. Die nächste Kapitalerhöhung eines kotierten Immobilienfonds startet am 29. Mai 2018. Die Fondsleitung des Immo Helvetic plant eine Emission im Umfang von 35,6 Millionen CHF. •

REAL ESTATE INDICES 17.05.2018	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2006.71	-0.57	-0.38
REAL	2522.32	-0.57	3.35
SWIIT	374.93	-0.57	-1.81
EPRA EUROPE INDEX	2233.57	-0.26	-0.48

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.4550	-	0.0350
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	0.0375	0.0300	0.1800
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.5600	0.0550	0.2950
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.8400	0.0775	0.3150

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										17. MAI 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	320	4.00	0.00	0	
1		36550197 N	ATHRIS HOLDING N NOM 1	1,500.00	1,525.00	1520	7.00	1,570.00	8	
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	2,000.00	2,100.00	2000	4.00	2,550.00	3	
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	350.00	370.00	358	100.00	362.00	240	
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	143.00	150.00	148.5	650.00	155.00	50	
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	10,250.00	10,250.00	8675	1.00	12,900.00	1	
400		32479366 N	IMMOBILIÄRE PHARMAPARK N			1940	5.00	0.00	0	
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4,500.00	4,900.00	4400	2.00	4,850.00	2	
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG	90.00	90.00	0	0.00	85.00	1	
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			725	22.00	1,200.00	28	
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	43.50	45.25	43.4	150.00	0.00	0	
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			0	0.00	6,500.00	1	
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N			50	100.00	130.00	24	
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			3570	5.00	3,900.00	4	
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,800.00	4,850.00	4800	10.00	5,400.00	8	
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			8750	3.00	15,000.00	1	
100		253801 N	TERSA AG	13,700.00	13,900.00	13800	2.00	16,500.00	1	
0.25		41400277 N	THURELLA IMMOBILIEN	20.00	30.00	29.2	1,140.00	29.80	707	
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	9.00	0.00	0	
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	166.00	180.00	158	70.00	178.00	30	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

GESUNDHEITS-IMMOBILIEN

Investoren entdecken die Krankenbetten

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										17. MAI 2018
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	TOTAL UMSATZ %APRIL	KURSE SEIT 1.1.17 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	115.90	141.00	2.27%	21.66%	-4.73%	1.34%	136.10	149.40	851,945,970
844,303	CS 1A IMMO PK	1169.00	1370.00	3.71%	17.19%	-5.52%	NICHT KOTIERT	1350.00	1470.00	3,874,195,600
10,077,844	CS REF GREEN	106.60	129.50	2.79%	21.48%	-2.13%	1.06%	125.30	137.50	2,346,720,523
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	89.95	92.50	3.37%	2.83%	1.81%	0.87%	91.25	97.10	809,760,725
276,935	CS REF INTERSWISS	176.50	195.20	4.39%	10.59%	-4.64%	1.02%	195.40	208.00	1,618,883,197
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	100.80	133.30	2.49%	32.24%	-3.39%	1.38%	131.80	143.40	2,779,860,328
1,291,370	CS REF SIAT	138.75	192.50	2.84%	38.74%	-4.94%	1.36%	188.10	204.40	2,971,950,135
12,423,800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	111.95	135.00	2.49%	20.59%	-5.06%	1.52%	131.20	143.00	1,031,017,140
1,458,671	FIR	128.30	185.00	2.16%	44.19%	0.87%	0.95%	178.90	188.00	1,336,047,060
14,290,200	GOOD BUILDING SRE FUND	106.05	106.00	2.36%	-0.05%	1.40%	NICHT KOTIERT	106.00	109.00	159,318,000
277,010	IMMO HELVETIC	164.15	214.30	3.04%	30.55%	-3.96%	1.33%	210.00	236.90	900,060,000
977,876	IMMOFONDS	305.75	433.00	3.18%	41.62%	-2.26%	1.03%	417.25	454.25	1,393,790,195
278,226	LA FONCIERE	69.50	108.10	1.99%	55.54%	-0.09%	0.96%	105.70	112.00	1,337,312,667
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	127.10	149.80	2.21%	17.86%	-5.79%	2.01%	149.30	159.40	617,512,750
10,700,655	POLYMN FONDS IMMOBILIER	118.75	145.00	2.16%	22.11%	2.09%	1.42%	141.00	152.00	378,469,140
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	131.40	163.50	3.31%	24.43%	-6.89%	1.44%	160.00	175.60	789,491,960
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	120.00	141.00	2.76%	17.50%	-5.37%	1.20%	127.90	148.90	855,157,245
10,905,871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	124.15	137.50	0.85%	10.75%	-0.36%	0.76%	135.20	142.00	696,093,750
10,061,233	RESIDENTIA	108.75	129.00	2.33%	18.62%	-2.94%	1.53%	130.80	136.90	206,422,446
278,545	SOLVALOR "61"	185.00	259.00	2.03%	40.00%	-4.43%	1.02%	257.25	272.00	1,165,916,990
12,079,125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	117.75	130.50	2.99%	10.83%	-1.01%	1.57%	127.30	142.90	860,953,653
28,508,745	SF RETAIL PROPERTY	97.45	113.50	3.76%	16.47%	-1.46%	1.00%	114.60	122.30	574,593,750
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	125.20	160.00	2.77%	27.80%	-4.70%	1.73%	148.50	170.20	1,228,670,720
3,723,763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	259.60	368.00	3.94%	41.76%	-4.42%	0.52%	360.00	390.00	150,552,480
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	99.75	133.50	2.48%	33.83%	-1.23%	1.53%	131.10	141.10	1,406,186,072
11,195,919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	95.85	108.80	3.23%	13.51%	-1.32%	1.33%	109.40	113.90	467,804,531
2,616,884	SWISSINVEST REIF	129.25	163.50	2.83%	26.50%	-6.09%	1.26%	162.80	179.50	792,420,081
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	53.05	65.50	2.79%	23.47%	-1.21%	1.08%	62.80	67.45	2,326,121,543
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.10	15.80	2.57%	20.61%	-8.14%	1.16%	15.25	17.30	524,396,991
19,294,039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.05	12.30	2.06%	11.31%	-5.38%	0.71%	12.00	13.10	354,194,232
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	73.85	99.70	2.51%	35.00%	2.20%	1.44%	96.50	102.40	1,278,765,959
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	85.65	110.20	2.96%	28.66%	1.29%	1.25%	106.50	113.30	7,661,837,932
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.25	68.80	3.87%	16.12%	-0.42%	1.26%	68.85	73.00	1,574,130,171
25,824,506	VALRES SWISS RESIDENTIAL FUND	105.33	126.00	2.62%	19.62%	-0.54%		125.00	131.90	338,157,792
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.77%	23.94%	-1.81%	1.13%			45,658,711,727

IMMOBILIENAKTIEN										17. MAI 2018
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2018	MTL UMSATZ %APRIL	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHS		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883,756	ALLREAL HOLDING	137.25	161.00	4.05%	17.30%	-2.31%	4.78%	152.10	168.40	1,668,416,218
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	39.35	42.50	3.30%	8.01%	1.62%	0.69%	42.00	44.10	187,415,438
255,740	ESPACE REAL ESTATE	156.00	150.00	3.27%	-3.85%	0.67%	0.08%	143.00	148.50	289,695,750
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	14.20	14.00	2.86%	-1.41%	-2.37%	0.37%	12.80	14.80	264,929,294
23,951,877	HIAG IMMOBILIEN N	92.00	124.00	3.07%	34.78%	5.71%	0.68%	119.00	131.50	996,375,836
1,731,394	INTERSHOP N	295.25	505.00	4.38%	71.04%	8.21%	3.56%	464.50	508.00	666,600,000
32,509,429	INVESTIS N	42.80	63.00	3.74%	47.20%	4.31%	0.22%	59.00	67.80	806,400,000
1,110,887	MOBIMO	225.90	254.50	4.11%	12.66%	-2.68%	2.21%	246.00	268.00	1,582,396,761
21,218,624	NOVAVEST	39.00	40.20	3.60%	3.08%	-0.74%	0.22%	39.25	41.00	146,517,382
28,414,391	PLAZZA N	261.50	223.00	1.79%	-14.72%	-0.44%	0.72%	216.00	234.00	277,046,280
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	84.70	91.00	3.75%	7.44%	2.22%	4.51%	85.05	94.30	3,673,100,711
803,838	SWISS PRIME SITE	64.30	93.00	4.11%	44.63%	7.56%	5.11%	85.20	92.85	6,647,539,281
261,948	WARTECK INVEST	1522.00	2020.00	3.59%	32.72%	3.06%	1.24%	1890.00	1980.00	343,965,600
1,480,521	ZUG ESTATES	1577.00	1710.00	1.49%	8.43%	-5.01%	0.69%	1685.00	1840.00	404,161,920
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.37%	19.09%	3.35%	3.70%			17,954,560,470

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENWICKLUNG

«Rooseli» auf dem Weg zum «integralen Stadtteil»

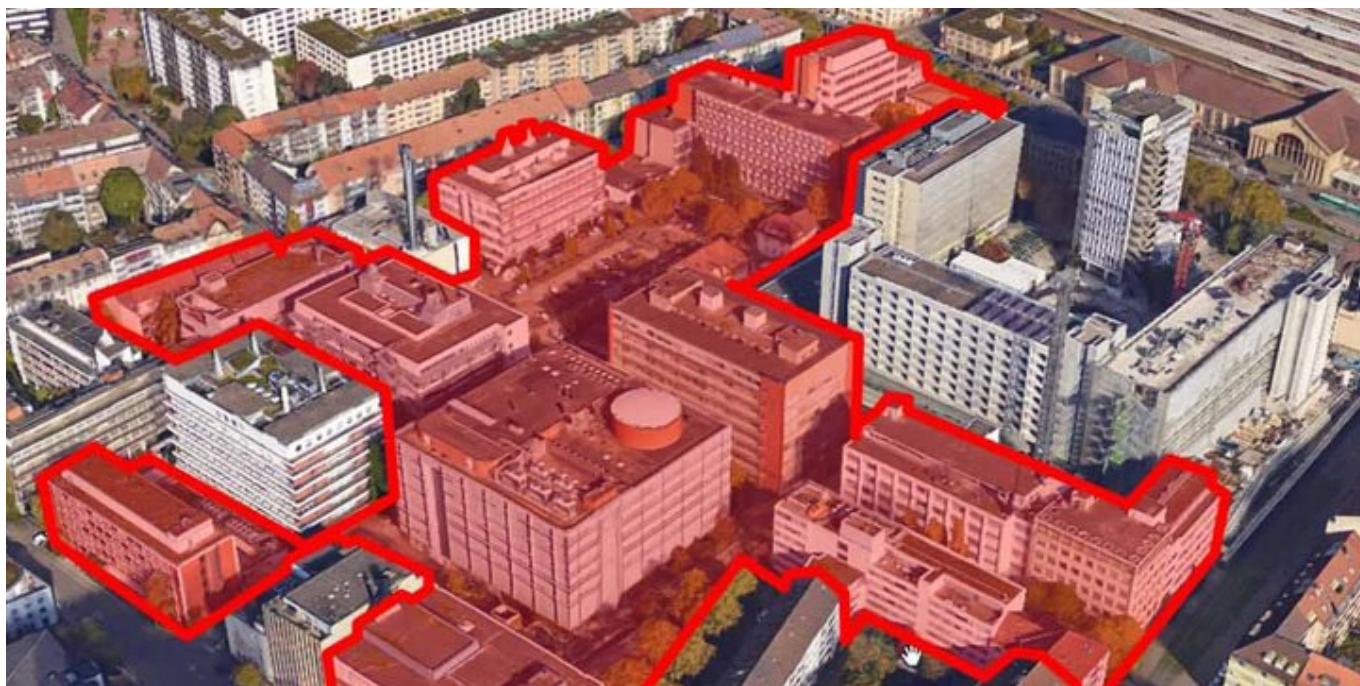


BILD: IMMOBILIEN BASEL-STADT

Das Areal Rosental in Basel

GROSSE PLÄNE FÜR DAS AREAL ROSENTAL IN BASEL: DAS IN DER NÄHE DES BADISCHEN BAHNHOFES GELEGENE «ROOSELI» SOLL ZUM «LEBENDIGEN UND ATTRAKTIVEN WIRTSCHAFTSAREAL» ENTWICKELT WERDEN.

BW. Vor zwei Jahren hat Basel das Areal Rosental, das älteste Chemieareal der Stadt, für einen nicht genannten Preis erworben – mit dem Ziel, das rund 47.000 Quadratmeter grosse Gelände in der Nähe des Badischen Bahnhofs im Interesse von Kanton und Wirtschaft langfristig zu positionieren. In den nächsten Jahren soll das Areal zu einem Wirtschaftsstandort für international tätige Unternehmen und Forschungseinrichtungen entwickelt werden. Dazu ist geplant, das bislang geschlossene

Areal schrittweise zu öffnen und durch den Bau neuer Flächen für Wohnnutzung und Dienstleistungsangebote nachhaltig zu ergänzen. Bis 2007 befand sich das Industrie-

areal zwischen Badischem Bahnhof, Maulbeerstrasse, Mattenstrasse und Rosentalstrasse im Eigentum der Syngenta. Der Konzern verkaufte den grössten Teil des Areals an ei-

Apleona HSG FM, Grossauftrag in Basel

Das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt hat die Apleona HSG Facility Management mit Facility-Management-Dienstleistungen auf dem Areal Rosental in Basel beauftragt.

Ab dem 1. Juli 2018 erbringt Apleona demnach technische, infrastrukturelle und kaufmännische FM-Dienstleistungen, darunter auch Betrieb, Wartung und Instandsetzung der technischen Anlagen in den 15 Bürogebäuden und der Allgemeinflächen des 4.700 Quadratmeter grossen Areals. Der Auftrag umfasst nach Angaben von Apleona weiter einen Empfangs- und Bereitschaftsdienst, Energiecontrolling-Leistungen, Security, Reinigung und Grünflächenpflege. Darüber hinaus ist Apleona für Mietflächen-Besichtigungen, die Korrespondenz mit Mietern und Dienstleistern sowie für die Budgetierung der Gebäude-Unterhaltskosten verantwortlich.

Der Dienstleistungsvertrag habe eine Laufzeit von zunächst vier Jahren, teilt Apleona mit. Ferner bestehe die Option auf viermalige Verlängerung um ein weiteres Jahr..

nen privaten Investor mit Sitz in Gibraltar. Inzwischen wurden zahlreiche Mietverträge abgeschlossen und einzelne Teile des Areals an die Universität Basel (Neubau Zahnmedizinisches Institut) und Private verkauft. Die Gebäude auf dem Areal, das als „Biopark Rosental“ vermarktet wird, sind vorwiegend Industriebauten: Labors, Büros und Lagerflächen. Der bisherige Eigentümer entschloss sich allerdings, das Areal zu veräussern. Im Herbst 2015 waren mehrere Investoren zu Kaufangeboten eingeladen, darunter auch der Kanton Basel-Stadt. Ein interdepartementales Team unter Leitung von Immobilien Basel-Stadt nahm zusammen mit externen Experten eine Due Dilligence vor und lotete die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals aus. Im März 2016 konnte Immobilien Basel-Stadt den Kauf des Rosental-Areals für den Kanton Basel-Stadt vorankünden:

LEITBILD IN ARBEIT

Mit der Investition und den bestehenden Mietverträgen lasse sich eine marktkonforme Bruttorendite erzielen; eine zusätzliche Wertsteigerung erscheine realistisch, hiess es damals. Die Planung sieht vor, das Areal zum «integralen Stadtteil» zu entwickeln. Dazu sollen «wertschöpfungsintensive Branchen» nach und nach lärmige Produktion ablösen; ferner soll es im Quartier künftig auch Dienstleistungsangebote und Wohnungen geben. Das Potenzial für zusätzliche Bauten ist erheblich: Gemäss Immobilien Basel Stadt können die bereits bestehenden 120.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche durch weitere 80.000 Quadratmeter ergänzt werden.

Die Entwicklungsschritte sollen, wie der Kanton mitteilt, im Rahmen einer «gesamtheitlichen Betrachtung» stattfinden. Ein entsprechendes städtebauliches Leitbild sei dazu bereits in Arbeit; ab diesem Sommer soll ein erster Bebauungsplan vorbereitet werden. Damit sich die Branche wandeln kann, müssen einige Gebäude rückgebaut werden – für diese Arbeiten, die in Kürze ausgeschrieben werden sollen, rechnet Immobilien Basel Stadt mit einem Zeitrahmen von rund drei Jahren. Parallel dazu will man Gespräche mit Firmen führen, die Interesse haben, auf das Areal zu ziehen. Einiges hat sich auf dem Areal zwischenzeitlich bereits getan: 2016 ist das Universitäre Zentrum für Zahnmedizin Basel (UZB) hier eingezogen, bis 2019 sollen dort seine drei bisherigen Standorte zusammengeführt werden. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 10/2018 / 13. Jahrgang / 261. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

NACHRICHTEN

BASEL STARTSCHUSS FÜR DEN BAU DES CLARATURMS

Es hat lang gedauert, aber nun ist es soweit: Im Juli will die UBS den Startschuss für den Bau des Claraturms geben. Das Projekt des Immobilienfonds UBS Sima sieht einen rund 100 Meter hohen Turm und einen etwa 20 Meter hohen Annxbau vor mit Raum für vorwiegend Wohnen sowie mit Kommerz-, Retail- und Gastronomieflächen in den Erdgeschossen. Ab dem zweiten Stock ist ein Mix aus 1- bis 4 ½-Zimmerwohnungen geplant, in den drei Untergeschossen eine Tiefgarage mit PKW- sowie Velostellplätzen. Das oberste Geschoss wird für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Der Claraturm werde dabei über ein neues, innovatives Wohnkonzept namens «Movement» verfügen, teilt die UBS mit. Das modulare, schiebbare Wohnkonzept werde auf die 1-Zimmerwohnungen in verschiedenen Grössen angewendet und ermögliche den Mietern so die Nutzung einer vollwertigen 2-Zimmerwohnung. Die Fertigstellung dieses Projektes ist auf Sommer 2021 geplant. Das Investitionsvolumen: 100 Mio. CHF.



Der Claraturm

72. Schweizer Immobiliengespräch

Late-Cycle Investments in Deutschland?

Dienstag, 19. Juni 2018, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Das Interesse an deutschen Immobilien war in den letzten Jahren sehr hoch. Viele Investoren sind sich einig, dass wir jetzt jedoch spät im Zyklus sind und die Preise sehr hoch sind. Welches ist die richtige Positionierung im momentanen hochpreisigen Immobilienmarkt Deutschland?

Referenten

- Joachim Schütz, Swiss Finance & Property AG
- Lahcen Knapp, Empira AG
- Martin Eberhardt, CORPUS SIREO Real Estate

Moderator

- Prof. Dr. John Davidson

Im Anschluss wird ein Apéro riche serviert und es besteht die Möglichkeit des Networkings.
Die Veranstaltung endet um ca. 20.30 Uhr.

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch/72

Sponsoren:

