

INHALT

- 3 Wohnungen und kleine Häuser werden teurer (FPRE-Studie)
- 6 Preise für Renditeliegenschaften steigen weiter (IAZI-Studie)
- 8 Innovation als Chance (Pom+Studie)
- 12 Rückblick: ZIA – Tag der Immobilienwirtschaft
- 14 Unternehmen: Holdener verlässt die Brücke
- 14 Personalia: Avobis Group/ Novavest Real Estate
- 15 Personalia: Wüest Partner/Zug Estates
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Rotpol/Luzern
- 20 Nachricht: BGZ/Schwamendingen
- 20 Impressum

EDITORIAL

Heiter bis wolkig



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Arbeitslosenquote lag im Juni bei 2,1 Prozent und damit auf einem derart tiefen Niveau wie zuletzt Ende 2001. Die Schweiz bewege sich nahezu an der Vollbeschäftigung, heisst es. Auch das Schweizer Wirtschaftswachstum erweist sich einmal mehr als recht robust: Die von der Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich vierteljährlich befragten Konjunktexperten zeigten sich gegen Ende des ersten Halbjahres optimistischer als noch im März und erwarten nun für 2019 neu ein BIP-Wachstum in Höhe von 1,6 Prozent und für das 2020 eine leichte konjunkturelle Beschleunigung auf 2,3 Prozent. Erfreuliche Zahlen kurz vor der Sommerpause. Doch leider ist das Bild nicht ungetrübt: Nach wie vor hat die Schweizerische Nationalbank nicht die Absicht, sich von der Niedrig- bis Negativzinspolitik zu verabschieden. Dem Run auf Immobilien, den sie damit weiter fördert und der damit wachsenden Gefahr, dass eine Immobilienblase entstehen und möglicherweise platzen könnte, will die SNB mit weiteren Verschärfungen der Vergaberegeln für Hypothekarkredite begegnen, diesmal im Bereich Renditeliegenschaften. Ob dies zielführend ist, ist fraglich. Denn trotz (oder vielleicht besser: wegen?) dieser Ankündigung steigen die Preise für Mehrfamilienhäuser munter weiter - was vermuten lässt, dass die Nachfrage weiter anzieht; bei Experten ist von einer «Torschlusspanik» in diesem Marktsegment die Rede. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

Verkaufen?

Nie, ohne mit uns

zu **sprechen!**





***Verkaufen Sie nie,
ohne mit uns gesprochen
zu haben!***



Sie wollen Immobilien verkaufen? Die Wege zu uns sind kurz und direkt, denn bei uns sind Sie keine Nummer. Wir von Helvetica Property glauben an Verlässlichkeit und Vertrauen. Wir nennen dies: Das Helvetica-Versprechen.

Der Rest ist Professionalität, fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung. Immer zum Nutzen unseres Fonds und unserer Investoren – langfristig, leidenschaftlich und verantwortungsbewusst.



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Wohnungen und kleine Häuser werden teurer



BILD: AH_FOTOBBOX/DEPOSITPHOTOS

Die Nachfrage nach Reihenhäusern steigt.

DIE PREISE FÜR WOHN-EIGENTUM STEIGEN IM 2. QUARTAL 2019 INSGESAMT LEICHT AN: EIGENTUMSWOHNUNGEN WERDEN IN ALLEN SEGMENTEN TEURER GEHANDELT ALS IM VORQUARTAL. DIES BELEGEN DIE AKTUELLEN TRANSAKTIONSPREIS- UND BAULANDPREISINDIZES FÜR WOHN-EIGENTUM VON FPRE FAHLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG.

BW/PD. Nach vier Jahren mit einer mehr oder weniger stabilen Preisentwicklung beobachten die Researcher seit Herbst 2018 einen Aufwärtstrend bei den Wohneigentumspreisen. Dass

der FPRE Gesamtindex im aktuellen Quartal – zum vierten Mal in Folge – leicht angestiegen ist, ist vorwiegend auf die Preissteigerung bei den Eigentumswohnungen zurückzuführen, welche im Vergleich zum Vorquartal um 2,7 Prozent teurer wurden. Das Preisniveau von Wohneigentum erreicht damit wieder das Niveau von Anfang 2016, dem letzten Index-Höchstwert seit Messbeginn.

UNTERES SEGMENT WIRD TEURER

Während bei den Wohnungen alle Segmente zulegen, gestalten sich die

Lage bei den Einfamilienhäusern differenzierter, sagt Stefan Fahrländer, Gründer und CEO von Fahrländer Partner Raumentwicklung: «Hier ist es das untere Segment, welches am stärksten ansteigt. Seit Anfang 2018 ist eine Entkopplung dieses Segments von mittleren und gehobenen EFH zu beobachten.»

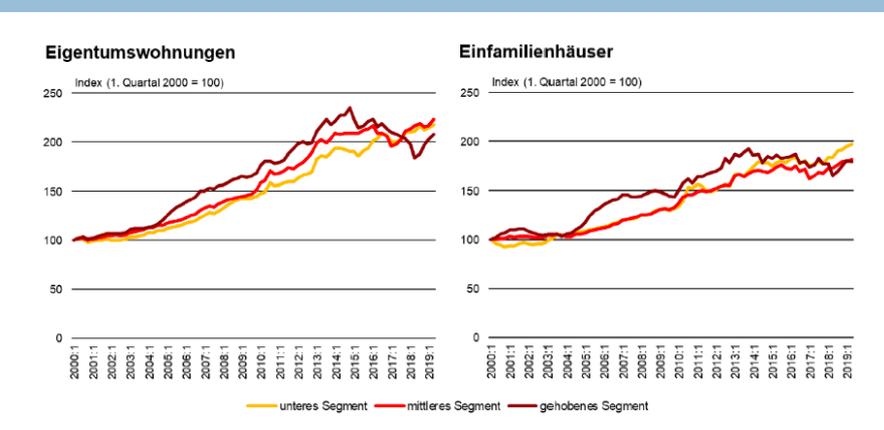
Beim unteren Segment wird die Preisentwicklung von einseitig angebauten Reihenhäusern mit 125 Quadratmeter Wohnfläche und viereinhalb Zimmern gemessen. «Solche Häuser sind absolut gesehen nach wie vor deutlich günstiger als die freistehenden Objekte im mittleren und oberen >>>

»»» Segment», sagt Fahrländer. «Vor dem Hintergrund der restriktiveren Finanzierungspraxis der Banken verlagert sich die Nachfrage wohl in das untere Segment, da Objekte in den anderen Segmenten für viele Haushalte nicht mehr erschwinglich oder finanzierbar sind.»

SINKENDES PREISNIVEAU IM TESSIN

Die Entwicklung in den Landesregionen verläuft uneinheitlich. Im Jura, im Alpenraum (nur Erstwohnungen) und im Tessin beobachten die FPRE-Experten – je nach Segment – teilweise deutlich sinkende Preise. Im Mittelland, in der Ostschweiz sowie in den Metropolitanräumen Genf, Basel und Zürich wurden hingegen Preiszuwächse verzeichnet. •

PREISENTWICKLUNG WOHNHEIGENTUM (SCHWEIZ)



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrlander Partner. Datenstand 30. Juni 2019

Fahrländer Partner Raumentwicklung veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH).

Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (je 3 Segmente, Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und EFH-Bauland vor.

ANZEIGE

IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN BUSINESS

WHO's WHO 2019?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE

Erscheint am 19.7.



IMMOBILIEN Business kürt in der Juli-Ausgabe traditionell die 100 wichtigsten Akteure der Schweizer Immobilienbranche.

Wir präsentieren die Personen, die die Schweizer Immobilienwirtschaft prägen. Erneut veröffentlicht IMMOBILIEN Business die 100 Köpfe auch in französischer Sprache – als exklusive Sonderbeilage.

www.immobilienbusiness.ch/abo/

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Preise für Renditeliegenschaften steigen weiter



BILD: KZLOBASTOV/DEPOSITPHOTOS

Stehen bei Anlegern hoch im Kurs: Mehrfamilienhäuser

DER «SWX IAZI PRIVATE REAL ESTATE PRICE INDEX» FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER WEIST IM ZWEITEN QUARTAL EINEN ANSTIEG VON 1,9 PROZENT AUS – GEGENÜBER 1,3 PROZENT IM VORQUARTAL. DEN BEACHTLICHEN ZUWACHS WERTET DIE IAZI AG ALS ZEICHEN FÜR EINE «TORSCHLUSSPANIK» IM MARKTSEGMENT.

BW/PD. Die Konjunkturforscher gehen für 2019 inzwischen von einem robusten Wirtschaftswachstum für die Schweiz aus – soweit die gute Nachricht. Doch dass die National-

bank derzeit nicht die Absicht habe, die Zinsen zu erhöhen, ist für Donato Scognamiglio, ein Wermutstropfen. «Es war noch nie so günstig, Schulden zu machen», sagt der CEO der IAZI AG.

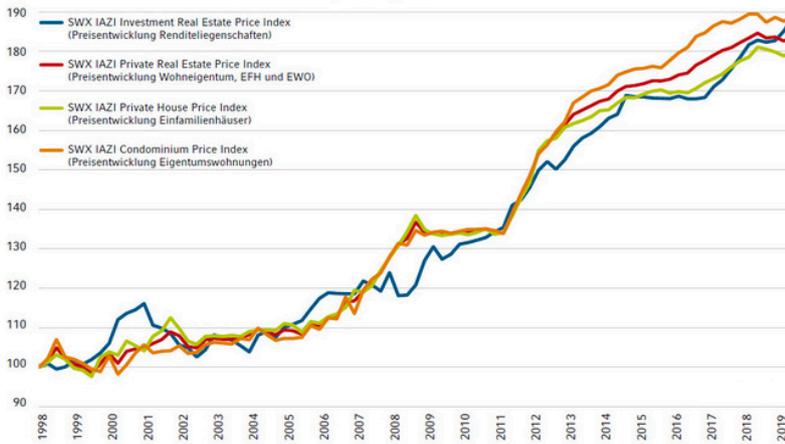
TRANSAKTIONSPREISE MEHRFAMILIENHÄUSER

Recht beachtlich fiel zuletzt die Preisentwicklung der Mehrfamilienhäuser auf. Im 2. Quartal beträgt die Wachstumsrate für Renditeliegenschaften 1,9 Prozent (Vorquartal: 1,3%). Auf Jahresbasis betrachtet hat die Wachstumsrate mit 3,1 Prozent

(Vorjahresquartal: 1,9%) ebenfalls recht zugelegt. «Die Finma und das Finanzdepartement haben vor den Gefahren eines Kreditausfalls bei Renditeliegenschaften gewarnt», sagt Donato Scognamiglio. Angekündigt seien schärfere Vergaberegeln für Hypothekarkredite. Man wisse heute, dass bei jeder zweiten Neufinanzierung eines Mehrfamilienhauses die Mietzinsen nicht mehr ausreichen würden, wenn der Hypothekarzins auf drei bis vier Prozent stiege. «Wenn die Preisentwicklung auf die angekündigten Verschärfungen noch nicht reagiert hat, heisst das nichts anders, als dass sich dieses Marktseg-

WOHNEIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN

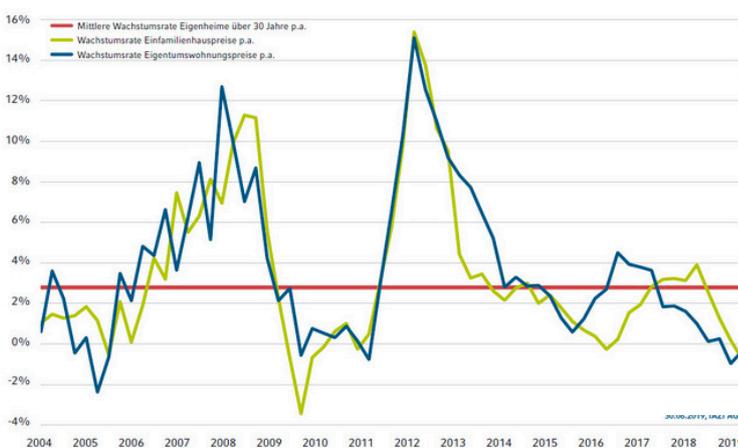
Preiswachstum für MFH wieder angestiegen



Quelle: IAZI AG, 30.06.2019

WACHSTUMSRATEN FÜR WOHNEIGENTUM

Leichter Preisanstieg bei Eigentumswohnungen



Quelle: IAZI AG, 30.06.2019

ment in einer regelrechten Torschlusspanik befindet. Jeder haut noch ordentlich rein, bevor die strenge Diät anfängt.» so der IAZI-Chef.

Die Performance der Mehrfamilienhäuser beträgt im 2. Quartal 2,6 Prozent (Vorquartal: 2,1%), auf Jahresbasis 6,5 Prozent (Vorjahresquartal: 5,2%). Als Performance wird die Ge-

samtrendite bezeichnet, welche die Netto-Cashflow-Rendite sowie die Wertsteigerung umfasst.

TRANSAKTIONSPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Das Preiswachstum ist im zweiten Quartal für Eigentumswohnungen

leicht angestiegen mit 0,6 Prozent (Vorquartal: -0,5%). Immer noch negativ ist das Preiswachstum auf Jahresbasis mit -0,4 Prozent (Vorjahresquartal: -1,0%).

«In Zeiten, wo man für eine zehnjährige Festhypothek kaum mehr Zinsen bezahlt, müsste es eigentlich einen Run geben auf Eigentumswohnungen», sagt Donato Scognamiglio, «denn die Wohnausgaben für Mietwohnungen sind in gewissen Fällen höher als die finanziellen Auslagen von Wohnungsbesitzern.» Der Grund für die eher moderate Entwicklung liege in den restriktiven Vergaberegeln für Hypotheken, die seit 2014 in Kraft seien. Wer bei einer Bank eine Hypothek über eine Million Franken aufnehmen will, braucht dafür ein Haushaltseinkommen von 180.000 Franken. Das ist weit höher als das durchschnittliche Haushaltseinkommen von 80.000 Franken.

TRANSAKTIONSPREISE EINFAMILIENHÄUSER

Das Preiswachstum für Einfamilienhäuser ist im zweiten Quartal ebenfalls leicht angestiegen mit 0,5 Prozent (Vorquartal: -0,6%). Wie bei den Eigentumswohnungen bleibt auch das Preiswachstum für Einfamilienhäuser auf Jahresbasis negativ mit -0,7 Prozent (Vorjahresquartal: +0,2%).

«Beim Kauf eines Einfamilienhauses fällt nicht nur der Preis in die Waagschale, denn meistens sind die eigenen vier Wände ein Lebensprojekt, wenn nicht gar ein Generationenprojekt», so sagt der IAZI-Chef Scognamiglio. Entscheidend seien hier die Lagefaktoren wie z.B. Anschluss an den Öffentlichen Verkehr, Besonnung, Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. •

DIGITALISIERUNG

Innovation als Chance



BILD: OLIVIER26/DEPOSITPHOTOS

Die Digitalisierung erfasst auch die Immobilienwirtschaft

VIELE UNTERNEHMEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT SIND AKTUELL DABEI, SICH STRATEGISCH ZU POSITIONIEREN UND DABEI DIE CHANCEN, DIE DIE DIGITALEN TECHNOLOGIEN BIETEN, FÜR SICH ZU NUTZEN. DIES GEHT AUS EINER AKTUELLEN UMFRAGE VON POM+ HERVOR. DAS DIGITALE POTENZIAL IST INDES NOCH LANGE NICHT AUSGESCHÖPFT.

PD/BW. Die digitale Transformation der Immobilienbranche kommt langsam voran, zeigt eine aktuelle Umfrage zur Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft von Pom+, für die

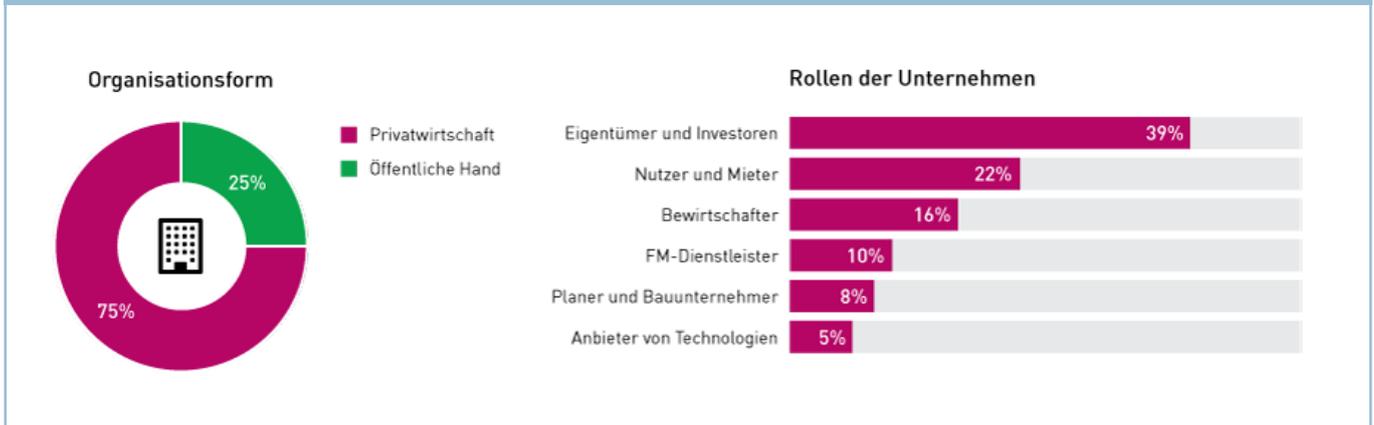
rund 170 Führungskräfte und Immobilienexperten ihre eigene Digitalisierungsreife beurteilt haben. In der vierten Digital Real Estate Umfrage wurde 2019 erstmals der Digital Real Estate Index für die Schweiz und für Deutschland berechnet. Der Index beruht auf 37 Indikatoren in fünf Clustern. Auf einer Skala von 1 bis 10 wird die aktuelle Digitalisierungsreife über den gesamten Markt mit 4,67 beurteilt. Die Befragten in Deutschland stufen ihren Reifegrad mit einem Wert von 4,99 höher ein als die Schweizer Teilnehmer (Index 4,55). Vor allem die Bewirtschafter, die FM-Dienstleister sowie die Pla-

ner und Bauunternehmer in Deutschland schätzen ihren Digitalisierungsstand als weiter fortgeschritten ein als die entsprechenden Akteure in der Schweiz.

SINKENDE MARGEN ALS KATALYSATOR

Für Rebekka Ruppel, CEO der pom+Deutschland GmbH, ist die bessere Selbsteinschätzung ein Resultat des Kostendrucks. «Viele deutsche Akteure haben zunehmend Schwierigkeiten, mit den im deutschen Markt üblichen Honorarsätzen wirtschaftlich zu arbeiten. >>>

ZUSAMMENSETZUNG DER BEFRAGTEN IN DER SCHWEIZ UND DEUTSCHLAND



Quelle: POM+

>>> Tiefe Margen erfordern Optimierungen im Bereich der Prozesseffizienz und lenken den Blick von Eigentümern und Investoren zeitgleich auf Mieterzufriedenheit und -bindung sowie auf Nachhaltigkeit.» Ausserdem seien Schweizer Unternehmen häufig zurückhaltender, wenn es um Innovation geht.

Die eher mittelmässige Einschätzung kann auch auf eine gewisse Ernüchterung, die auf den Hype der letzten Jahre folgt, zurückzuführen sein. Im Vergleich mit den Vorjahren ist die Höhe des erwarteten Nutzens in der Schweiz bei vielen Technologien zurückgegangen. Zudem sickert auch die Erkenntnis durch, dass viel mühsame «Aufräumarbeit» erforderlich ist, bevor Anwendungen der digitalen Transformation ihren vollen Nutzen entfalten können. «Ein übergeordnetes und auf die einzelnen Lebenszyklusphasen der Immobilie abgestimmtes Daten- und Dokumentenmanagement wurde häufig vernachlässigt, der starke Immobilienmarkt mit den wachsenden Renditen setzte die Prioritäten in anderen Bereichen. Die fehlende Datengrundlage hindert nun die Akteure, mit der Digitalisierung voll durchzustarten», sagt Ruppel. Trotzdem bleibe Innovation eine Chance. Mit

einer individuellen Digitalisierungs- und Datenstrategie könnten Unternehmen die Weichen so stellen, dass ein erfolgreicher Technologieeinsatz möglich ist und die Erwartungen erfüllt werden.

LATE ADOPTER SCHLIESSEN AUF

Die Resultate der Befragung bestätigen, dass die praktische Bedeutung von digitalen Technologien zunimmt. «Early Adopters, bzw. die digitalen Pioniere haben den Anfang gemacht, nun schliessen die «Follower» auf und beginnen, digitale Systeme in ihren Alltag zu integrieren und anzuwenden. Die Bedeutung der zwölf in der Umfrage abgefragten Technologien wächst seit Jahren kontinuierlich», bestätigt Dr. Joachim Baldegger, Studienleiter und Head of Service Unit Future Lab. Im Vergleich zum Vorjahr sei bei den fünf am meisten eingesetzten digitalen Technologien ein Sprung im Einsatz von mehr als 10 Prozent festzustellen. Mehr als ein Drittel der Befragten bestätige, dass sie planen, diese Technologien einzusetzen bzw. schon mit ihnen arbeiten. Es handele sich dabei um Platforms & Portals, Decentralized Energy Technologies, BIM, Data Science sowie Sensors & Actuators. Ein

nächster Schub ist beim Einsatz von Data Science, Navigation & Location Based Services, Robotics & Drones, BIM sowie Virtual & Augmented Reality zu erwarten. Zwischen einem Drittel und einem Viertel der Unternehmen prüften den Einsatz dieser Technologien gegenwärtig bzw. planen diesen bereits konkret.

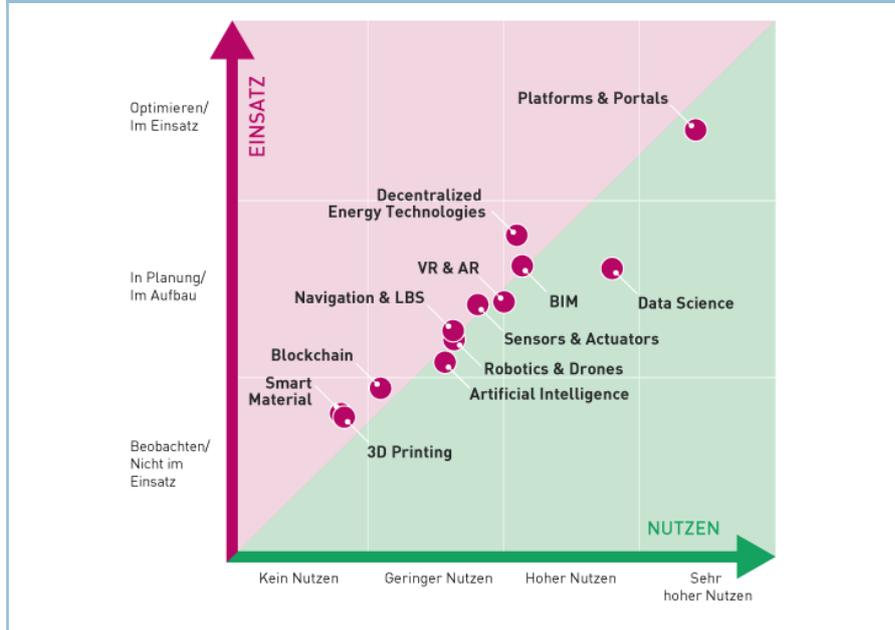
DIGITALE ÖKOSYSTEME ALS GAME-CHANGER

Auffallend ist die Zurückhaltung der Befragten, wenn es um die Bildung von digitalen Ökosystemen geht. Im Gegensatz zu anderen Branchen wie die Automobilindustrie tut sich die Immobilienwirtschaft noch schwer mit dem Gedanken, Produkte und Services verschiedener Anbieter zu bündeln, um das Kundenerlebnis dadurch zu verbessern. Noch setzen die Unternehmen in der Immobilienbranche vor allem auf die eigene, interne Digitalisierung und glauben noch nicht so recht an die Chancen von übergreifenden Kooperationen. Der Nutzen von Investitionen in Start-ups wird als entsprechend gering erachtet, die externe Erweiterung des eigenen Produkte- und Dienstleistungsangebots bietet aus Sicht der Befragten heute we- >>>

>>> nig Potenzial. Laut Baldegger liegt das auch daran, dass rund 50 Prozent der Unternehmen noch keine genauen Vorstellungen davon haben, was digitale Ökosysteme sind und was Plattformökonomie bedeutet. «Ich erwarte, dass digitale Ökosysteme mittelfristig deutlich an Bedeutung gewinnen», so Baldegger. «Es ist daher empfehlenswert, sich mit dieser Thematik vertieft auseinanderzusetzen und entsprechende Opportunitäten und Partnerschaften zu prüfen, um bereits heute die notwendige Basis zu schaffen.»

Denn 75 Prozent der Befragten schätzten eine weite Verbreitung von digitalen Ökosystemen als wahrscheinlich ein oder attestieren übergreifenden Kooperationen gar einen fundamentalen Game-Changer Effekt für die Branche. •

GEGENÜBERSTELLUNG VON EINSATZ UND NUTZEN



Quelle: POM+

ANZEIGE



Changing Spaces Conference 18 September 2019

Hotel Bellevue Palace, Bern

Retail, offices, hotels and leisure space is rapidly changing. Join us to understand these changes, to keep one step ahead and make the most of the opportunities.

rics.org/changingspaces

Der neue Kongress für vorausschauende Immobilienprofis

Jetzt
Ticket reservieren!

SWISS REAL ESTATE

INNOVATION DAY

3. September 2019 in Zürich

Im Umfeld des dritten nationalen Digitaltags lädt Swiss Circle und Immobilien Business erstmals zum Swiss Real Estate Innovation Day.

Lassen Sie sich inspirieren durch diesen neuen Kongress für vorausschauende Immobilienprofis mit innovativen Best Practice Cases aus der Immobilienpraxis und Einblicke auf die nahe und ferne Immobilienzukunft. Am Vormittag besuchen Sie den Digitaltag am Hauptbahnhof Zürich unter kundiger Leitung. Am Nachmittag nehmen Sie am Innovation Day im Zürcher Brockenhaus teil, der das Phänomen der Innovation aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet:

Innovative Ideen, Technologien und Dienstleistungen

Der SwissPropTech Report 2019: **Fredy Hasenmaile** und **Mario Facchinetti**

Die Blockchaintechnologie und die Immobilienbranche: **Crowdlitoken**

Digitale Kommunikation zwischen Nutzen und Eigentümer: **Allthings**

Mit IoT zu mehr Effizienz im Facility Management: **Swiss Post** und **VebeGo**

Ein Roboter, der keine Hindernisse kennt: **ANYbotics**

Innovative Unternehmenskultur, Organisationen und Prozesse

Innovation Leader der Automobilwirtschaft: **Frank Rinderknecht** von Rinspeed

Treiber für die interne Innovation in einem Unternehmen: **Innovation Lab** und **Think Tank**

Digitalisierte Prozesse für Entwicklung, Planung und Bau: **Smino**

Online Plattform für eine optimierte Flächennutzung: **Workspace2go**

Ticketreservation auf www.innovation-day.ch

Ein Kongress von

Swiss Circle
Rund um Immobilien

**IMMOBILIEN
BUSINESS** das Schweizer Immobilien-Magazin

Kongress Partner

STEINER

**IMMO
SCOUT24**

Wireless Communications AG

w-com

Netzwerk Partner



**SVIT
SCHWEIZ** **IMMOBILIA**
Zeitschrift für die Immobilienwirtschaft

flughafenregionzürich
wirtschaftsnetzwerk &
standortentwicklung

SwissPropTech
Innovation in Real Estate & Construction

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

Heisse Debatten



Wie immer gut besucht: Der Tag der Immobilienwirtschaft des ZIA

ERHITZTE GEMÜTER IN BERLIN: DER TAG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT DES ZIA (ZENTRALER IMMOBILIEN-AUSSCHUSS) DISKUTIERTE VOR ALLEM ÜBER MIETENDECKEL UND ENTEIGNUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT DER DEUTSCHEN HAUPTSTADT.

MR. Mitte Juni beschloss der Senat in Berlin die Einführung eines sogenannten Mietendeckels, der für die kommenden fünf Jahre, so die Hoffnung der Initiatoren, für stabile Verhältnisse sorgen soll. Sprich: Mieterhöhungen nur noch in Ausnahmefällen zulässt – Neubauprojekte ausgenommen. Doch der Vorstoss der rot-grün-roten Landesregierung aus SPD, Bündnis 90/

Die Grünen und Die Linke, mit dieser Massnahme Zuwachsraten von teils 100 Prozent bei den Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren zu stoppen, wird wohl letztlich vor ein Bundesgericht kommen, mutmasslich sogar vor das Bundesverfassungsgericht, die höchste Stelle.

Öl ins Feuer goss kurz vor der Senatsabstimmung noch der Eigentümerverband Haus & Grund: Dieser riet allen Hauseigentümern und Wohnungsvermietern, jetzt doch noch mal schnell an der Mietschraube zu drehen, ehe der Mietpreisdeckel zuschlage. Ein Aufreger-Thema par excellence, mediale Aufmerksamkeit war garantiert – auch am Tag der Immobilienwirtschaft, der heuer unter dem Motto «Miteinander

statt gegeneinander» stand.

Viel Lärm um nichts, mag man denken – denn, abgesehen von den Grussworten, gab es zum Reizthema kaum konkrete Bekundungen der am ZIA-Tag vertretenen politischen Entscheidungsträger aus der Bundesregierung, darunter unter anderem Umweltministerin Svenja Schulze (SPD), BauStaatssekretärin, Anne Katrin Bohle (parteilos) und der parlamentarische Staatssekretär Oliver Wittke (CDU) aus dem Wirtschafts- und Energieministerium.

ZIA-INNOVATIONSSCHMIEDE

Deutlich informativer war die «Innovationsschmiede» des ZIA. >>>

>>> So wurde am Tag der Immobilienwirtschaft unter anderem auch der inzwischen dritte Innovationsbericht des Interessenverbands der deutschen Immobilienwirtschaft vorgelegt. 16 Best-Practice-Beispiele zeigen darin, wie konkret, modern und zukunftsorientiert die Branche sein kann. Unter den erwähnten Unternehmen und Konzepten fand sich auch PriceHubble mit seinen Marktanalysen. Das Zürcher PropTech setzt, um transparentere Immobilienmärkte zu schaffen, auf Big Data, Machine Learning und Künstliche Intelligenz. Die Wertung der auswählenden Jury: «PriceHubble hat eine Lösung entwickelt, die grosse strukturierte und unstrukturierte Datenmengen, etwa immobilienmarktspezifische und soziodemografische Kennzahlen, verarbeitet, auswertet und visuell aufbereitet, so beispielsweise für die Bewertung einer Immobilie, nahezu in Echtzeit.»

DIGITALE KÖPFE

Darüber hinaus wurden in Berlin erstmals drei «Digitale Köpfe» der Im-

mobilenbranche für ihr Engagement, ihren Einfallsreichtum und ihr Gespür gekürt: Preisträger in der Kategorie Corporates ist Gerald Kremer, der Chief Digital Officer (CDO) bei Credit Suisse Asset Management Global Real Estate in Zürich, wo er für die Entwicklung und Umsetzung der Strategie zur digitalen Transformation verantwortlich zeichnet. Als Mitglied des Global Real Estate Business Committee, Leiter des internen Innovation Hubs und als Treiber unternehmens- und industrieübergreifender Digitalisierungsinitiativen ist er auch für die Erschliessung neuer Geschäftsfelder zuständig. Die aus einer Vielzahl von Fachjournalisten zusammengesetzte 19-köpfige Jury würdigte ihn mit den Worten: «Kremer schafft es innerhalb kürzester Zeit, grosse tradierte Unternehmen auf die Digitalisierung einzuschwören.»

INNOVATIVE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Im Bereich PropTechs erhielt Enrico Kürtös von Inreal Technologies die Auszeichnung «Digitaler Kopf 2019».

Das Karlsruher Unternehmen ermöglicht Projektentwicklern und Asset Managern schon vor der Fertigstellung realitätsnahe virtuelle Rundgänge durch geplante Gebäude oder zu sanierende Bestandsobjekte. Inreal-Kundenprojekte sind bereits international in Europa und in den USA zu finden. In der Kategorie Kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) wurde Moritz Ertl, Geschäftsführer der Nunovo Immobilienverwaltung GmbH geehrt. Er «digitalisierte» eine seit 1984 bestehende Immobilienverwaltungsfirma in Ulm, die mittlerweile über 9.500 Wohnungen in der Region Ulm sowie in München und Berlin betreut.

Für Martin Rodeck, Leiter und Moderator der Innovationsschmiede und Vorsitzender des ZIA Innovation Think Tank sowie Deutschland-Geschäftsführer von EDGE Technologies, war am Ende des Berliner Immobilienwirtschaftstages klar: «Innovation ist in der Immobilienwirtschaft angekommen, und zwar über alle Unternehmensgrößen hinweg, von Start-ups über junge, kleinere Unternehmen bis hin zu den grossen und etablierten Playern.» •

ANZEIGE



EBV
IMMOBILIEN AG

Unabhängig und inhabergeführt sind wir einzig unseren Auftraggebern und Immobilien verpflichtet.

Wir **Entwickeln** mit Begeisterung.
Wir **Bewirtschaften** mit Engagement.
Wir **Vermitteln** mit Kompetenz.

Birmensdorferstrasse 24 Postfach 178 8902 Urdorf ZH | +41 44 735 41 00 | www.ebv.ch

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Holdener verlässt die Brücke

BEI DER HELVETICA PROPERTY INVESTORS AG ZEICHNET SICH EIN WECHSEL IN DER CHEFETAGE AB. HANS R. HOLDENER, GRÜNDER UND CEO DES UNTERNEHMENS, KÜNDIGT FÜR DAS KOMMENDE JAHR SEINEN RÜCKTRITT AN.

RH. Hans R. Holdener, CEO und Managing Partner der Helvetica Property Investors AG, will nach fast 13 Jahren das Steuerruder abgeben. «2020 werde ich als CEO zurücktreten», sagt der in Norwegen geborene und aufgewachsene Sohn eines Innerschweizers. «Ich habe das Gefühl, dass ich das, was ich vorhatte, weitgehend erreicht habe». Es sein nun an der Zeit, die Arbeit an einen «neuen und, wie ich sicher bin, viel besseren Nachfolger zu übergeben».



*Hans R. Holdener,
CEO Helvetica Property*

Holdener, der Marketing an der norwegischen Handelshochschule in Oslo studiert hat, sagt von sich selbst: «Ich bin sehr gut darin, Kundenbeziehungen aufzubauen und zu pflegen, aber ich bin nicht der geborene Manager.» Helvetica Property sei mit demnächst 20 Mitarbeitern so gross geworden, dass nun ein erfahrener Unternehmenslenker auf die Brücke gehöre. «Sobald der neue CEO im Amt ist, werde ich ihn unterstützen und ihm in den Schwerpunktbereichen Kundenbeziehung und Deal-Making zur Verfügung stehen», sagt Holdener.

In diesen beiden Bereichen könne er dem Unternehmen auch weiterhin dienlich sein. Seine Beteiligungen an der Gesellschaft wolle er behalten, sagt der Helvetica-Property-Chef. «Ich habe weiterhin den Antrieb, die Leidenschaft und das Engagement, die der Helvetica den Erfolg gebracht haben und sehe eine grosse Zukunft für das Unternehmen.»

IM VISIER: IMMOBILIEN MIT AUFWERTUNGSPOTENZIAL

Mit der Helvetica Property hat Hans R. Holdener seit Gründung der Gesellschaft im Jahr 2007 drei Fonds lanciert. Am Anfang stand ein Anlagegefäss, mit dem norwegische Investoren in Schweizer Liegenschaften investieren konnten. Es wurde 2014 innerhalb der geplanten Laufzeit mit einem Netto-Gewinn vor Vertriebskosten von 47 Prozent für die Anleger verkauft. >>>

NACHRICHTEN

AVOBIS GROUP NEUER CEO

Martin Signer (Jahrgang 1966) wird neuer CEO der Avobis Group; seit August 2018 fungierte er bereits als Leiter der Immobiliensparte des Unternehmens. Signer folgt auf Thomas Abegg, der sich künftig auf die Rolle als Verwaltungsratspräsident konzentrieren will.

Bevor er zu Avobis kam, war Signer unter anderem rund 16 Jahre bei Swiss Life tätig, 13 Jahre lang leitete er dort den Immobilienbereich. Signer hat Kunst- und Architekturgeschichte sowie Städtebau in Montréal studiert und Nachdiplomstudien in Betriebswirtschaft und Baurecht an den Universitäten St. Gallen und Fribourg absolviert. Thomas Abegg bezeichnet die Wahl Signers zum neuen CEO als Bekenntnis zur «eingeschlagenen Wachstumsstrategie mit den drei Geschäftsfeldern Immobilien, Hypotheken sowie Outsourcing». Es sei geplant, alle Bereiche, insbesondere Immobilien, weiter auszubauen.

NOVAVEST REAL ESTATE AG NEUER CFO

Die Novavest Real Estate AG hat Michel Aebischer (Jahrgang 1978) zum 1. Juli 2019 zum neuen Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsführung des Unternehmens bestellt. Zuvor war Aebischer unter anderem für Interdiscount tätig und CFO bei der Algra Group. Aebischer ist Eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling und hält ein Executive MBA in Controlling & Consulting.

Novavest teilt weiter mit, dass der Verwaltungsrat gegen Jahresende eine Kapitalerhöhung prüft und damit verbunden auch einen Wechsel der Kotierung von der BX Swiss an die SIX Swiss Exchange in Erwägung zieht.

>>> Ende desselben Jahres folgte der Helvetica Swiss Real Estate Fund II als geschlossener Fonds nach Luxemburger Recht, Sponsor und Emittent ist international tätigen Schweizer Vermögensverwaltung Partners Group. Für den in kommerzielle Schweizer Liegenschaften investierenden Fonds zeichnet Helvetica Property auch weiterhin für das Asset Management verantwortlich.

Das jüngste Gefäss, der 2016 lancierte Helvetica Swiss Commercial (HSC), ist für Schweizer Verhältnisse ungewöhnlich. Anlageziel des Fonds sind nicht Core-Objekte oder Wohnliegenschaften, sondern Schweizer Immobilien mit Aufwertungspotenzial. Ziel des Fondsmanagements ist es, durch Revitalisierungen, Sanierungen, Reduktion von Leerständen und Verlängerung von Mietverträgen den Wert der Immobilien langfristig zu steigern. Swiss Fund Data zufolge erzielte der Fonds, der über ein Liegenschaftsportfolio im Wert von mehr als 480 Millionen Franken verfügt, in den vergangenen drei Jahren eine Rendite von 7,51 Prozent, davon 2,51 Prozent in den vergangenen zwölf Monaten.

BÖRSENGANG FÜR HSC-FONDS IM HERBST GEPLANT

Im März dieses Jahres flossen dem Fonds bei einer nach Angaben von Helvetica Property «deutlich überzeichneten Kapitalerhöhung» 75 Millionen Franken zu. Im Mai wurden für gesamthaft rund 60 Millionen Franken zwei Objekte erworben, die keinen Leerstand aufweisen, sondern langfristig vermietet sind: Eine von einer Garagenkette und einer Tankstellengruppe genutzte Immobilie in Villars-sur-Glane sowie ein vollvermietetes

Objekt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs in Winterthur Hegi. Die jährlichen Mietzinseinnahmen aus beiden Liegenschaften addieren sich den Angaben zufolge auf rund 3,1 Millionen Franken – was einer Bruttomietrendite von 5,15 Prozent entspricht. Mit der Akquisition habe Helvetica Property «gezielt Akzente» setzen wollen und sich deshalb «auf zwei Objekte mit überdurchschnittlich hoher Mietvertragslaufzeit und äusserst stabilem cash flow fokussiert», erklärt Frederic Königsgg, Head Investment Management.

Für den kommenden Herbst kündigt Helvetica Property eine weitere Kapitalerhöhung für den HSC-Fonds an – es wäre die letzte vor seiner Börsenkotierung. Mit dem Erlös aus der Kapitalerhöhung sollen weitere Ankäufe für den Fonds finanziert werden. Für das vierte Quartal 2019 ist darüber hinaus die Kotierung des HSC an der SIX Swiss Exchange geplant. Bis dahin wird der Fonds weiterhin ausserbörslich durch die Banque Cantonale Vaudoise gehandelt.

UNGEWÖHNLICHE KARRIERE

Wäre es nach seinen Eltern gegangen, wäre Holdener nicht Immobilieninvestor, sondern, wie sein Vater, Küchenchef geworden. Doch eine arrangierte Ausbildung in einem Schweizer Restaurant brach Holdener nach nicht ganz zwei Jahren ab und fuhr allein mit dem Fahrrad in 13 Tagen nach Kiel und von dort mit einem Lastwagen auf der Fähre weiter nach Oslo. Dort konnte er seine Eltern überzeugen, Marketing zu studieren. 1997 kehrte er in die Schweiz zurück und startete in Zürich als Wohnungsmakler. Der Beginn einer ungewöhnlichen Karriere in der Immobilienwirtschaft. •

NACHRICHTEN

WÜEST PARTNER: NEUORDNUNG IN DER GESCHÄFTSLEITUNG

Patrik Schmid wurde zum 1. Juli 2019 zum neuen Vorsitzenden der Geschäftsleitung von Wüest Partner berufen. Er übernimmt die Funktion von Marco Feusi, der die Beratungsgesellschaft per Ende 2019 verlassen wird. Feusi wird ab Januar CEO beim Arealentwickler Hiag. Schmid arbeitet seit 15 Jahren bei Wüest Partner. 2012 wurde er in die Partnerschaft aufgenommen und seit zwei Jahren gehört er der Geschäftsleitung an.

Ebenfalls per 1. Juli 2019 wurde Architekt Gino Fiorentin in die Geschäftsleitung berufen. Er ist seit 13 Jahren für WP tätig, seit 2012 als Partner.

Zugleich gibt WP bekannt, dass Marcel Scherrer das Unternehmen per Ende 2019 verlassen wird. Er wolle 2020 eine Auszeit nehmen, um sich beruflich neu zu orientieren. Scherrer kam 1999 zu WP, seit 2003 ist er Partner. Von 2012 bis 2015 war er Mitglied der Geschäftsleitung.

ZUG ESTATES: CEO TRITT ZURÜCK

Tobias Achermann (48) scheidet bei Zug Estates aus. Er wird zu der nächsten Generalversammlung im April 2020 als CEO zurücktreten.

Achermann wolle sich beruflich neu orientieren und neuen Herausforderungen stellen, teilt Zug Estates mit. Die Nachfolgersuche werde umgehend eingeleitet.

Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2018 ein Konzernergebnis von 38,8 Mio. CHF erzielt, rund 12 Prozent mehr als im Vorjahr. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg stieg auf 26,6 Mio. CHF (+8,9%), der Liegenschaftenertrag auf 50,8 Mio. CHF (+11,8%).

MARKTKOMMENTAR

Gefragte Anlagen

KOTIERTE SCHWEIZER IMMOBILIENWERTE ERFREUEN SICH WEITERHIN HOHER BELIEBTHEIT: DER REAL INDEX VERZEICHNETE JÜNGST EIN ALLZEITHOCH. BEI DEN IMMOBILIENFONDS ZEICHNEN SICH NACH DER SOMMERSPAUSE NEUE KAPITALERHÖHUNGEN AB.

NH/TM. Die internationalen Aktienmärkte haben während den letzten Wochen mehrheitlich zulegen können. Hoffnungen auf mögliche Zinssenkungen in den USA sorgten für neue Höchststände beim Dow Jones Index, der am 12. Juli 2019 erstmals die Marke von 27.000 Punkten überschritt. Auch die Aktien der Schweizer Immobiliengesellschaften haben zu Beginn der zweiten Jahreshälfte deutlich zugelegt: Am 4. Juli 2019 ging der REAL Index mit 2.804,46 Punkten, dem bisherigen Höchststand, aus dem Handel. Danach sorgten erste Gewinnmitnahmen für leichte Kurskorrekturen. Aktuell steht der Index bei 2.779,42 Punkten, was einer Jahresperformance von 16,31 Prozent entspricht und einem Plus von 2,1 Prozent gegenüber dem Vormonat. Topperformer im REAL Index sind weiterhin die Aktien der PSP Swiss Property mit einem Zuwachs von 26,41 Prozent.

Beim europäischen Index für Immobilienaktien hatte sich im zweiten Quartal 2019 ein leichter Abwärtstrend gebildet, doch mit Beginn des dritten Quartals setzte eine Gegenbewegung ein: Der EPRA Index hat während den beiden ersten Handelswochen im Juli 2,41 Prozent gutgemacht; die Performance für das Jahr steigt somit auf 8,97 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Die Credit Suisse hat die Bewertung der Aktien von Swiss Prime Site wieder aufgenommen – mit einem Rating von «Outperform» und einem Kursziel bei 93,30 CHF. Die Analysten sind überzeugt vom guten Service-Geschäft von Swiss Prime Site. Positiv werden auch Aktivitäten bezüglich der Entwicklungen und den attraktiven Objekte in der Pipeline aufgenommen.

WEITERE EMISSIONEN IN SICHT

Die kotierten Immobilienfonds konnten die Upside in der zweiten Jahreshälfte nicht fortsetzen. Zwar erreichte der SWIIT Index am 9. Juli 2019 einen neuen Höchststand, doch seither stockt die Aufwärtsbewegung. Mit dem aktuellen Indexstand von 403,30 Punkten notiert der SWIIT um 1,25 Prozent tiefer als Ende Juni. Die Jahresperformance liegt nun bei plus 11,55 Prozent. Auf dem Höchststand lag dieser Wert bei plus 13,05 Prozent.

Mit einer Wertsteigerung von 19,36 Prozent im Jahr 2019 gehören die Titel des UBS Foncipars zu den Gewinnern im SWIIT. Auch UBS Sima als Indexschwergewicht belegt mit über 17 Prozent einen Spitzenplatz.

Die Aktivitäten am Primärmarkt haben während den letzten Wochen etwas nachgelassen, doch der Unter-



*Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP*

bruch wird nicht allzu lang dauern. Bereits im August geht es mit einer 200-Millionen-Transaktion los. Der Baloise Swiss Property Fund wird ab dem 12. August 2019 die zweite Kapitalaufnahme durchführen, um mit dem Erlös den Kauf eines Liegenschaftsportfolios mit einem Marktwert von 194 Millionen CHF zu finanzieren. Am 21. August 2019 wird der nächste Immobilienfonds im SWIIT Index aufgenommen. Die Berninvest will den Good Buildings SREF an der SIX Swiss Exchange kotieren. Nach der im Mai durchgeführten Emission beträgt die Marktkapitalisierung rund 230 Millionen CHF – also eher ein Leichtgewicht im Index.

Im dritten und vierten Quartal 2019 stehen weitere Transaktionen an. So kündigt der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV eine Kapitalerhöhung um 100 bis 160 Millionen CHF an. Die Fondsleitung des Patrimonium Swiss Real Estate Fund plant für Ende September ebenfalls eine Emission; über den Umfang ist bisher nichts bekannt. Noch vor dem Jahreswechsel steht die nächste Kotierung an: Im vierten Quartal 2019 soll der Helvetica Swiss Commercial Fund an der SIX Swiss Exchange handelbar sein. Vor dem Handelsstart soll noch eine Kapitalerhöhung durchgeführt werden. •

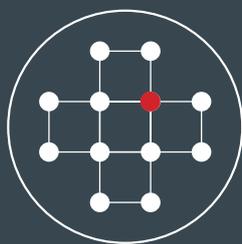
Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE										11 JULI 2019
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	127'550.00	137'400.00	128000		1.00	147'500.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	3'800.00	4'500.00	3750		2.00	4'400.00	1
1		4986484 N	ATHRIS N	330.00	340.00	350		3.00	400.00	30
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1'600.00	1'950.00	1650		2.00	2'190.00	2
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	367.00	400.00	380		74.00	391.00	24
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	157.00	153		300.00	156.00	500
500		191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS	16'000.00	17'400.00	16000		1.00	21'950.00	1
400		32479366 N	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2'250.00	2'270.00	2250		15.00	2'500.00	3
200		11502954 N	KONKORDIA AG N	4'900.00	5'500.00	0		0.00	0.00	0
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			0		0.00	0.00	0
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			800		25.00	0.00	0
0.1		28414392 N	PLAZZA-B-N	42.80	44.90	45.75		250.00	47.95	250
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			2800		1.00	6'500.00	1
250		257770 N	REUSSEGG HLDG N	60.00	60.00	60		10.00	160.00	48
600		225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI	4'350.00	4'350.00	4400		5.00	0.00	0
870		228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3'000.00	3'510.00	2910		4.00	3'550.00	3
800		231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4'900.00	5'170.00	4950		2.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG			8775		5.00	0.00	0
100		253801 N	TERSA AG	14'000.00	14'000.00	14000		1.00	17'000.00	1
0.25		41400277 N	THURELLA IMMOBILIEN	26.50	30.50	28.75		4.00	29.00	2634
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	18'000.00	18'000.00	16000		2.00	18'000.00	1
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	164.00	180.00	174		72.00	182.00	50



B E K B | B C B E

ANZEIGE



SwissPropTech

Innovation in Real Estate & Construction

Das Innovations-Netzwerk für Innovatoren der Schweizer Immobilien- und Bauwirtschaft. Save the Date: **28. August 2019** PropTech Meet Up Romandie

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										12. JULI 2019
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	TOTAL UMSATZ %JUNI.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	115.50	139.00	2.27%	20.35%	9.72%	1.80%	122.20 147.00	855'221'130	
844'303	CS 1A IMMO PK	1188.00	1325.00	3.86%	11.53%	0.76%	NICHT KOTIERT	13125.00 1470.00	3'746'941'000	
10'077'844	CS REF GREEN	108.05	143.50	2.60%	32.81%	15.00%	2.24%	123.10 136.20	2'600'420'039	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	90.35	89.25	3.74%	-1.22%	6.69%	2.05%	83.05 97.10	781'094'134	
276'935	CS REF INTERSWISS	177.90	208.50	4.13%	17.20%	14.00%	2.11%	178.60 208.00	1'729'186'202	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	102.25	138.75	2.54%	35.70%	11.31%	2.12%	123.80 143.40	2'893'515'533	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	100.00	122.00	3.26%	22.00%	7.49%	NICHT KOTIERT	108.00 124.00	512'400'000	
1'291'370	CS REF SIAT	141.65	196.00	2.80%	38.37%	9.62%	2.44%	176.70 204.40	3'025'985'592	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	120.35	121.00	2.53%	0.54%	1.26%	2.83%	116.50 129.90	314'600'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	115.70	146.00	2.45%	26.19%	13.27%	2.62%	124.30 143.00	1'115'025'944	
1'458'671	FIR	136.85	201.00	1.99%	46.88%	13.56%	1.40%	171.30 188.00	1'451'597'076	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	107.40	115.00	2.62%	7.08%	10.80%	NICHT KOTIERT	106.00 109.00	230'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	106.40	115.10	3.52%	8.18%	6.34%	NICHT KOTIERT	110.00 113.50	399'889'743	
277'010	IMMO HELVETIC	167.65	217.00	3.02%	29.44%	13.56%	3.55%	188.00 236.90	998'200'000	
977'876	IMMOFONDS	323.00	458.00	3.02%	41.80%	11.84%	1.89%	399.50 454.25	1'474'263'070	
278'226	LA FONCIERE	76.55	119.00	1.83%	55.45%	16.78%	1.48%	99.30 112.00	1'472'157'330	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	109.35	118.50	1.32%	8.37%	2.82%	NICHT KOTIERT	111.55 114.00	799'875'000	
3'499'521	PATRIONIUM SRE FUND	129.55	152.00	2.54%	17.33%	8.23%	2.35%	140.70 159.40	740'505'392	
10'700'655	POLYMEM FONDS IMMOBILIER	121.65	144.00	2.18%	18.37%	7.79%	1.94%	126.00 152.00	375'859'008	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	134.95	166.50	3.33%	23.38%	9.19%	4.88%	145.20 175.60	893'308'797	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	111.25	128.00	4.18%	15.06%	4.05%	0.00%	125.75 131.00	279'569'024	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.20	135.50	2.70%	15.61%	8.29%	1.77%	121.50 148.40	890'283'374	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	124.15	118.50	1.61%	-4.55%	-1.95%	1.94%	114.00 142.00	599'906'250	
10'061'233	RESIDENTIA	109.60	119.00	1.85%	8.58%	1.93%	2.61%	115.70 136.90	190'420'706	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	128.90	170.00	2.69%	31.89%	13.48%	2.01%	148.10 170.25	1'468'645'470	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	98.20	101.00	4.26%	2.85%	2.18%	1.23%	95.00 110.00	242'400'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.90	116.00	3.79%	18.49%	6.98%	1.17%	106.00 122.30	645'975'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.20	139.50	2.60%	22.15%	8.66%	1.56%	124.80 142.90	920'329'767	
278'545	SOLVALOR "61"	187.25	269.00	1.96%	43.66%	10.11%	1.60%	236.00 272.00	1'210'933'090	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	285.00	440.00	3.48%	54.39%	10.00%	1.03%	348.75 440.00	189'008'600	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	105.90	109.80	2.25%	3.68%	-3.14%	1.25%	106.10 131.90	294'680'362	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	105.65	129.50	2.03%	22.57%	14.60%	23.51%	112.80 127.00	1'165'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	103.30	135.00	2.46%	30.69%	10.20%	1.78%	120.50 141.10	1'421'985'915	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.10	108.00	3.27%	12.38%	6.70%	1.69%	100.90 113.90	464'364'792	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	132.00	177.00	2.56%	34.09%	12.67%	1.85%	151.10 179.50	857'642'526	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	55.05	71.00	2.58%	28.97%	9.99%	1.87%	62.80 67.90	2'521'444'726	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.40	15.20	2.69%	13.43%	6.67%	2.06%	13.95 17.30	504'483'182	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.15	11.40	2.23%	2.24%	10.14%	1.80%	10.00 13.10	328'277'581	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	79.40	106.00	2.37%	33.50%	17.87%	1.98%	90.00 102.40	1'359'570'628	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	88.60	120.00	2.73%	35.44%	15.51%	1.82%	103.10 113.30	8'343'199'200	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.90	74.00	3.61%	23.54%	12.80%	2.32%	64.70 73.00	1'693'105'126	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø		TOTAL	
				2.77%	22.16%	11.49%	2.29%		52'001'770'306	

IMMOBILIENAKTIEN										12. JULI 2019
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL UMSATZ %JUNI.	KURSE SEIT 1.1.18 TIEFST / HÖCHS	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL HOLDING	136.40	173.50	3.78%	27.20%	17.57%	2.54%	149.50 168.40	2'470'662'159	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	43.45	43.20	3.37%	-0.58%	1.41%	1.24%	40.40 44.20	132'649'266	
193'185	CHAM GROUP N	310.45	422.00	1.43%	35.93%	3.38%	0.58%	401.00 455.00	185'081'393	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	154.05	155.00	3.08%	0.62%	15.76%	0.22%	137.50 149.00	299'352'275	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	14.65	14.45	3.49%	-1.37%	3.10%	4.70%	12.70 15.00	362'006'616	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	96.20	119.00	3.30%	23.70%	5.49%	2.24%	107.50 131.50	336'719'425	
1'731'394	INTERSHOP N	336.70	505.00	4.41%	49.99%	7.99%	1.57%	462.00 509.00	666'600'000	
32'509'429	INVESTIS N	44.70	67.50	3.51%	51.01%	13.03%	2.16%	56.60 67.80	188'956'800	
1'110'887	MOBIMO	223.50	267.00	3.78%	19.46%	18.38%	3.35%	215.50 268.00	1'761'295'938	
21'218'624	NOVAVEST	38.60	41.00	4.04%	6.22%	9.08%	0.13%	37.55 41.00	211'155'576	
28'414'391	PLAZZA N	269.05	251.00	2.00%	-6.71%	14.80%	0.63%	216.00 234.00	311'832'360	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	88.90	118.00	2.99%	32.73%	25.45%	6.12%	85.05 99.30	4'762'921'801	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	48.80	51.00	0.98%	4.51%	6.51%	0.12%	51.00 57.50	65'157'804	
803'838	SWISS PRIME SITE	65.85	86.75	4.43%	31.74%	13.83%	4.95%	77.20 93.77	6'588'345'776	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	93.85	92.50	3.93%	-1.44%	11.74%	0.99%	84.00 96.50	252'483'468	
261'948	WARTECK INVEST	1489.00	1890.00	3.72%	26.93%	6.07%	3.20%	1860.00 2040.00	319'303'215	
31'230'968	ZUEBLIN IMM N	40.10	26.00	4.01%	-35.16%	-33.33%	2.90%	21.20 28.50	54'021'461	
1'480'521	ZUG ESTATES	1641.00	1815.00	1.55%	10.60%	10.03%	1.79%	1630.00 1840.00	516'349'568	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				3.16%	18.27%	16.75%	4.14%		19'484'894'901	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Stück Stadt für Luzern



BILD: EWL-AREAL.CH

Das Projekt Rotpol der Arge Halter/Eberli Sarnen.

DAS SIEGERPROJEKT IM STUDIENWETTBEWERB FÜR DIE ÜBERBAUUNG DES EWL-AREALS IN LUZERN STEHT FEST: MIT DEM KONZEPT «ROTPOL» KONNTE DAS TEAM ARGE HALTER AG/ EBERLI SARNEN AG DIE JURY ÜBERZEUGEN.

BW/PD. Die Transformation des EWL-Areals in Luzern rückt näher. Auf dem rund 20.000 Quadratmeter grossen Gelände wollen die Stadt Luzern, die ABL Allgemeine Baugenossenschaft Luzern und EWL Energie Wasser Luzern ein neues Sicherheits- und Dienstleistungszentrum sowie Wohnungen realisieren. Entstehen soll ein durchmischtes und ökologi-

sches Quartier für Wohnen, Arbeit und Freizeit. Die Investitionssumme wird auf rund 200 Millionen Franken (ohne Mieterausbau) beziffert.

HAUS ALS QUARTIERSTREFFPUNKT

Gebaut werden soll nach den Plänen von Halter und Eberli Sarnen, den Siegern im Gesamtleistungswettbewerb, wie die EWL Areal AG jüngst mitteilte. Ihr Projekt Rotpol sieht vor, das Rote Haus auf dem EWL-Areal zu erhalten: Einst zur Gasproduktion gebaut und zuletzt als Lagergebäude genutzt, soll es restauriert und künftig zum Treffpunkt des Quartiers werden, quasi das «Herz» des neuen

Stücks Stadt, umgeben von einem öffentlichen Quartierplatz.

Die Überbauung auf dem EWL-Areal soll auch ein ökologisches Vorzeigeprojekt werden. Durch einen Mix aus Seewasser-, Solarenergie- und Abwärmenutzung soll der Energiebedarf komplett aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden. Die Überbauung strebt das Zertifikat für «2000-Watt-Areale» an.

DREI NEUBAUTEN

Rund um den Quartierplatz und das Rote Haus sollen drei grosse, von den Architekturbüros E2A (Zürich) und Masswerk (Luzern) entworfene Gebäude entstehen. Zum ei- >>>

NACHRICHTEN

**ZÜRICH
NEUE PLÄNE FÜRS SCHWAMENDINGER-DREIECK**

Die BGZ Baugenossenschaft Glattal Zürich will ihre rund 60 Jahre alte Siedlung auf dem Baufeld B des Schwamendinger-Dreiecks in zwei Etappen bis 2040 durch Neubauten ersetzen. In den beiden anstehenden Erneuerungsetappen 5 und 6 sollen 200 neue gemeinnützige 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen entstehen sowie zwei Pflegeheime mit betreutem Wohnen, ein Grossverteiler, Räume für die Schulgesundheitsdienste der Stadt Zürich und für die Geschäftsstelle der BGZ. Baubeginn für die 5. Etappe soll 2023 sein, Baustart für die 6. Etappe 2025.

Aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Drüegg» des Zürcher Teams von Graber Pulver Architekten und Hager Partner als Sieger hervor.

Das Ersatzneubauprojekt sieht zwei ähnliche, zueinander gespiegelte Bauten vor, die einen neuen Schwerpunkt an der Spitze des Schwamendinger-Dreiecks setzen und einen Übergang zu den anderen Siedlungsteilen der BGZ schaffen. Um einen Quartierplatz sollen sich Grossverteiler, Gemeinschaftsraum und Gewerberäume gruppieren; die beiden Wohnpflegeeinheiten und der Schulgesundheitsdienst werden im rückwärtigen Teil des Baufelds hin zur Roswiesenstrasse angesiedelt. Die neue Überbauung soll die Energiewerte des Minergie-P-Eco-Standard erreichen. Die Erstellungskosten schätzt die BGZ auf rund 132 Millionen CHF.

>>> nen ist ein Wohnhof/Sicherheitszentrum anstelle des heutigen EWL-Hauptsitzes geplant. Hier sollen zwischen dem 1. Untergeschoss und 2. Obergeschoss Feuerwehr Stadt Luzern, Rettungsdienste, Zivilschutzorganisation Pilatus, integrierte Leitstelle der Luzerner Polizei und des Sanitätnotrufs 144 sowie die Leitstelle der Verkehrsbetriebe Luzern (VBL) Platz finden. In den bis zu 29 Meter hohen Aufbauten sollen 72 Wohnungen der ABL mit 2,5 bis 5,5 Zimmern sowie 81 Zimmer des Pflegezentrums der Viva Luzern AG entstehen.

Zum anderen sollen im vierstöckigen Sheddachgebäude im Südwesten des Areals, das mit seinem gezackten Dach an eine Fabrikhalle und damit an die industrielle Vergangenheit des Areals erinnert, die ganze EWL-Logistik und mehrere städtische Dienststellen wie etwa das Tiefbauamt oder das Geoinformationszentrum untergebracht werden. In ein Bürogebäude im Südosten des Areals sollen auf sechs Etagen der neue EWL-Hauptsitz und Arcade Solutions AG einziehen.

BAUSTART IM JAHR 2024

Das architektonische Gesamtkonzept liefert auf die wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen aus Sicht der Jury eine überzeugende Antwort. Wie Jury-Präsident Mike Guyer erklärte, gab neben der gebührenden Inszenierung des Roten Hauses mit dem Quartiersplatz die Gestaltung der Neubauten und deren «gute Balance zwischen Differenziertheit und doch zur Familie gehörend» den Ausschlag für das Siegerprojekt. Nicht zuletzt überzeugten die Jury die von der Raymond Vogel Landschaften AG konzipierten Aussenräume des Siegerprojekts.

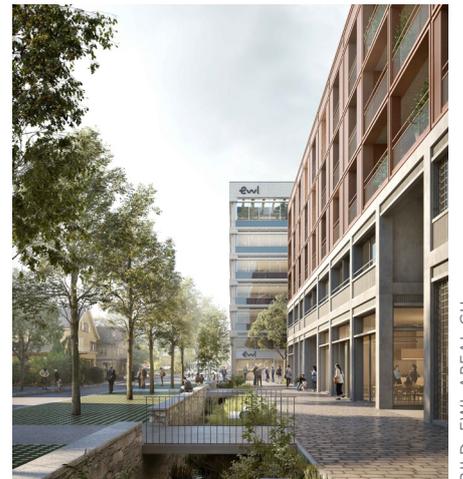


BILD: EWL-AREAL.CH

Das EWL-Areal an der Industriestrasse

Als nächste Schritte werden nun der Gestaltungsplan, das Vorprojekt und das Bauprojekt erarbeitet. 2021 sollen die Luzerner Bürger über die städtische Finanzierung des Projekts abstimmen. Die Projektgesellschaft EWL Areal AG rechnet mit der Baubewilligung für das Jahr 2021. Der Bau der ersten Etappe soll 2022 beginnen, Baustart für die zweite Etappe ist voraussichtlich 2024. Die Wohnungen, Pflegewohnungen und Büros sollen 2026 bezugsbereit sein. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 13/2019 / 14. Jahrgang / 284. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG
IMMOBILIEN Business
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich
www.immobiliengeschaeft.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Richard Haimann, Redaktor
Mathias Rinka, Redaktor
Philippe Zürcher, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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

ISSN 1664-5162



IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

77. Schweizer Immobiliengespräch

Industriestandort Schweiz: Chancen für Immobilieninvestoren

Donnerstag, 19. September 2019, Restaurant Metropol in Zürich

Die Schweiz hat eine reiche industrielle Tradition. Steigende Arbeits- und Bodenpreise setzen der Industrie jedoch zu und treiben sie immer weiter in die Peripherie oder ins Ausland. Andererseits steigen auch in der Industrie die Anforderungen an Mitarbeiter immer stärker und im «War for Talents» sind attraktive, zentrale Standorte wichtig.

- Was macht die Schweiz, um für Industrieunternehmen attraktiv zu bleiben?
- Wer siedelt sich hier an?
- Was sind die Bedürfnisse von bereits ansässigen und neu zuziehenden Unternehmen?
- Was kann die Immobilienwirtschaft dazu beitragen? Welche Investitionschancen ergeben sich?

Referenten

- Hans Rudolf Hauri, RUAG Real Estate AG
- Sonja Wollkopf Walt, Greater Zurich Area
- Stéphane Schneider, Bouygues Energies & Services

Moderator

- Prof. Dr. Markus Schmidiger, Hochschule Luzern

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch/77

Sponsoren:

