

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Die Risiken nehmen zu  
(Studie EY/HSLU)
- 6 Revolte auf dem Mietwohnungs-  
markt  
(Round-table ULI Switzerland)
- 8 Globale Transaktionsmärkte  
verlieren an Dynamik  
(Studie JLL EMEA)
- 9 Nachricht:  
UBS Bubble Index
- 10 Nachricht:  
Varia US Properties
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Projektentwicklung:  
The Circle at Zurich Airport
- 16 Impressum

## EDITORIAL

## Alternativlose Immobilien

Ihre geldpolitischen Massnahmen zur Ankurbelung der Wirtschaft führen seit Jahren nicht zum gewünschten Erfolg, doch dessen ungeachtet prüft die EZB wegen wachsender Sorgen um die Konjunktur im Euroraum aktuell weitere «magnoprudenzielle» Massnahmen, so etwa eine Kombination aus erneuten Zinssenkungen und Anleihekäufen. Dass die SNB im Alleingang eine Zinswende einleitet, ist nicht zu vermuten, eher dass die Tiefzinspolitik zumindest mittelfristig beibehalten wird.

Als Anlageobjekte dürften Immobilien somit alternativlos bleiben, trotz steigender Leerstandsquoten, sinkender Neumieten und reger Bautätigkeit. Die zuletzt etwas gedrosselten Neubauaktivitäten im Mehrfamilienhaussektor werten Marktbeobachter zwar als Anzeichen dafür, dass Investoren inzwischen vorsichtiger kalkulieren als auch schon – und somit als erste Weichenstellung für ein «Soft-Landing» im Markt für Renditeliegenschaften. Bleibt abzuwarten, ob diese Interpretation nicht etwas zu optimistisch ausfällt. Denn die Kapitalmengen, die in den Immobiliensektor mangels Anlagealternativen fliessen, müssen investiert werden, und längerfristig rentable Investmentmöglichkeiten – wendet man den Blick vom «Renditespread» einmal auf die «Fundamentals» – sind derzeit äusserst rar.

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Vermitteln  
*lohnt sich!*





# *Vermitteln lohnt sich!*



*Sie haben eine Immobilie im Auge? Die Wege zu uns sind kurz und direkt, denn bei uns sind Sie keine Nummer. Provision garantiert – 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.*



IMMOBILIEN-ANLAGESTRATEGIEN

## Die Risiken nehmen zu



BILD: DENIS BABENKO

Im Hinblick auf Immobilieninvestments im Ausland zeigen sich Schweizer PK bisher eher zurückhaltend.

SCHWEIZER PENSIONS-KASSEN ERHÖHEN IHRE IMMOBILIENINVESTMENTS, SETZEN DABEI ABER UNGE-ACHTET DER WACHSENDEN HERAUSFORDERUNGEN AUCH WEITERHIN AUF DEN HEIMATMARKT. WARUM DIES SO IST, ERMITTELTEN EY UND HSLU IM RAHMEN EINER AKTUELLEN STUDIE.

**BW.** Der Hintergrund ist sattsam bekannt: Angesichts der anhaltenden Niedrig- bis Negativzinspolitik der Zentralbanken fließt seit Jahren rund um den Globus viel Kapital in die Immobilienmärkte. Das Preisniveau für Liegenschaften stieg mit der Nachfrage kontinuierlich an, die Renditen bewegen sich in die umgekehrte Richtung – was Investoren, auch aus dem Sektor der Vorsorgeeinrichtungen, jedoch nicht davon

abhält, weiter in das vermeintliche «Beton-Gold» zu investieren.

Dass Schweizer Pensionskassen dabei nach wie vor einen starken Hang zu Inlandsinvestitionen zeigen, beschäftigte in diesem Frühjahr Experten der Hochschule Luzern und das Schweizer Immobilien-Beratungsteam von Ernst & Young. Für die aktuelle Studie wurden die Manager von 53 Schweizer Pensionskassen befragt; Ziel der Umfrage war, deren Haltung gegenüber Immobilienanlagen im Ausland und zu den wachsenden Herausforderungen am Heimatmarkt zu ermitteln.

Schweizer PK mit «überdurchschnittlichem Home Bias»

Wie die Untersuchung ergab, fällt es den Pensionskassen bei Neuakquisitionen im Heimatmarkt zunehmend schwer, die anvisierten Zielrenditen

zu erreichen – wozu nicht zuletzt der Zinsdruck als massgebliche Komponente beitrage. «Auch dürften risikoaverse Anlagestrategien sowie ein Mangel an internen Fachspezialisten mit Fokus auf Immobilienanlagen im Ausland zu einer reduzierten Gesamtleistung der Immobilienallokation einiger Pensionskassen führen», sagt Casper Studer, MRICS, Senior Manager Transaction Advisory Services Real Estate der Ernst & Young AG, Zürich, einer der Autoren der Studie. Anlagen in ausländische Immobilien, die meist via indirekte Immobiliengefässe erfolgten, würden zwar zunehmen, doch mit einem Anteil von 2,6 Prozent der gesamten Asset-Allokation seien sie immer noch massiv untervertreten, sagt Studer. «Im Vergleich zum Ausland weisen Schweizer Pensionskassen mit einer Auslandsallokation von knapp zehn Prozent, gemessen an der Gesamtimmobilien- >>>

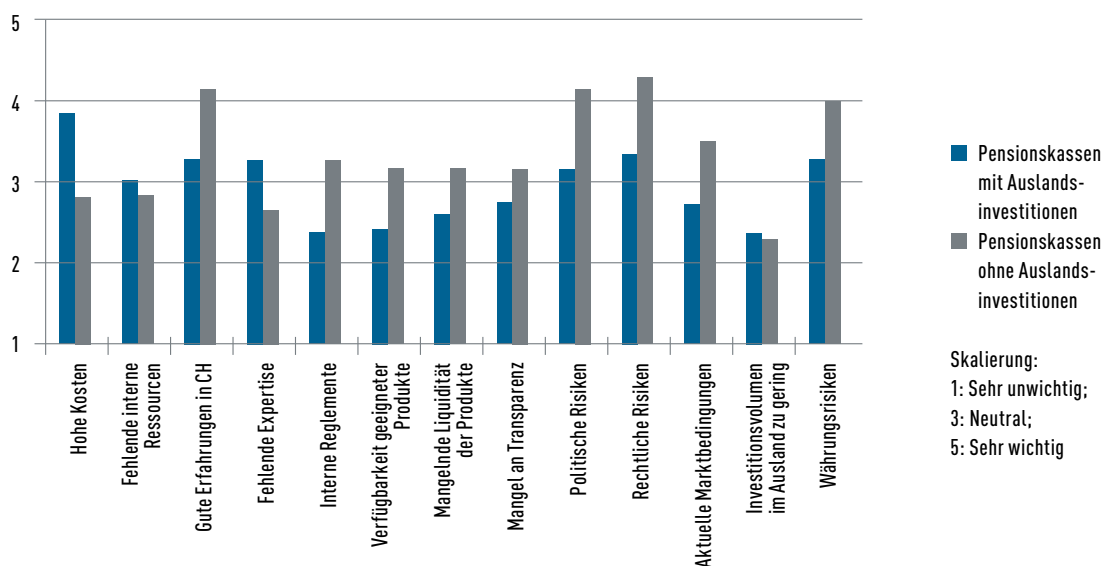
>>> bilienallokation, einen überdurchschnittlichen Home Bias aus.» Bei der Anlagestrategie von Pensionskassen anderer Länder spielen Immobilieninvestitionen im Ausland dagegen eine wichtigere Rolle. So verzichte beispielsweise Norges Investment Management, der grösste Staatsfonds der Welt, auf Immobilienanlagen im Heimmarkt, da sonst die Gefahr einer «geförderten» Überhitzung im Heimmarkt entstehen würde, erklärt John Davidson, Dozent der HSLU Hochschule Luzern und Projektleiter der Studie. Auch die staatlichen Pensionskassen der Niederlande sowie jene in Kanada hielten jeweils nur knapp zehn Prozent ihrer Immobilienanlagen in heimischen Liegenschaften. Eine Diversifikation mittels Immobilienanlagen

im Ausland habe durchaus nachvollziehbare Gründe, konstatiert Davidson: «Dank dieser Immobilienanlagestrategie konnten Letztere neu-lich den Abschwung im Heimmarkt grösstenteils relativ elegant umgehen.» Dennoch sei eine Diversifikation der Immobilienanlagen im Ausland nur bei Vorhandensein von ausgewiesenem Fachwissen sinnvoll, wie die Auswertung der Umfrage bei den Pensionskassen zeige. Die Untersuchung habe eine «deutliche Diskrepanz» zwischen der Anlageperformance von auf internationale Immobilienanlagen spezialisierten Expertenteams und von weniger spezialisierten Pensionskassen ergeben, sagt Davidson: «Die Renditedifferenz lag gemäss Umfrage bei beträchtlichen vier Prozent.»

### Unsicherheiten bleiben

Gemäss Umfrage haben über 50 Prozent der 53 teilnehmenden Pensionskassen seit 2002 in Immobilienanlagen im Ausland investiert – wobei 56 Prozent der Pensionskassen höhere Renditeerwartungen bezüglich Immobilienanlagen im Ausland gegenüber solchen im Heimmarkt hatten. Diversifikationsüberlegungen spielen beim Gang ins Ausland ebenfalls eine massgebliche Rolle. Nebst Diversifikationspotenzialen zählten gemäss den Angaben der Umfrageteilnehmer – neben anderen Faktoren – der Zugang zu neuen Märkten sowie die Renditekompression im Schweizer Markt als Hauptargumente für die Investition in ausländische Immobilien. >>>

#### WAHrgENOMMENE HINDERNISSE FÜR IMMOBILIENANLAGEN IM AUSLAND



#### Die Studie

Im Rahmen eines gemeinsamen Forschungsprojekts führten die Ernst & Young AG, Zürich, und die HSLU Hochschule Luzern im ersten Quartal dieses Jahres eine Umfrage bei 53 Pensionskassen mit einem kumulativ verwalteten Vermögen von über 240 Milliarden Franken durch. Ziel der Studie war es, einerseits die Haltung der Pensionskassen-Manager gegenüber Immobilienanlagen im Ausland, andererseits aber auch die Herausforderungen im Heimmarkt zu untersuchen.

>>> «Als grösste Herausforderung bei Immobilienanlagen im Ausland sehen Schweizer Pensionskassenmanager Währungsrisiken sowie politische und juristische Unsicherheiten», berichtet Stefanie Michelberger, Senior Consultant Transaction Advisory Services Real Estate bei EY in Zürich und Co-Autorin der Studie. Bei der Auswahl von Immobilienanlagen im Ausland werde insbesondere Wert auf die Transparenz der jeweiligen Anlagen sowie auf Track Record und Investment-Strategie gelegt. Kostenstrukturen der Produkte oder Anlagen spielten bei der Auswahl ebenfalls eine massgebliche Rolle.

Dass nur knapp 30 Prozent der Umfrageteilnehmer über ein spezialisiertes Team für Immobilienanlagen im Ausland verfüge, ist aus Sicht der Autoren der Studie durchaus «besorgniserregend». «Dies vor allem, weil oftmals verhältnismässig kleine Pensionskassen – mit Assets under Management von unter fünf Milliarden Franken – teils hohe Investitionen in Auslandsim-



John Davidson, Dozent der HSLU Hochschule Luzern und Projektleiter der PK-Studie:

**«Interessant sind die grossen Renditeunterschiede bei Auslandsallokationen. Zentral sind dabei die unterschiedlichen Strategien und Know-How der einzelnen Märkte und Sektoren.»**

mobilen getätigt haben, gemäss Umfrageresultaten jedoch nicht über Spezialistentteams für Immobilien-

anlagen im Ausland verfügen», gibt John Davidson zu bedenken.

«Professionalisierung gefragt»

Die Studie ergab weiter, dass die Befragten ihre Allokationen in den kommenden Jahren auf Direktanlagen in Schweizer Immobilien sowie auf indirekte Immobilienanlagen im Ausland fokussieren. Hinsichtlich des Investmentstils stünden dabei auch in den nächsten Jahren sowohl Core- als auch Core-Plus-Investments im Fokus.

Fazit der Autoren: «In Anbetracht der aktuellen Situation stellt sich die Frage, ob eine zunehmende Professionalisierung im Hinblick auf internationale Immobilienanlagen langfristig nicht sinnvoller wäre als eine Erhöhung des Immobilienrisikos im eigenen Land. Dies vor allem wegen steigender Leerstandsquoten in einzelnen Regionen der Schweiz, dem erhöhten Wettbewerbsdruck unter Immobilieninvestoren und der Abhängigkeit vom Schweizer Immobilienzyklus.» •

ANZEIGE

# IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN  
BUSINESS

MIETWOHNUNGSMÄRKTE DEUTSCHLAND / SCHWEIZ

## Revolte im Wohnungsmarkt?



BILD: DEPOSITPHOTOS

Über dem Berliner Mietwohnungsmarkt ziehen derzeit dunkle Wolken auf.

DEM IMMOBILIENHAI DIE ZÄHNE ZIEHEN – AUF DIESE KURZFORM LÄSST SICH DIE LINKSLASTIGE DEBATTE IN DEUTSCHLANDS HAUPTSTADT BERLIN BRINGEN. AUCH IN DER SCHWEIZ GIBT DIE TEILS HITZIGE DEUTSCHE DISKUSSION ZU REDEN, WIE JÜNGST EIN ROUND-TABLE VON ULI SWITZERLAND ZEIGTE.

**MR.** «Die Enteignungsdebatte in Berlin bewegt die Akteure der Immobilienwirtschaft – auch in der Schweiz. Nicht zuletzt, weil das Instrument der Initiative ja Teil des schweizerischen Politsystems ist», sagt Birgit Werner, Vorsitzende des

Urban Land Institutes (ULI) Switzerland. Dass das Thema vielleicht schon bald auch in der Schweiz hochkochen könnte, nahm sie vor Kurzem zusammen mit Dr. Thomas Held, Soziologe und einstiger Chef des Think Tanks Avenir Suisse, zum Anlass, ein Round-Table-Gespräch mit Akteuren der Immobilienbranche aus Deutschland und der Schweiz zu veranstalten.

«Auch wenn die Berliner Initiative noch zahlreiche Hürden zu nehmen hat, stellt schon die Deckelung der Mieten während fünf Jahren einen extremen Eingriff in die Eigentumsrechte dar», so Werner. Städte wie München und Frankfurt am Main seien erfolgreichere Wege in der Wohnungspolitik gegangen als

die deutsche Hauptstadt, die vor einigen Jahren viele ihrer Wohnungsbestände verkaufte. «Die Idee einer Enteignung von Immobilienfirmen erfreut sich in Deutschland grosser Beliebtheit. Der Investor, also der Immobilienhai, ist dabei das geeignete politische Feindbild. Er verkörpert Machtmissbrauch, Egoismus und Profitdenken. Die Emotionen schaffen Handlungsdruck.»

Doch ist eine solche Situation auch in der Schweiz denkbar? Für Thomas Held, den Moderator der ULI-Diskussionsrunde, gibt es bereits einige begünstigende Faktoren: «In den Schweizer Städten kann sich der Mittelstand trotz rekordtiefer Hypothekarzinsen kein Eigenheim mehr leisten.» Ferner zeige eine >>>

>>> aktuelle Studie von Avenir Suisse die verfahrenere Situation des Genfer Mietrechts, die Investitionen in die Renovation von Wohnbauten verhindere. Auch die Worte von Corinne Mauch würden zu denken geben: «Wir brauchen im Wohnungsbau auch das private Engagement, aber die Privaten müssen sich an der sozialen Aufgabe beteiligen», zitiert Held das Zürcher Stadtoberhaupt. Sein Fazit: «Auch in der Schweiz gärt das Thema.» Der Blick in die Schweiz zeige allerdings einen «geringen Leidensdruck, obwohl die Emotionen gegen angebliche <Haie>, wie etwa die SBB, auch hier Gehör finden», ergänzte Werner.

### Wohnraum am falschen Ort

Als einer von drei Schweizer Vertretern nahm Daniel Ducrey, neuer CEO der Mobimo AG, am ULI Round Table teil. Sein Unternehmen verantwortet ein Immobilienportfolio mit 40 Prozent Wohnliegenschaften. Als national und international erfahrener Marktkenner sieht Ducrey in der Schweiz generell genügend Wohnraum, jedoch nicht immer am richtigen Ort: «Ausserhalb der Ballungszentren sind aktuell 72.000 Wohnungen frei. Diese gilt es erreichbar zu machen. Die Grenzen der Stadt müssen zu einem einheitlich urbanen Gebiet mit sehr guter Infrastrukturan-

bindung aufgelöst werden. In Letztere ist daher dringend zu investieren.» Wohnungsbaugenossenschaften haben aus Sicht des Mobimo-Chefs sehr grosse Bedeutung: «Sie übernehmen in der Schweiz eine grosse qualitative Verantwortung bei der Wohnungsversorgung.» Allerdings sei zu hinterfragen, dass Genossenschaftler dauerhaft, auch wenn sie finanziell wesentlich bessergestellt sind, in den Siedlungen wohnen können – diese Wohnungen würden in gewisser Weise dem Markt entzogen.

### Sozialer Wohnungsbau für gesellschaftliche Stabilität

SP-Kantonsrat Andrew Katumba, Präsident der Kommission für Planung und Bau, sieht im Vergleich mit Deutschland in der Schweiz eine bessere Ausgangslage, da es hier eine «gelebte Form des Dialoges gibt». Als Beispiel führte er den im Kanton Zürich kürzlich erzielten Kompromiss zur Mehrwertabgabe an. Dass dieser Dialog aber nicht immer funktioniere, zeigten einige konkrete Immobilienprojekte wie etwa beim Areal an der Thurgauer Strasse in Zürich, wo neben 700 Wohnungen auch Gewerbe, ein Schulhaus und ein Park geschaffen werden sollen. Grundlegendes Problem sei hier die fehlende Akzeptanz gegenüber der Verdichtung. Die Schweizer Kommunen sähen aber ihre Verantwortung für die Schaffung von Wohnraum. Von einem Mietendeckel nach Berliner Vorbild hält Katumba wenig: «Ein wirklicher Effekt ist wegen der vielen Reaktionsmöglichkeiten der Eigentümer nicht abschätzbar.» Wie Peter Schmid, Präsident der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» und dritter Schweizer Protagonist, ausführte, haben Genossenschaften und kollektive Eigentümer

aktuell in der Schweiz einen Marktanteil von 3,8 Prozent, in Zürich seien es sogar 20 Prozent. Dass die Genossenschaften zu einer Verknappung des Wohnungsmarkts beitragen würden, bestreitet Schmid: «Die Mitglieder sollten in den Wohnungen bleiben können, um eine Kontinuität im Zusammenleben zu erreichen.» Zudem gehe es in einem liberalen Staat nicht an, (kollektive) Eigentümer der Genossenschaft ihrer Wohnung zu berauben. Der Flächenbedarf sei im Genossenschaftsbau mit 34 Quadratmetern pro Person deutlich geringer als der schweizerische Durchschnitt von 42 Quadratmetern pro Person. Mit einer entsprechenden Anpassung der Flächenansprüche könnten in der Stadt Zürich nach seinen Berechnungen gegen 60.000 Personen zusätzlich untergebracht werden.

Schmid kritisierte ferner staatsnahe Betriebe wie die SBB, die wie jeder andere renditeorientierte Investor agierten. «Die SBB subventioniert ihre Pensionskasse, obwohl sie seinerzeit Grund und Boden vom Staat erhalten hat.» Deshalb habe die SBB bei Neuentwicklungen eine Zielgrösse von 50 Prozent preisgünstige Wohnungen zu erfüllen, so Schmid: «Gemeinnütziger Wohnungsbau ist Mittel für soziale Durchmischung und Stabilität.»

### Branche unter Druck

Birgit Werners Fazit des ULI Round Tables in den Räumen der Privatbank Rahn+Bodmer in Zürich: «Die Immobilienwirtschaft ist unter Druck, marktwirtschaftliche Prinzipien werden in Frage gestellt und sozialistische Rezepte werden populärer. Die Branche muss sich den Anforderungen stellen, rasch und vermehrt preisgünstige Angebote zur Verfügung zu stellen.» •

#### ULI Urban Land Institute

Das 1935 in Chicago gegründete ULI Urban Land Institute ist eine gemeinnützige Forschungs- und Bildungsinstitution mit den Hauptgeschäftsstellen in Washington, Hongkong und London. Ziel ist, «eine Führungsrolle in verantwortungsvoller Landnutzung zu übernehmen und die Entwicklung von Gemeinden weltweit zu schaffen und zu erhalten». Das ULI zählt weltweit 44.000 Mitglieder.

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Transaktionsmärkte verlieren an Dynamik



BILD: PD

In Frankreich (im Bild: Paris La Défense) war das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr im Vorjahresvergleich rückläufig.

FÜR DIE REGION AMERIKA UND EMEA MELDEN MARKTBEOBACHTER WIE JLL IM VERGLEICH ZUM VORJAHR RÜCKLÄUFIGE TRANSAKTIONSVOLUMINA. NUR IN DER REGION ASIEN-PAZIFIK – UND DORT INSBESONDERE IN CHINA – WERDEN NEUE PERFORMANCE-REKORDE VERZEICHNET.

**BW/PD.** Nach vier Zinsanhebungen durch die US-Notenbank im vergangenen Jahr scheint die Geldpolitik in den USA vor einer Kehrtwende zu stehen. Bereits auf ihrer Sitzung im Juli hat die Federal Reserve Bank

erstmals seit der Finanzkrise die Zinsen gesenkt – und es wird erwartet, dass die Zinsen in diesem Jahr noch mindestens ein weiteres Mal gesenkt werden. Die Europäische Zentralbank hat zuletzt ebenfalls signalisiert, dass sie bereit wäre, zusätzliche Anreize zur Stärkung der Eurozone zu geben – unter anderem mit weiter sinkenden Zinsen.

**Investoren: vorsichtig und selektiv**

Derweil scheinen sich auch die Investmentaktivitäten in Gewerbeimmobilien global abzuschwächen. Aufgrund einer abnehmenden mak-

roökonomischen Dynamik in Märkten der Schwellenländer und in den etablierten Märkten, aufgrund von geopolitischen Risiken, unter anderem den globalen Handelsspannungen und einem unklaren Brexit, weist das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal des Jahres gemäss dem internationalen Immobilienberatungs- und Maklerunternehmen JLL mit 174 Mrd. USD gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um neun Prozent auf; damit summierte sich das Halbjahresergebnis auf 341 Mrd. USD, ebenfalls ein Minus von neun Prozent im Jahresvergleich.

Für Hela Hinrichs von JLL EMEA Research kommt die Entwick- >>>



## NACHRICHTEN

**UBS-BUBBLE-INDEX  
LEICHT RÜCKLÄUFIG**

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index steht im zweiten Quartal 2019 bei einem Wert von 0,78 Indexpunkten. Er liegt damit unter dem Risikobereich, der bei 1 bis 2 Indexpunkten liegt. Die inserierten Eigenheimpreise seien im vergangenen Quartal weiterhin rückläufig gewesen, teilt UBS Swiss Real Estate mit. Angesichts der ebenfalls leicht fallenden Mieten sei das Preis-Miet-Verhältnis im Berichtszeitraum nahezu unverändert geblieben.

Das Preis-Einkommensverhältnis fiel, wie die UBS-Experten ermittelten, bereits das achte Quartal in Folge. Für den Erwerb eines Eigenheims im mittleren Preissegment wurden aktuell noch knapp 6,4 Jahreshaushaltseinkommen benötigt. Angetrieben durch die zunehmend attraktiveren Finanzierungsbedingungen sei die Dynamik bei der Hypothekarvergabe inzwischen jedoch leicht höher als vor einem Jahr. Regional betrachtet bestehen die grössten Ungleichgewichte im Raum Zürich und der Zentralschweiz. Aber auch im Raum Basel, Lausanne und Lugano bestünden erhöhte Ungleichgewichte, so die Grossbank.

Die inserierten Eigenheimpreise waren im vergangenen Quartal weiterhin rückläufig. Angesichts der ebenfalls leicht fallenden Mieten blieb das Preis-Miet-Verhältnis nahezu unverändert: Im zweiten Quartal 2019 waren 31 Jahresmieten nötig, um ein vergleichbares Eigenheim zu erwerben. Dieser Wert liegt aber nach wie vor im oberen Risikobereich. Ein überdurchschnittlich hohes Niveau des Kaufzu-Mietpreisverhältnisses deutet laut UBS auf eine hohe Abhängigkeit von anhaltend tiefen Zinsen hin oder impliziert Erwartungen künftiger Preissteigerungen. (ah)



BILD: PD

Das Silicon Valley – im Bild San José – ist bei Investoren weiterhin sehr beliebt.

>>> lung nicht unerwartet. Doch hätten sich neben den bestehenden Risiken auch Vorteile für den Sektor gezeigt, meint die Expertin: «Die risikofreien Zinssätze sinken weiter, sodass die Finanzierungskosten geringer werden und sich der Spread gegenüber Immobilien zu einem Zeitpunkt ausweitet, da Investoren renditehungriger denn je sind.» Bei erhöhten Preisen in vielen Märkten weltweit seien die Fundamentaldaten stabil, das Underwriting sei diszipliniert und der Verschuldungsgrad allgemein moderat – gleichwohl blieben die Investoren vorsichtig und selektiv, stellt Hinrichs fest: «Wir gehen davon aus, dass die globalen Investitionen in Gewerbeimmobilien um rund fünf bis zehn Prozent auf circa 730 Milliarden USD zurückgehen werden. Dabei basiert der Rückgang bei einer weiterhin überdurchschnittlichen Performance des asiatisch-pazifischen Raums auf der Schwäche in den Regionen EMEA und Amerika, insbesondere im Büro- und Einzelhandelssektor.»

**Region Amerika: Unterschiedliche Entwicklungen**

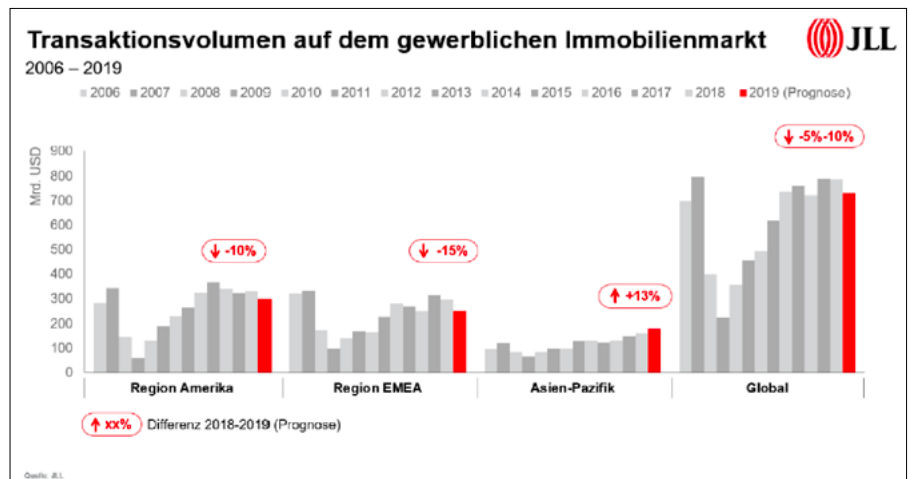
Verhalten bleiben die Investoren in der Region Amerika; dort ging das Transaktionsvolumen gemäss JLL im zweiten Quartal um drei Prozent auf 76 Milliarde USD zurück; in summa belaufen sich die Investments auf 145 Milliarden USD, acht Prozent weniger als im Vorjahr. Dieser Rückgang sei hauptsächlich auf eine Abschwächung im grössten Markt der Region zurückzuführen, stellen die JLL-Researcher fest und verweisen auf das Resultat in den USA, das um neun Prozent hinter dem Vorjahr zurückblieb (H1 2019: 134 Mio. USD). «Ein vorsichtigeres und selektiveres Handelsumfeld neben einer verstärkten Sorge hinsichtlich der Preise belasten den Markt», sagt JLL-Researcherin Hinrichs. Darüber hinaus zeigten in den unterschiedlichen Assetklassen unterschiedliche Herausforderungen Wirkung: Der Einzelhandelssektor sei konfrontiert mit strukturellen Veränderungen, der Hotel- >>>

## NACHRICHTEN

VARIA US PROPERTIES:  
GUT UNTERWEGS

Die an der Schweizer Börse SIX kotierte Immobiliengesellschaft Varia US Properties AG konnte ihren Gesamtertrag im ersten Halbjahr 2019 um 42,4 Prozent auf 66,1 Mio. USD steigern. Dazu beigetragen haben unter anderem höhere Mieteinnahmen und Erträge aus Bewertungsanpassungen. Wie die Gesellschaft mitteilt, erhöhten sich die Mieteinnahmen um knapp 20 Prozent auf 42,4 Mio. USD; aus der Portfolio-Neubewertung resultierte ein Gewinn von 19 Mio. USD (Vj.: 7,4 Mio). Abzüglich der Betriebskosten (27,7 Mio. USD; +22,5%) legte der Betriebsgewinn inklusive Neubewertungen auf 38,4 Mio. USD (+61%) zu. Der Betriebsgewinn ohne Neubewertung beziffert sich auf 19,4 Mio. USD (Vj.: 16,4 Mio) und die operative Gewinnmarge ohne Neubewertung blieb stabil bei 42 Prozent.

Nach Abzug von Finanzierungskosten und Rückstellungen für Ertragsteuern lag der Gewinn im Berichtszeitraum bei 22,2 Mio. USD (+82%) und das Ergebnis je Aktie 2,47 USD (Vj.: 1,38 USD). Zum Portfolio zählten am 30. Juni 2019 unverändert 52 Objekte mit insgesamt 9.737 Wohneinheiten in 19 US-Bundesstaaten. Die Immobilien wurden zum Stichtag mit 793,7 Mio. USD bewertet (31.12.18: 767,5 Mio). Die Vermietungsquote lag bei 93,8 Prozent (Ende 2018: 93,7%); die monatliche Durchschnittsmiete pro Wohneinheit betrug 802 USD (31.12.18: 760 USD). Das Varia-Management zeigt sich angesichts der aktuellen Fortschritte und des Marktumfeldes für US-Wohnimmobilien zuversichtlich, im Gesamtjahr 2019 ein positives Ergebnis erzielen zu können, und strebt die Auszahlung einer Dividende von 2,60 CHF/Aktie nach der GV 2020 an. Für das Geschäftsjahr 2018 wurden 2,50 Franken pro Aktie ausgeschüttet. (bw)



## Legende links

>>> sektor durch eine geringere Portfolio-Aktivität gekennzeichnet, der Industrie-Immobilienmarkt schwächelte. Nur für den Bürosektor registrierte JLL ein leichtes Wachstum: Hinrichs zufolge strömen Investoren «nahezu scharenweise in die Technologie-Zentren»; das Silicon Valley, Seattle und Boston hatten den stärksten Investitionszuwachs im ersten Halbjahr verzeichnet. Unterschiedlich fällt die Entwicklungen auch in den übrigen Märkten der Region aus. So legte das Investitionsniveau in Kanada beispielsweise aufgrund eines soliden zweiten Quartals auf 10,3 Milliarden USD zu, vor allem im Bürosektor von Toronto. Gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum bedeutet dies ein Plus von 32 Prozent. In Brasilien und Mexiko hingegen wurden im ersten Halbjahr 2019 starke Einbussen verzeichnet: Brasilien blieb mit einem Rückgang von 30 Prozent in den Monaten Januar bis Ende Juni insgesamt (H1 2019: 1,2 Mrd. USD) deutlich unter dem Quartals-Mittelwert. Auch in Mexiko konnte der äusserst schwache Jahresbeginn trotz einer grossen Industrieportfolio-Transaktion im zweiten Quartal nicht ausgeglichen werden (H1 2019: -31% auf 411 Mio. USD).

Region EMEA:  
Ermüdungszeichen

Die träge Performance auf den Gewerbeimmobilienmärkten im ersten Quartal 2019 in der Region EMEA hielt gemäss JLL auch in den Monaten April bis Ende Juni an (Q2 2019: -20% gegenüber Vorjahr auf 57 Mrd. USD). Das Transaktionsvolumen in der Region sank zur Jahresmitte auf 109 Milliarden USD, ein Minus von 19 Prozent im Jahresvergleich. Einmal mehr trieben die Kernmärkte die Talfahrt voran, mit zweistelligen Rückgängen des Transaktionsvolumens in den ersten sechs Monaten in Grossbritannien (-36% auf 22,7 Mrd. USD), so Hinrichs. Doch sei im UK trotz der Brexit-Unsicherheiten immerhin noch 21 Prozent des Transaktionsvolumens in der Region EMEA getätigt worden. Deutschland bewege sich trotz deutlichem Rückgang gegenüber dem Vorjahr (-22%) mit 23,4 Milliarden USD weiterhin auf hohem Niveau, ebenso Frankreich (-12% auf 15,4 Mrd. USD), das ein sehr starkes erstes Halbjahr 2018 bilanzierte, für die zweite Jahreshälfte 2019 aber von zahlreichen interessanten Objekten am Markt profitieren werde. >>>



BILD: PD

In der Region Asien/Pazifik (im Bild: Shenzhen) stieg das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 auf 86 Milliarden USD.

>>> Auch andere europäische Länder hätten zu kämpfen, wobei die Einbussen im ersten Halbjahr Hinrichs zufolge von einem leichten Minus in Spanien (-4% auf 4,5 Mrd. USD), zweistellig in Norwegen (-16% auf 3,6 Mrd. USD) und Finnland (-28% auf 2,6 Mrd. USD) bis zu dramatischen Rückgängen in den Niederlanden (-43% auf 5,0 Mrd. USD) reichten. Zugelegt in den grösseren Märkten haben dagegen Belgien (+8% auf 2,8 Mrd. USD), Schweden (+46% auf 6,1 Mrd. USD) und die Tschechische Republik (+49% auf 2,0 Mrd. USD).

### Region Asien/Pazifik: Performance-Rekord

Nach einem starken ersten Quartal und einem nur leichten Rückgang um zwei Prozent im zweiten Quartal auf 41 Milliarden USD pendelte sich

das Transaktionsvolumen im asiatisch-pazifischen Raum bei 86 Milliarden USD ein, ein Plus von sechs Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 und die beste Performance, die jemals in einem ersten Halbjahr verzeichnet wurde. Dieses Wachstum wurde wesentlich unterstützt durch die starken Aktivitäten in China (+97% gegenüber Vorjahr auf 25,3 Mrd. USD).

Ähnliches gilt für Singapur (+90% auf 6,5 Mrd. USD), das sich von einem relativ schwachen Jahr 2018 erholt hat. Impulse in Südkorea (+4% auf 13,6 Mrd. USD) nehmen weiter zu. Während Japan mit einem Rückgang von fünf Prozent auf 20,4 Milliarden USD glimpflich davon kam, zeigten Australien (-19% auf 8,5 Mrd. USD), Indien (-39% auf 831 Mio. USD) und Hongkong (-50% auf 7,3 Mrd. USD) im Vergleich zu 2018 deutliche Rückgänge der Halbjahresergebnisse. •



BILD: PD

Hela Hinrichs, JLL Research EMEA:

**«Die risikofreien Zinssätze sinken weiter, sodass die Finanzierungskosten geringer werden und sich der Spread gegenüber Immobilien zu einem Zeitpunkt ausweitet, da Investoren renditehungriger denn je sind.»**

## MARKTKOMMENTAR

# Gefragte Anlagen

**EIN STARKER FRANKEN, REZESSIONSSORGEN IN EUROPA UND VERUNSICHERUNGEN AUFGRUND DES US-HANDELSKONFLIKTS BEFLÜGELN DIE NACHFRAGE NACH KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENWERTEN.**

Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP



**NH/TM.** Von einer Sommerpause war bei den kotierten Schweizer Immobilien-AGs nichts zu spüren. Der REAL Index setzte die Aufwärtsbewegung fort; im August erreichte der Index fast täglich neue Höchststände und legte allein in diesem Monat über neun Prozent an Wert zu. Aktuell notiert der REAL Index bei 3.050,92 Punkten – ein Plus von 27,67 Prozent im laufenden Jahr. Zum Vergleich: Seit den Höchstständen im April zeigen die europäischen Immobilienaktien einen negativen Trend: Die Jahresperformance des EPRA Index liegt zwar mit 9 Prozent im Plus (nicht währungsbereinigt), doch rund 19 Prozentpunkte tiefer als der Schweizer Markt.

Für den grössten Aufreger in den Sommermonaten sorgte Hiag. Zwei ausserordentliche Ereignisse – das Ende des Multicloud-Projekts und der Konkurs des drittgrössten Mieters – führten im ersten Halbjahr zu einem Verlust von 43,4 Mio. CHF. Der Gewinn pro Aktie ist gegenüber der Vorjahresperiode von +4,14 CHF auf -5,42 CHF gefallen; weshalb der Verwaltungsrat schon jetzt ankündigt, bei der ordentlichen Generalversammlung vom 23.04.20 den Verzicht auf eine Dividende für das Geschäftsjahr 2019 vorzuschlagen. Analysten bezeichnen das Halbjahresergebnis als «Katastrophe». Hiag wird auch in

der zweiten Jahreshälfte Wertminderungen durch die Hiag Data verbuchen müssen; auch wird sich der Konkurs der Rohner AG in der Leerstandsquote bemerkbar machen. Die Aktien reagierten mit Kursverlusten: Seit dem Höchststand Mitte Mai büssten die Titel über 18 Prozent an Wert ein. Die Jahresperformance sank auf Minus 2,8 Prozent.

## Kapitalerhöhungen in Sicht

Auch die kotierten Immobilienfonds setzten die Upside von Juli bis Anfang August fort. Am 09. August erreichte der SWIIT Index mit 426.33 Punkten und + 17,92 Prozent Jahresperformance das bisherige Alltime High. Mitte August folgte die Richtungsänderung, gleichzeitig zum steigenden Kapitalbedarf des Primärmarkts. So konnte der 2018 lancierte Baloise Swiss Property Fund seine erste Kapitalerhöhung über rund 200 Mio. CHF abschliessen. Derweil büsste der SWIIT Index aufgrund des erhöhten Verkaufsdrucks von den Höchstständen rund 3 Prozent an Wert ein. Im September stehen weitere Kapitaltransaktionen an. Mit den Emissionen von Helvetica Swiss Commercial, Patrimonium Swiss Real Estate Fund und Edmond de Rothschild Real Estate Sicav sollen gesamthaft rund 350 Mio. CHF aufgenommen

werden. Zudem wird zum Monatsende hin der Immobilienfonds Good Buildings SREF an der SIX Swiss Exchange kotiert. Erster Handelstag ist voraussichtlich der 26. September 2019. Die Aufnahme im SWIIT Index erfolgt wie gewohnt über die ersten drei Handelstage. Mit einer Marktkapitalisierung von knapp 240 Mio. CHF gilt der Fonds als Leichtgewicht im Index. Trotz der geringen Grösse, kann dieses Ereignis kurzfristig aufgrund von Portfoliumschichtungen indexnaher Investoren den Verkaufsdruck bei den bisherigen Indexmitgliedern erhöhen. Auch der Helvetica Swiss Commercial Fund soll kotiert werden; die Handelaufnahme soll noch vor dem Jahreswechsel erfolgen. Durch die laufende Kapitalerhöhung wird der Fonds voraussichtlich eine Marktkapitalisierung von über 500 Mio. CHF ausweisen.

Für das vierte Quartal 2019 wurden bereits weitere Transaktionen angekündigt. Die Credit Suisse prüft für den Credit Suisse REF Green Property eine Emission im Umfang von 170 bis 210 Mio. CHF. Somit dürften schon die bisher bekannten Transaktionen dafür sorgen, dass der Kapitalbedarf durch den Primärmarkt bis zum Jahresende auf einem hohen Level bleibt. Doch die Anzahl Transaktionen wird durch weitere Ankündigungen vermutlich noch steigen. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							4. SEPTEMBER 2019			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024	N AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	127'550.00	137'400.00	128000	1.00	220'000.00	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	352.00	350	3.00	400.00	30	
50		155753	N BÜRGERHAUS AG, BERN	1'600.00	1'950.00	1650	2.00	1'950.00	3	
137		10202256	N CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	367.00	400.00	380	27.00	391.00	22	
10		255740	N ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	161.50	158.5	500.00	160.00	100	
500		191008	N IMMGES VIAMALA, THUSIS	16'000.00	18'000.00	17000	2.00	21'500.00	1	
400		32479366	N IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2'250.00	2'270.00	2295	5.00	0.00	0	
200		11502954	N KONKORDIA AG N	4'900.00	5'500.00	5000	5.00	0.00	0	
50		154260	N LÖWENGARTEN AG			5	100.00	0.00	0	
10		254593	N MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			800	25.00	0.00	0	
0.1		28414392	N PLAZZA-B-N	42.80	47.00	46.5	400.00	49.50	200	
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	0.00	0	
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	3050	7.00	3'550.00	3	
800		231303	I SIA-HAUS AG, ZÜRICH	4'900.00	5'170.00	4750	10.00	0.00	0	
100		253801	N TERSA AG	14'000.00	14'000.00	13600	1.00	17'000.00	1	
0.25		41400277	N THURELLA IMMOBILIEN	26.50	30.50	27.75	4.00	28.00	100	
1000		172525	N TONWERK LAUSEN N			9025	3.00	0.00	0	
1000		256969	N TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	16'305.00	18'000.00	16000	2.00	18'500.00	1	
2.5		14805211	N ZUG ESTATES N SERIE A	164.00	180.00	193	62.00	0.00	0	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

Mehr über Macher, Märkte  
und Investitionen im  
neuen IMMOBILIEN Business.

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)



**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										6. SEPTEMBER 2019
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL. UMSATZ % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	116.00	140.00	2.26%	20.69%	10.49%	1.40%	129.50 / 145.90	861'373'800	
844'303	CS 1A IMMO PK	1196.00	1365.00	3.77%	14.13%	3.80%	NICHT KOTIERT	1325.00 / 1470.00	3'860'056'200	
10'077'844	CS REF GREEN	108.65	146.50	2.56%	34.84%	17.34%	1.55%	127.00 / 151.70	2'654'784'221	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	90.90	94.00	3.57%	3.41%	12.16%	1.18%	85.15 / 94.85	822'664'970	
276'935	CS REF INTERSWISS	179.30	214.00	4.04%	19.35%	17.00%	1.00%	182.10 / 219.00	1'774'800'226	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	102.85	143.60	2.47%	39.62%	15.10%	1.32%	127.00 / 148.00	2'994'658'238	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	100.65	125.00	3.19%	24.19%	10.13%	NICHT KOTIERT	108.00 / 124.50	525'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	142.55	206.00	2.67%	44.51%	15.21%	0.96%	177.20 / 212.10	3'180'372'612	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	120.85	123.50	2.49%	2.19%	3.35%	0.44%	118.00 / 126.50	321'100'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	112.75	137.00	2.56%	21.51%	11.91%	2.34%	128.00 / 148.70	1'046'291'468	
1'458'671	FIR	137.50	205.00	1.96%	49.09%	15.82%	0.65%	179.20 / 213.00	1'480'484'580	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	107.90	119.00	2.55%	10.29%	14.55%	NICHT KOTIERT	106.00 / 109.00	238'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.10	117.50	3.47%	9.71%	8.48%	NICHT KOTIERT	110.00 / 117.50	408'228'018	
277'010	IMMO HELVETIC	168.75	218.00	3.02%	29.19%	14.07%	0.54%	198.10 / 229.80	1'002'800'000	
977'876	IMMOFONDS	325.25	477.00	2.91%	46.66%	16.48%	0.84%	406.00 / 485.00	1'535'422'455	
278'226	LA FONCIERE	76.90	123.00	1.77%	59.95%	20.71%	0.70%	100.60 / 127.00	1'521'641'610	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	109.60	121.25	1.29%	10.63%	5.21%	NICHT KOTIERT	111.55 / 121.25	818'437'500	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	130.15	152.00	2.55%	16.79%	9.24%	1.50%	143.50 / 158.10	1'903'505'392	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	122.20	140.50	2.25%	14.98%	5.22%	0.55%	136.10 / 152.00	366'723'546	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	135.85	172.00	3.23%	26.61%	12.77%	0.60%	153.00 / 174.90	922'817'496	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	112.10	132.00	4.08%	17.75%	7.18%	0.00%	125.75 / 132.00	288'305'556	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	91.15	105.50	2.09%	15.74%	2.82%	NICHT KOTIERT	103.75 / 105.75	267'616'786	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.80	134.00	2.74%	13.75%	7.12%	1.12%	126.20 / 142.40	880'427'838	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	124.45	117.00	1.63%	-5.99%	-3.18%	0.79%	117.00 / 129.90	592'312'500	
10'061'233	RESIDENTIA	109.95	119.00	1.85%	8.23%	1.93%	2.59%	118.10 / 127.80	190'420'706	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	129.65	171.50	2.67%	32.28%	14.49%	1.21%	148.50 / 180.90	1'481'604'107	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	98.90	103.00	4.20%	4.15%	4.13%	3.31%	98.25 / 108.50	247'200'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	98.60	116.00	3.81%	17.65%	6.98%	0.60%	110.70 / 120.90	645'975'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.80	141.00	2.58%	22.82%	9.79%	1.16%	129.00 / 141.90	930'225'786	
278'545	SOLVALOR "61"	188.10	267.00	1.98%	41.95%	9.29%	0.79%	245.30 / 276.00	1'201'929'870	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	272.65	450.00	3.30%	65.05%	16.20%	0.47%	380.00 / 504.00	1'933'304'250	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.30	112.00	2.21%	5.36%	-1.24%	0.76%	107.60 / 114.60	300'584'704	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	106.05	128.00	2.07%	20.70%	13.27%	0.81%	113.00 / 134.70	1'152'000'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	103.85	139.00	2.40%	38.85%	13.39%	1.52%	125.50 / 147.50	1'464'118'831	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.65	112.00	3.16%	15.88%	10.53%	0.49%	104.30 / 118.00	481'563'488	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	132.75	176.00	2.58%	32.58%	12.03%	0.95%	157.00 / 194.80	852'797'088	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	55.35	75.10	2.44%	35.68%	16.34%	1.01%	64.05 / 77.00	2'667'049'281	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.45	16.70	2.45%	24.16%	17.19%	2.04%	14.10 / 17.05	554'267'706	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.20	12.45	2.05%	11.16%	20.29%	2.25%	10.15 / 12.65	358'513'674	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	79.80	108.50	2.33%	35.96%	20.59%	0.84%	92.50 / 113.00	1'391'635'973	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	89.10	123.80	2.65%	38.95%	19.07%	1.08%	106.40 / 130.60	8'607'400'508	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.35	74.80	3.60%	24.46%	13.98%	1.16%	67.45 / 78.70	1'711'408'965	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø		TOTAL	
				2.70%	24.06%	14.58%	0.96%		53'866'566'366	

IMMOBILIENAKTIEN										6. SEPTEMBER 2019
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL. UMSATZ % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL HOLDING	137.50	191.00	3.45%	38.91%	29.00%	3.16%	152.50 / 185.00	2'719'864'394	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	42.25	43.70	3.22%	3.43%	5.87%	0.64%	41.90 / 44.00	119'530'016	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	154.85	160.00	2.99%	3.33%	19.38%	0.21%	137.50 / 160.00	309'008'800	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	14.75	14.80	3.42%	0.34%	5.52%	1.38%	13.45 / 14.80	370'774'943	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	96.85	110.00	3.60%	13.58%	-2.23%	1.62%	113.50 / 138.50	311'253'250	
1'731'394	INTERSHOP N	340.35	535.00	4.18%	57.19%	14.14%	2.19%	488.00 / 526.00	706'200'000	
32'509'429	INVESTIS N	45.10	71.40	3.33%	58.31%	19.34%	2.12%	60.20 / 71.80	199'874'304	
1'110'887	MOBIMO	225.15	285.00	3.56%	26.58%	26.07%	3.75%	233.50 / 278.50	1'880'034'990	
21'218'624	NOVAVEST	38.90	40.95	4.07%	5.27%	8.95%	0.85%	38.10 / 44.00	210'898'069	
28'414'391	PLAZZA N	269.90	253.00	1.99%	-6.26%	15.70%	1.01%	221.00 / 258.00	314'317'080	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	89.45	129.70	2.73%	45.00%	37.53%	9.88%	96.25 / 131.90	5'235'177'607	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	48.90	51.00	0.98%	4.29%	6.51%	1.38%	49.00 / 54.90	65'157'804	
803'838	SWISS PRIME SITE	66.45	97.80	3.95%	47.18%	27.72%	6.91%	79.05 / 99.90	7'427'552'932	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.45	95.00	3.85%	0.58%	14.65%	0.98%	86.00 / 96.00	259'307'345	
261'948	WARTECK INVEST	1501.00	1970.00	3.59%	31.25%	10.26%	1.09%	1750.00 / 2040.00	332'818'695	
1'480'521	ZUG ESTATES	1645.00	2010.00	1.40%	22.19%	21.67%	1.71%	1630.00 / 1960.00	571'825'141	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				2.96%	20.66%	27.67%	5.89%		21'088'447'932	

MVINVEST

WWW.MVINVEST.CH  
TEL. +41 (0)43 499 24 99

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Grossprojekt auf der Zielgeraden

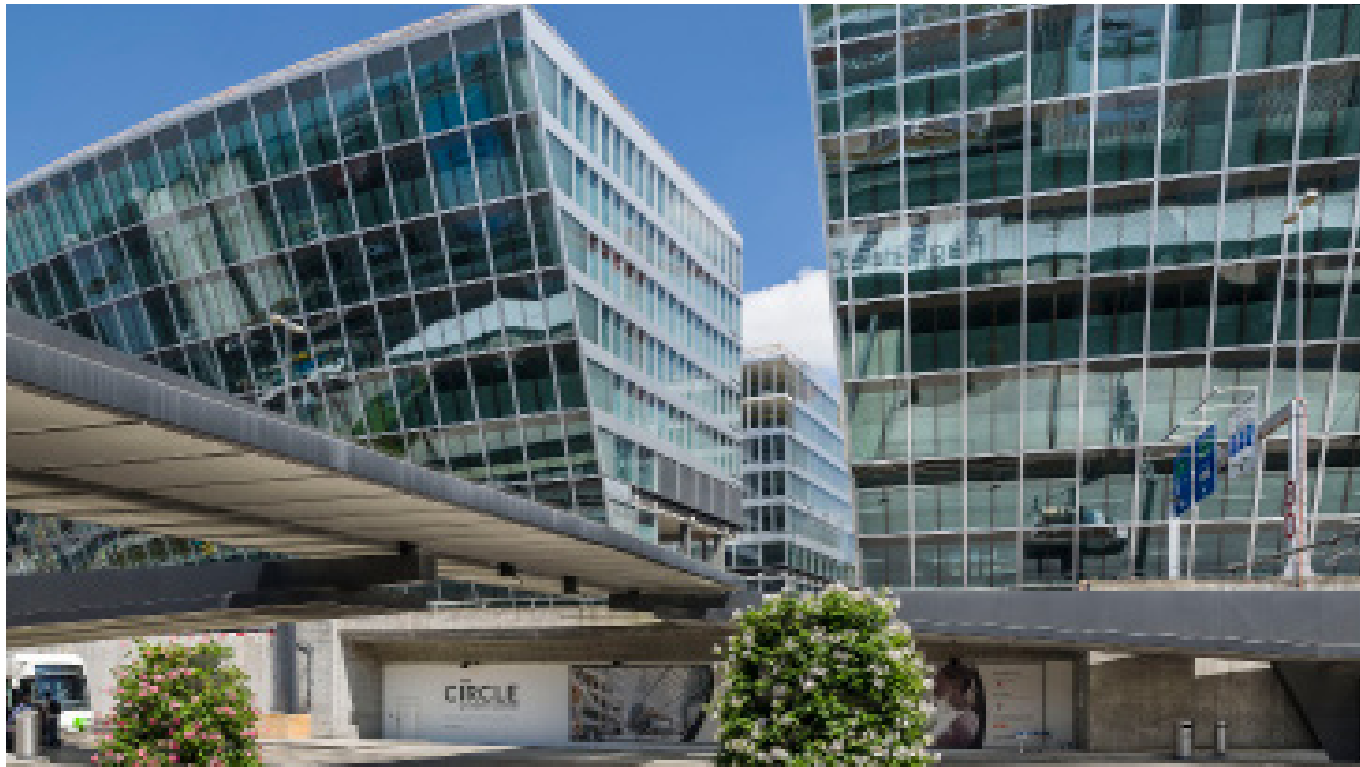


BILD: RALPH BENBERG

Das Megaprojekt «The Circle at Zurich Airport» nähert sich der Fertigstellung.

EIN JAHR VOR DER GEPLANTEN ERÖFFNUNG LIEGEN DIE ARBEITEN AM GROSSPROJEKT «THE CIRCLE AT ZURICH AIRPORT» IM ZEITPLAN; DIE VERMIETUNG KOMMT VORAN UND JÜNGST WURDEN SCHON DIE ERÖFFNUNGSFEIERLICHKEITEN ANGEKÜNDIGT: SIE FINDEN IM SEPTEMBER 2020 STATT.

**BW/PD.** Am grössten Hochbauprojekt der Schweiz ist der Rohbau abgeschlossen: Die letzte Decke von «The Circle at Zurich Airport» wurde vor wenigen Wochen betoniert; auch die Fassadenmontage läuft nach Plan, die restliche Bauschutzwand wurde inzwischen demontiert. Anfang August fand zudem die erste

Mietflächenübergabe statt. Auch die Vermarktung der Flächen läuft rund: Wie die Projektverantwortlichen mitteilen, konnten in den vergangenen Monaten einige neue Mietverträge abgeschlossen werden.

### Einzug in Etappen

Ab Mitte kommenden Jahres soll die neue Destination für Zürich in Etappen bezogen werden. Die Eröffnung der publikumswirksamen Flächen findet am 1. September 2020 statt: Bis dahin soll ein Grossteil der Brand Houses und Restaurants eröffnet werden, die ersten Gäste werden im Hotel Hyatt Regency Zurich Airport The Circle übernachten und im Convention Centre werden ab September Kongresse stattfinden.

Einige Büromieter werden ihren Flächen bereits früher beziehen; unter anderem die Flughafen Zürich AG, die schon im April nächsten Jahres ihren neuen Hauptsitz an den Flughafenkopf verlegt. Die Eröffnung des ambulanten Gesundheitszentrums vom USZ und des zweiten Hotels, des Hyatt Place Zurich Airport/The Circle, soll bis Ende 2020 erfolgen.

### Neue Partner, neue Mieter

Wie eingangs erwähnt, wurden in den letzten Monaten neue Mietverträge abschliessen, so etwa mit dem Zürcher Startup Westhive, das die Plattform im Modul «Education & Knowledge» betreiben wird. Das Modul «Education & Knowledge» bietet 3.000 Quadratmeter für >>>

>>> Bildungsangebote an bester Lage. Mittelpunkt ist der MindHub, ein multifunktionaler Raum für Seminare, Tagungen und Workshops. Für die Attraktivität als Arbeitsumfeld sind für die neue Destination am Zürcher Flughafen darüberhinaus auch das Angebot der Kinderbetreuung für Mitarbeiter sowie ein Fitnesscenter von entscheidender Bedeutung. Mit einem Schweizer Familienunternehmen, das künftig eine Kindertagesstätte in «The Circle» eröffnen wird, und Kieser Training, einem Schweizer Brand für gesundheitsorientiertes Training, habe man für diese Nutzungen bereits die passenden Partner gefunden, teilen die Projektverantwortlichen mit.

### Globus eröffnet Concept Store

Auch Coop wird mit dem italienischen Format «Sapori d'Italia» in The Circle vertreten sein. Sapori d'Italia bietet frische Sandwiches, Focaccia oder italienischen Espresso sowie eine grosse Auswahl an Weinen, Olivenöl und Süssem. Für die

### Flughafen Zürich

Der Flughafen Zürich gilt als «das Tor der Schweiz zur Welt». Über 31 Millionen Menschen sind hier im Jahr 2018 abgeflogen, angekommen oder umgestiegen und machen so die wichtigste Verkehrsdrehscheibe auch zum bedeutendsten Begegnungszentrum der Region. Rund 280 Unternehmen beschäftigen knapp 27.000 Menschen am Wirtschaftsmotor Flughafen Zürich. Als gemischtwirtschaftliches börsenkotiertes Unternehmen betreibt die Flughafen Zürich AG den Airport mit einer Konzession des Bundes. Im Jahr 2018 erwirtschaftete die Gesellschaft mit über 1.700 Mitarbeitern 1.152,9 Mio. CHF Umsatz und 237,8 Mio. CHF Gewinn. 33,3 Prozent der Aktien gehören dem Kanton; die Stadt Zürich hält fünf Prozent.



«The Circle»: Halbkreisförmige Kleinstadt mit angrenzendem Park.

Gäste gibt es eine Lounge zum Verweilen und Geniessen. Ebenfalls im Modul «Brands & Dialogue» wird Globus einen knapp 700 Quadratmeter grossen Concept Store eröffnen. Neue Officemieter sind unter anderem Edelweiss, die erste Airline, die ihren Hauptsitz auf rund 2.000 Quadratmeter in «The Circle» verschiebt. Auch das Schweizer Informatikunternehmen Inventx wird den Zürcher Standort an den Flughafen Zürich verschieben. Ferner wird der Verein Lunge Zürich den Geschäftssitz und eine Beratungsstelle mit insgesamt 35 Mitarbeitern im Modul «Headquarters & Offices» eröffnen.

### Neuer Besuchermagnet

Das vom japanischen Architekten Riken Yamamoto entworfene Projekt wird die Attraktivität des Zürcher Flughafens deutlich erhöhen: Ab September kommenden Jahres gibt es direkt am grössten Schweizer Landesflughafen die Möglichkeit, Kongresse für bis zu 2.500 Gäste zu veranstalten. Das ohnehin schon breite Angebot am Flughafen Zürich wird um ein ambulantes Gesundheitszentrum des Universitätsspitals Zürich, zwei Hotels der Hotelgruppe Hyatt, unterschiedliche Marken-

welten, attraktive Flächen für Büros, Kunst, Kultur, Gastronomie und Bildung ergänzt. Nach der Planung der Projektverantwortlichen soll «The Circle» zu einer kulturellen und wirtschaftlichen Bereicherung weit über die Flughafenregion hinaus werden. Eigentümer des Megaprojekts sind die Flughafen Zürich AG und die Swiss Life AG; an der Miteigentümergeinschaft ist die Flughafen Zürich AG mit 51 Prozent und die Swiss Life AG mit 49 Prozent beteiligt. •

#### SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 14\_2019 / 14. Jahrgang / 285. 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  
Mathias Rinke, Redaktor  
Galledia Print AG, 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
- Stéphane Schneider, Bouygues Energies & Services
- Steffen Uttich, BEOS AG

Moderator

- Prof. Dr. Markus Schmidiger, Hochschule Luzern

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch/77](http://www.immobiliengespraech.ch/77)

Sponsoren:

