

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 PKs setzen verstärkt auf Immobilien (Complemta Studie)
- 6 «Gefährlicher Cocktail» (FPRE Immobilien Almanach Schweiz 2019)
- 7 Nachricht: Biberist /Dorfhof
- 8 Nachricht: Basel/BLPK-Projekt
- 12 Preise steigen, Renditen sinken (Catella Studie)
- 15 Nachricht: Peach Property
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-aktien
- 19 Standortentwicklung: Neuer «Goldblick» am Zürichsee
- 20 Nachricht: Mattenhof/Kriens
- 20 Impressum

## EDITORIAL

### Hotspot der Immobilienwirtschaft

Jahrelang kam die Expo Real mit sechs Hallen aus. Dieses Jahr entschieden die Veranstalter, eine weitere hinzuzunehmen, um der Nachfrage nach mehr Fläche und von Neuausstellern Rechnung zu tragen – denn die Messe München rechnet mit einer neuen Rekordbeteiligung am Herbsttreff der internationalen Immobilienbranche. Keine Frage, die Immobilienwirtschaft «brummt», in der Schweiz, in Europa, rund um den Globus. Das bestätigen unter anderem auch die Umfrageergebnisse des dritten Expo Real-Stimmungsbarometers: Danach erwartet die europäische Immobilienwirtschaft mehrheitlich erneut gute Ergebnisse für 2019; zudem geht das Gros der befragten Immobilienprofis von steigenden Investitionssummen in Europa aus. Was wenig erstaunt: Wohin auch sonst sollte Kapital im Zeitalter der Niedrig- bis Negativzinsen fließen als in Liegenschaften? Gleichwohl wird das erfolgreiche, sprich längerfristig auskömmliche Rendite generierende Agieren auf den nationalen wie internationalen Immobilienmärkten von Jahr zu Jahr schwieriger – was sich nicht zuletzt im Konferenzprogramm der Münchner Messe spiegelt: Es bildet wieder aktuelle Trends und Probleme ab – vom Brexit über die Zinspolitik bis zur Notwendigkeit bezahlbaren Wohnens. Ob sich am «Hotspot» der Immobilienwirtschaft in München Lösungen für die Herausforderungen der Branche abzeichnen, bleibt abzuwarten.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

# HSC Kotierung in Sicht.





**HSC**  
**Kotierung** in  
**Sicht.**

**KAPITALERHÖHUNG**  
HELVETICA SWISS COMMERCIAL FONDS  
09. BIS 20. SEPTEMBER 2017

**DEUTLICH ÜBERZEICHNET UND  
ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN**



*Dass unser Helvetica Swiss Commercial Fonds so gut gestartet ist, kommt nicht von ungefähr. Wir von Helvetica Property sind überzeugt, dass unsere professionelle Expertise und Weitsicht die Basis dafür legt. Der Rest ist fokussierte Strategie, Konsistenz und hands-on Haltung.*

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



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

# Pensionskassen setzen verstärkt auf Immobilien



Beliebte Anlageobjekte: Mehrfamilienhäuser

VON JANUAR BIS AUGUST 2019 KONNTEN DIE SCHWEIZER PENSIONSKASSEN IHREN DECKUNGSGRAD AUF 109,1 PROZENT STEIGERN. DIES ZEIGT DIE VON COMPLEMENTA DURCHGEFÜHRTE RISIKO-CHECK-UP-STUDIE. DIE VORSORGEINRICHTUNGEN SETZEN WIEDER VERMEHRT AUF IMMOBILIEN – DOCH BIRGT DIESE STRATEGIE MITTEL- BIS LANGFRISTIG ERHEBLICHE RISIKEN.

**BW/PD.** Während sich Pensionskassen nach -2,7 Prozent im vergangenen Jahr heuer über eine bisher ausserordentlich hohe Rendite von

durchschnittlich 7,9 (bis August 2019) freuen, bereitet ihnen eine andere Entwicklung Sorgen. In den letzten Monaten ist das Zinsniveau nochmals stark gesunken, was die mittelfristigen Renditeaussichten der Kassen negativ beeinflusst. Die Researcher von Complementa kalkulieren für den aktuellen Anlagemix der 2. Säule eine Renditeprognose von nur 2,1 Prozent. Dem gegenüber steht eine Renditeanforderung von 2,4 Prozent. Der Spielraum, diese Lücke mit Hilfe von Vermögensumschichtungen zu schliessen, ist begrenzt.

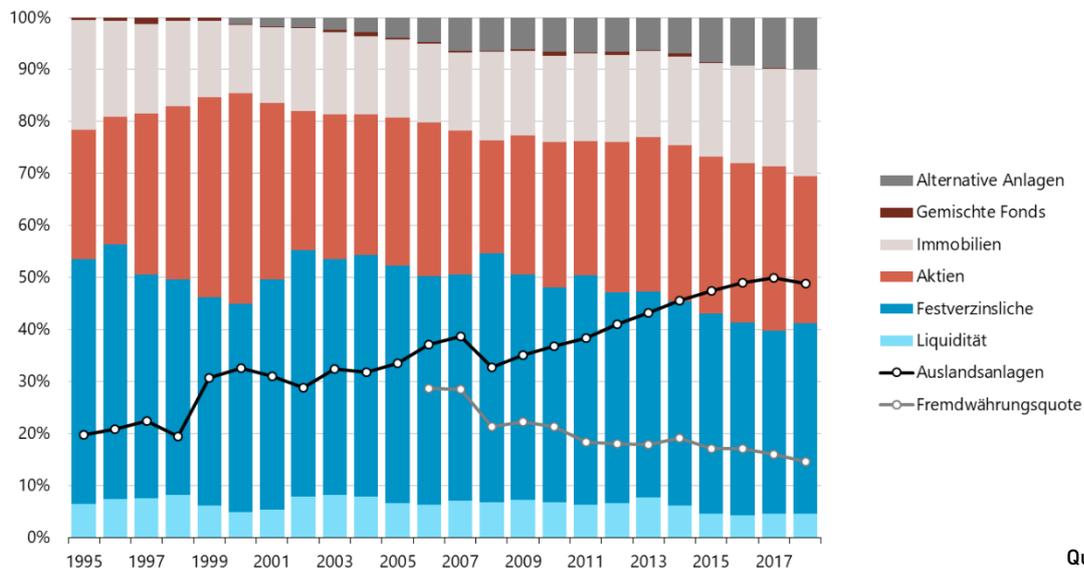
Das vierte Quartal 2018 hatte jede zehnte Kasse per Jahresende in eine Unterdeckung geführt. Auch wenn sich viele dieser Kassen im Jahr

2019 wieder erholt haben, werden sie die Aktienquote aus Risikoüberlegungen heraus nicht weiter anheben, wie aus der jüngst veröffentlichten Complementa Check-up-Studie hervorgeht.

## Umwandlungssätze sinken von Jahr zu Jahr

Aus diesem Grund werden Pensionskassen auch künftig versuchen, auf der Leistungsseite Anpassungen vorzunehmen, was in erster Linie die Arbeitnehmer trifft. Gemäss der Complementa-Studie wird deren Verzinsung in den kommenden Jahren sehr wahrscheinlich auch das aktuelle Tief von 1,5 Prozent, >>>

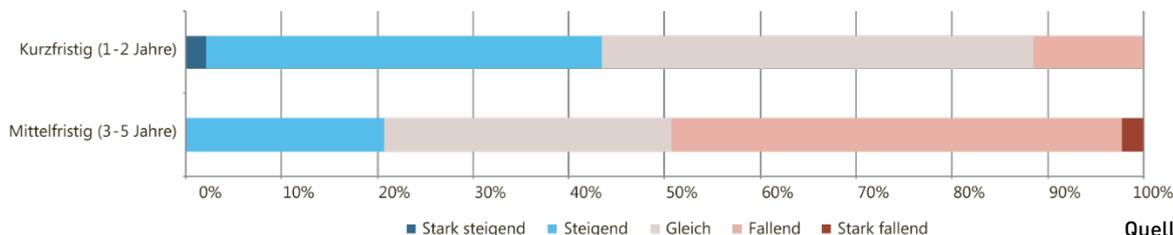
VERMÖGENSMIX 1994-2018 Die Immobilienquote liegt erstmals seit 1995 wieder über 20 Prozent



Quelle: Complementa

ERWARTETE PREISENTWICKLUNG IM HEIMISCHEN IMMOBILIENMARKT kurzfristig optimistisch, mittelfristig trübt sich der Ausblick ein

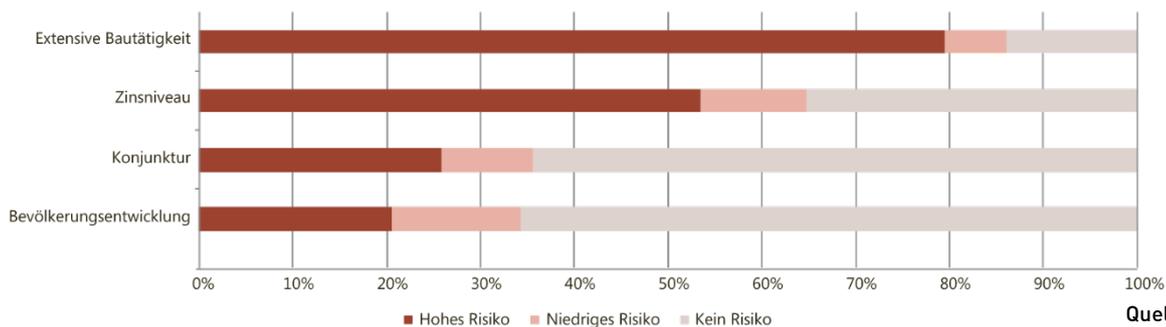
Preisentwicklung im heimischen Immobilienmarkt



Quelle: Complementa

RISIKOFAKTOREN IM HEIMISCHEN IMMOBILIENMARKT Extensive Bautätigkeit bereitet den Kassen die grössten Sorgen

Zukünftige Risiken im Schweizer Immobilienmarkt



Quelle: Complementa

>>> den niedrigsten jemals gemessenen Wert, unterschreiten. Zudem werden Neurentner jedes Jahr mit tieferen Umwandlungssätzen konfrontiert sein. Während

der gesetzliche Mindestumwandlungssatz für das BVG-Obligatorium weiterhin bei 6,8 Prozent liegt, passen Pensionskassen die Sätze an und wandeln aktuell das an-

gesparte Kapitel mit 5,63 Prozent in eine Rente. Das ist eine Reduktion von 0,18 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Im Jahr 2015 lag der Umwandlungssatz >>>

## Die Check-up-Studie

### DIE COMPLEMENTA CHECK-UP-STUDIE

Complementa hat die Risiko Check-up-Studie in diesem Jahr zum 25. Mal durchgeführt. Die Untersuchung, die auf einem Korpus von 437 Pensionskassen mit Kapitalien von 650 Milliarden Franken basiert, bildet den Gesamtmarkt der 2. Säule wiederkehrend repräsentativ ab und liefert Vorsorgeeinrichtungen und ihren Anspruchsgruppen wertvolle Erkenntnisse, Trends und Langzeitvergleiche. Die Führungsverantwortlichen der teilnehmenden Vorsorgeeinrichtungen profitieren von einer kassenindividuellen Auswertung mit wertvollen Analysen und Peer-group-Vergleichen im Sinne eines «Gesundheits-Checks». Die Studie enthält überdies ein jährlich wechselndes Sonderthema, wofür Führungsverantwortliche von Vorsorgeeinrichtungen befragt werden. Heuer lautet dieses «Immobilien – Retter in der Not und Risiko der Zukunft?».

Die Studienleitung orientiert Fachwelt und Medien jeweils im Mai über die Zwischenresultate und im September über die Gesamtergebnisse mitsamt Sonderthema. Die 1984 in St. Gallen gegründete, in Familienhand befindliche und mit einer Niederlassung in Zürich und einer Tochtergesellschaft in München vertretene Complementa AG begleitet Pensionskassen seit über 30 Jahren in Fragen der Financial Governance. Rund 60 Mitarbeiter unterstützen Kunden individuell in der Gestaltung und Überwachung ihrer Finanzierungs- und Anlageprozesse. Als unabhängiger Anbieter vertritt Complementa eigenen Angaben zufolge ausschliesslich Kundeninteressen und weist Investoren respektive Pensionskassen im Monitoring-Prozess auf Risiken, Handlungsalternativen und Optimierungspotenzial hin.

>>> noch bei 6,13 Prozent. Ein Neurentner im Jahr 2019 erhält bei gleichem angesparten Kapital damit im Durchschnitt eine um 8,2 Prozent tiefere Rente, als er noch vor vier Jahren erhalten hätte.

Bis in das Jahr 2024 wird der durchschnittliche Umwandlungssatz gemäss Angaben der Pensionskassen auf 5,3 Prozent sinken. Die Studienautoren prognostizieren sogar ein noch tieferes Absinken, da sich schon den vergangenen Jahren gezeigt hat, dass Pensionskassen gezwungen sind, noch schneller ihre Parameter anzupassen. Nebst dem Zinsniveau liegt das auch an der erfreulich hohen und steigenden Lebenserwartung. Waren vor einigen Jahren Stiftungsräte noch in Erklärungsnot, wenn sie den Umwandlungssatz senkten, sind sie es heute, wenn sie das Problem der Umverteilung nicht angehen.

## Die Risiken steigen

Immobilienanlagen stellen mit einer Quote von über 20 Prozent einen essentiellen Bestandteil der Vermögensallokation der Vorsorgeeinrichtungen dar. Dabei seien sich die Pensionskassenverantwortlichen der Risiken der Anlageklasse durchaus bewusst, stellen die Studienautoren fest.

Das grösste Risiko im heimischen Immobilienmarkt sehen die Kassen in der extensiven Bautätigkeit. Knapp 80 Prozent schätzen dies als hohes Risiko ein. Im Gegensatz zur Befragung von fünf Jahren, in welcher über 90 Prozent der Teilnehmer in einem Zinsanstieg ein hohes Risiko sahen, sind heute aber über 1/3 der Teilnehmer überzeugt, dass ein Zinsanstieg kein Risiko darstellt. Hinsichtlich der kurzfristigen Preisentwicklung im heimischen Markt – also mit Sicht auf ein bis zwei Jahre – zeigen sich die teilnehmenden

Kassen überwiegend optimistisch. Die grosse Mehrheit erwartet ein stabiles (45%) oder steigendes (43%) Preisniveau.

Mittelfristig, also auf drei bis fünf Jahre gesehen, trübt sich der Ausblick dagegen ein: Knapp die Hälfte der Befragten (49%) erwartet fallende Immobilienpreise.

Interessant ist, dass die Mehrheit der pessimistischen Teilnehmer (58%) trotz sinkender Preiserwartung nicht plant, die Immobilienquote zu reduzieren, sondern diese ungefähr auf gleichem Niveau belassen will. 23 Prozent der pessimistischen Teilnehmer planen sogar einen Aufbau an heimischen Immobilien. In Immobilienanlagen sehen Pensionskassen wohl das kleinste Übel.

## Inländische Immobilienanlagen werden bevorzugt

Wie die Studie weiter ergab, offenbart der Blick über die Landesgrenzen hinaus, dass die für die Check-up-Studie befragten Pensionskassen globale Allokationen bevorzugen. Mit 61 Prozent investiert die Mehrheit der Umfrageteilnehmer global, was aus Sicht der Complementa-Researcher mit hoher Wahrscheinlichkeit auf das möglichst vollständige Ausschöpfen des Diversifikationspotentials zurückzuführen ist. Folglich sei Diversifikation auch der vorherrschende Grund für Investitionen in ausländische Immobilien.

Gegen ein Engagement im Ausland sprechen allerdings aus Sicht der befragten Verantwortlichen verschiedene Gründe: Währungsrisiken (72%), politische Risiken sowie rechtliche Strukturen (64%), ferner fehlendes Know-How (41%) und Vermögensverwaltungskosten (39%). Fazit: Bei Immobilienanlagen bevorzugen die Pensionskassen weiterhin inländische Lösungen. •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

## «Gefährlicher Cocktail»



BILDER: QUELLE

Es wird viel gebaut in der Schweiz – aber oftmals an der falschen Stelle.

UM BEI BAU ODER ERWERB VON MEHRFAMILIENHÄUSERN MEHR EIGENKAPITALRENDITEZU ERZIELEN, ERHÖHEN EINIGE INVESTOREN DEN EINSATZ VON FREMDKAPITAL. BEI STEIGENDEN ZINSEN BERGE DIE ENTWICKLUNG ERHEBLICHE RISIKEN, WARNEN DIE AUTOREN DES IMMOBILIENALMANACH VON FPRE.

**BW/PD.** Zeichnet sich auf den Schweizer Märkten für Wohnliegenschaften eine Trendwende ab? – Unter anderem diese Frage beschäftigte die Autoren des jüngst erschienen Immobilien Almanach von FPRE. Partner Raumentwick-

lung. Denn die Tatsache, dass die mittleren Bruttorenditen bei MFH-Transaktionen zum ersten Mal seit dem Jahr 2001 einen – wenn auch geringfügigen – Anstieg verzeichneten, deutet aus Sicht der Autoren der Studie darauf hin, dass der Markt kein Selbstläufer mehr ist. «Auslöser ist die Ertragssituation in den peripheren Regionen, wo steigende Leerstände und sinkende Mieten offenbar zu einer gewissen Vorsicht bei den Investoren geführt haben», sagt Stefan Fahrländer, Gründer und CEO von FPRE. «Der Rendite-Spread zwischen den peripheren und den zentralen Standorten scheint sich damit wieder zu öffnen, nachdem er in den letzten Jahren auf Grund der Verschiebung der Akquisitionsnach-

frage in die Peripherie tendenziell schrumpfte.» Derweil ist von Vorsicht der Investoren in den Zentren und deren Agglomerationen auf den ersten Blick kaum etwas zu spüren. So liegen die minimalen Diskontierungssätze für eine Top-Liegenschaft in der Stadt Zürich gemäss einer Umfrage von FPRE netto zwischen 2,1 und 2,5 Prozent. Inzwischen haben sich aber die Risiken nicht nur in der Peripherie erhöht, sondern auf dem Markt generell.

## FK-Einsatz besorgniserregend

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) warnt im Fall einer Zinserhöhung – die sich zwar bisher noch nicht abzeichnet – vor «sub- >>>

NACHRICHTEN

**BIBERIST: GRUNDSTEINLE-  
GUNG FÜR DEN DORFHOF**

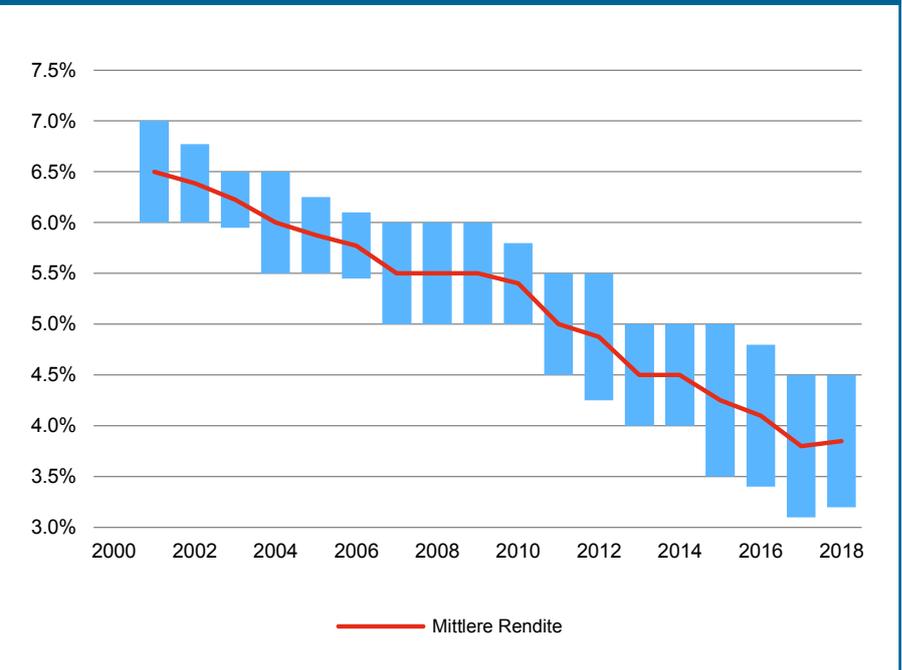
Im Dorfzentrum von Biberist (SO) entsteht bis 2020 die Überbauung Dorfhof mit Wohnungen sowie Gewerbeflächen. Basler Leben ist Bauherr, Gesamtleister die Halter AG. Überbaut wird ein ca. 6.000 qm grosses Areal zwischen Hauptstrasse, Poststrasse und Zentrumweg in Biberist, wo sich bisher ein Postgebäude und eine seit längerem leerstehende Zahnarztpraxis befand. Am 17. September ist der Grundstein für das Bauvorhaben gelegt worden – mit Vertretern der Bauherrschaft Basler Leben, der Gesamtleisterin Halter, des Architekturbüros Bachelard Wagner sowie der Projektinitiantin Unique Real. Entlang der Hauptstrasse kommt ein vier- bis sechsgeschossiger Baukörper zu stehen, ein viergeschossiger Gebäuderiegel entlang dem Bach. Zwei weitere Häuser schliessen den Innenhof nördlich und westlich ab. Der Hof soll teilweise begrünt und mit Sitzgelegenheiten und mehreren kleineren Spielplätzen versehen werden. Der Dorfbach wird in einer Promenade sichtbar gemacht. In den Neubauten entstehen 102 Wohnungen – überwiegend mit 2,5 und 3,5 Zimmern – sowie 1.700 qm Flächen für Gastronomie, Verkauf und Dienstleistungsbetriebe, darunter auch eine Poststelle. Ausserdem umfasst das Bauprojekt eine Tiefgarage mit 82 Parkplätzen. Im Dezember 2020 soll Einzugstermin sein. (ah)



Der Dorfhof in Biberist

BILD: BACHELARD WAGNER ARCHITEKTEN AG., BASEL

AKTUELLE BRUTTORENDITEN MFH (NEUBAU)



Anmerkung: Immobilienumfrage.

Quelle: HEV Schweiz

»»» stanzialen Preiskorrekturen» und ortet gleichzeitig «steigende Tragbarkeitsrisiken», weil sich bei privaten Eigentümern von Mehrfamilienhäusern «der Anteil neuer Hypothekarkredite, bei denen die kalkulatorischen Kosten bei einem Zinssatz von 5 Prozent nicht mehr durch den Nettomiettertrag gedeckt wären, von 49 auf 54 Prozent erhöhte», bei kommerziellen Eigentümer liege dieser Wert bei 51 Prozent. Ein Zinsanstieg auf fünf Prozent gilt allerdings mittelfristig als wenig wahrscheinlich. Die niedrigen Zinsen verleite Käufer allerdings dazu, ihre Eigenkapitalrendite durch den Einsatz von Fremdkapital zu maximieren, und zwar «in einem besorgniserregenden Ausmass», sagt Fahrländer und verweist darauf, dass der Anteil der neu vergebenen Hypotheken mit einem Belehnungsgrad von über 75 Prozent bei privaten Eigentümern bei 30, bei kommerziellen Schuldner bei 40 Prozent liege. «Insgesamt braut

sich hier ein gefährlicher Cocktail zusammen, der bei einem schnellen und starken Zinsanstieg vielen Investoren den Magen verderben könnte», so Fahrländer. Solange die Zinsen langsam steigen, hätten die Eigentümer Zeit, sich an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Bleiben die Zinsen dagegen tief – und ganz danach sieht es nach den jüngsten Entscheidungen der EZB aus – könnten die Risiken noch weiter zunehmen.

60.000 Wohnungen im Angebot

Aktuell gehen die vom HEV Schweiz und FPRE für den Almanach befragten Experten auch im kommenden Jahr von steigenden Marktwerten von Mehrfamilienhäusern aus. Gleichzeitig erwarten sie sinkende Marktmieten, was in der Kombination letztlich nur möglich ist, wenn die Diskontierungssätze erheblich stärker sinken als die Ertr- >>>

NACHRICHTEN

**BASEL: NEUES HOCHHAUS FÜR DIE SKYLINE**

Die Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK) will ihr Hochhaus an der Heuwaage in Basel durch einen Neubau ersetzen. Der Bebauungsplan liegt noch bis zum 1. Oktober 2019 öffentlich auf.

Die Pläne für das neue Hochhaus an der Heuwaage wurden schon vor zwei Jahren vorgestellt. Ihr bestehendes Hochhaus dort will die Eigentümerin BLPK abreißen lassen, weil es den heutigen Anforderungen unter anderem in Bezug auf Ökologie, Erdbbensicherheit und Brandschutz nicht mehr entspricht. Den Studienauftrag für den Neubau hat Miller & Maranta gewonnen. Geplant ist ein fünfeckiges, freistehendes Hochhaus mit insgesamt 20, teilweise zurückgestaffelten Obergeschossen.

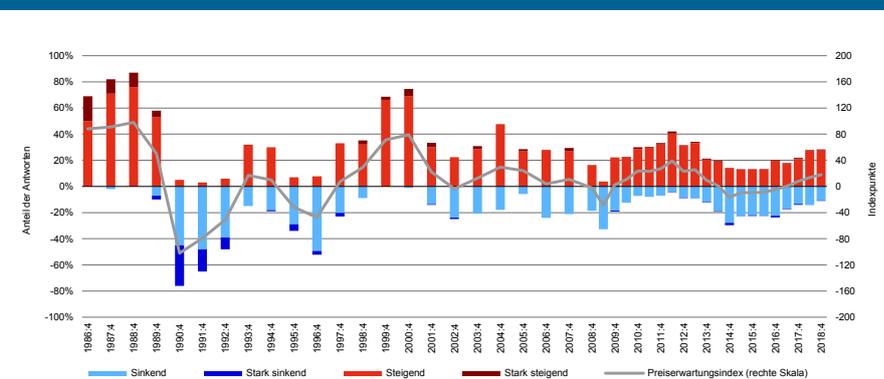
Im Erdgeschoss wird es neben den Zugänge zu den Bürogeschossen und Wohnungen Flächen für Detailhandel und Gastronomie geben. Das erste Obergeschoss wird weitere Flächen für Verkauf und Dienstleistungen bieten. Im zweiten bis ins sechste Geschoss sind Räume für Büros oder Arztpraxen vorgesehen, und in den oberen Geschossen sind rund 70 Mietwohnungen mit 1,5 bis 4,5 Zimmern geplant. Das bestehende Hochhaus beherbergt 41 Wohnungen. Mit dem Baubeginn wird im Jahr 2022 gerechnet. (ah)



Das geplante Hochhaus (Bildmitte) an der Heuwaage in Basel

© MILLER & MARANTA

PREISERWARTUNG EINFAMILIENHÄUSER (KOMMENDE 12 MONATE)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 4. Quartal 2008.  
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

>>> ge. Ob dies auf der nationalen Ebene so eintreten wird, ist gegenwärtig schwer zu sagen. In den peripheren Regionen werden die Leerstände weiter steigen und die Mieten tendenziell sinken. Vor diesem Hintergrund scheinen die Renditeerwartungen eher zu steigen, denn welcher Investor ist schon bereit, für eine Liegenschaft mit unsicheren Erträgen einen hohen Preis zu bezahlen. «Vermutlich ist es noch zu früh, um in diesen Regionen auf eine Trendwende bei den Marktwerten zu schliessen», meint Fahrländer. Erste Anzeichen sind aber vorhanden. An zentralen Standorten sind die Leerstände nach wie vor tief, und die Mieten zeigen keine Abwärtstendenz. Insofern könnten hier die Diskontierungssätze durchaus noch sinken, insbesondere wenn die Risikoaversion der Investoren angesichts der Probleme in der Peripherie zunimmt. Die von der SNB angemahnten Risiken dürften sich damit zumindest in diesen Regionen weiter akzentuieren, zumal die Zahl der leerstehenden Wohnungen gemäss Fahrländer Partner inzwischen auf knapp 60.000 Einheiten gestiegen ist.

Incentives an der Tagesordnung  
Auch wenn die Mieten sowohl im Altbau (+0,8%) als auch im Neubau (+2%) zuletzt zugelegt haben, zeige der Trend nach unten, stellen FP-RE-die Researcher fest und verweisen auf die Angebotsmieten, welche innert Jahresfrist um zwei Prozent nachgegeben haben – aufgrund sinkender Nachfrage wegen rückläufiger Zuwanderung und anhaltend hoher Neubautätigkeit. Die Mieter dürfte die Entwicklung freuen. Abseits der grosszentralen Agglomerationen ist die Auswahl an Wohnungen gross, die Mieten sind moderat. «Ausserdem lassen sich die Mieter einiges einfallen, um die Wohnungen zu füllen», sagt Fahrländer und nennt einige Beispiele: «E-Bike geschenkt beim Abschluss eines mehrjährigen Vertrages? Fast schon normal. Garagenplatz gratis zur Wohnung? Kein Problem. Drei Monate kostenlos probewohnen? Jahresabo für den Fitnessclub geschenkt? Die Liste könnte beliebig verlängert werden.» Dennoch weisen rund 200 Gemeinden in der Schweiz im Mietwohnungsbereich Leerstands- >>>

>>> quoten von zehn Prozent und mehr auf, wie aus dem FPRE-Almanach hervorgeht. «Das Problem ist dabei weniger die rückläufige Nachfrage, denn diese war in den betroffenen Gemeinden schon immer relativ moderat», sagt Fahrländer. Das Problem bestehe darin, dass an diesen Standorten ungeachtet der schwachen Nachfrage eine Vielzahl an Wohnungen gebaut wurde. «Bei nahe 17 Prozent der leerstehenden Wohnungen liegt in Gemeinden, welche gerade einmal 4,3 Prozent der Schweizer Bevölkerung aufweisen.» Ganz anders gestalte sich die Lage in den Zentren und grosszentralen Agglomerationen, wo rund 40 Prozent der Bevölkerung wohnen, aber «nur» 20 Prozent der leerstehenden Wohnungen liegen. Fazit des FPRE-CEOs: «Abgesehen von vereinzelt Gemeinden kann hier also nicht von einem generellen Überangebot gesprochen werden.»

Angesichts der vielerorts gestiegenen Leerstandquote stellt sich für die FPRE-Researcher die Frage, ob die wahren Risiken für den Mehrfa-

milienhausmarkt nicht auf der Cash-Flow-Seite zu suchen sind. Dass die Vermieter mit Preisnachlässen reagierten, äussere sich in sinkenden Angebots- und Abschlussmieten, sagt Fahrländer: «Die Erträge werden damit gleich doppelt in Mitleidenschaft gezogen.»

Da auch 2019 rund 50.000 Wohnungen neu an den Markt kommen werden – und zwar mehrheitlich an Orten, an denen die Nachfrage bei weitem nicht gross genug ist, um den Neuzugang zu absorbieren –, sei es eine sehr sichere Sache, auf weiter steigende Leerstände zu wetten, vorausgesetzt man finde jemanden, der die Gegenposition einnimmt, sagt der FPRE-Chef: «Die Marktakteure sind sich der Risiken bewusst, investiert wird aber trotzdem, auch weil momentan in Sachen Rendite kein Weg an Immobilien vorbeiführt.»

Immerhin: Während die Zahl der baubewilligten Wohnungen auf hohem Niveau stabil bleibt, deutet die Entwicklung der Baugesuche darauf hin, dass mittelfristig mit einem Rückgang der Neubautätigkeit zu

rechnen ist. «Solange die Zuwanderung aber nicht deutlich anzieht, wird die geringfügig tiefere Zahl der Neubauten die Leerstände kaum senken», so Fahrländer. «Selbst bei einem totalen Baustopp dürfte es in vielen Regionen lange dauern, bis die Überkapazitäten abgebaut sind.»

## Geteilter Markt

An zentralen Standorten herrsche in des immer noch Wohnungsnot, denn hier könne das Angebot nicht schnell genug ausgedehnt werden. «Daran dürfte sich vorläufig nichts ändern, auch wenn die Mieten in der Peripherie stärker sinken als in den Zentren und diese daher zumindest relativ an Attraktivität einbüßen», so Fahrländer. Zudem würden die Bemühungen zur inneren Verdichtung regelmässig durch Einsprachen und politische Vorstösse behindert, wodurch sich die Planungsprozesse in die Länge zögen und die Risiken stiegen – und so stelle sich «mancher Investor die Frage, ob er diesen Spiessrutenlauf überhaupt auf sich nehmen soll». •

ANZEIGE

# IMMO-JOBS.CH

by

IMMOBILIEN  
BUSINESS



# IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

SCHWEIZER  
IMMOBILIENGESPRÄCHE

78. Schweizer Immobiliengespräch

## Wie nachhaltig sind nachhaltige Immobilien?

Donnerstag, 7. November 2019, Restaurant Metropol in Zürich

Nachhaltigkeit in allem was wir tun ist das Gebot der Stunde. Auch im Immobilienbereich haben Konzepte zur Nachhaltigkeit und entsprechende Labels Fuss gefasst. Kein Objekt mehr, das ohne den Zusatz «nachhaltig» lanciert wird. Die Berücksichtigung aller drei Nachhaltigkeitsdimensionen (ökologisch – ökonomisch – sozial) macht das Thema jedoch sehr komplex. Nachhaltigkeit entzieht sich damit einfachen Rezepten. Nicht immer verhält sich die Praxis so, wie es die Theorie oder die Konzepte vorsehen.

Experten aus verschiedenen Bereichen hinterfragen aktuelle Konzepte und Annahmen kritisch, zeigen Diskrepanzen zwischen Vision und Realität auf und geben Hinweise für einen produktiven Umgang mit dem Thema.

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch/78](http://www.immobiliengespraech.ch/78)

Sponsoren:



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

## Kaufpreise steigen, Renditen sinken



BILD: WIKIPEDIA

Die teuersten Mieten werden in Genf gezahlt.

FAST ÜBERALL IN EUROPA ZEIGEN DIE WOHNUNGSMÄRKTE VON METROPOLEN UND REGIONALEN STANDORTEN BEEINDRUCKENDE WACHSTUMSRATEN. DAS RESEARCH-TEAM VON CATELLA UNTERSUCHTE DIE GEWERBLICHEN WOHNIMMOBILIENMÄRKTE VON 59 STÄDTEN IN 19 LÄNDERN EUROPAS.

**PD/BW.** Renditelienschaften sind in Europa weiterhin sehr begehrt. Catella Research hat erneut den gewerblichen Wohnimmobilienmarkt

von 59 Städten in 19 Ländern Europas analysiert und berichtet über «beeindruckende Wachstumsraten». Noch nie seit Ende der 1970er Jahre sei die Diskrepanz zwischen Mieten und Kaufpreisen in Europa so ausgeprägt gewesen, sagt Thomas Beyerle, Leiter Research der schwedischen Catella-Gruppe: «Urbanisierung, Dichte und Grundstückspreissteigerung gehen Hand in Hand.»

Spitzenrendite weiter gesunken

Die Untersuchung kommt zu interessanten Ergebnissen hinsichtlich

der durchschnittlichen Wohnungsmiete (alle Baujahre), durchschnittlichen Kaufpreise und Spitzenrenditen. So liegt die durchschnittliche Wohnungsmiete der untersuchten 59 Städte, wie das Catella-Research-Team ermittelte, derzeit bei 15,13 Euro/qm. Die günstigsten Mietpreise finden sich mit 8,50 Euro/qm in Riga, gefolgt von der belgischen Stadt Lüttich mit durchschnittlich 9,00 Euro/qm. Die teuersten Mieten werden in Genf bezahlt: In der Calvin-Stadt geben die Einwohner im Durchschnitt 28,50 Euro/qm für eine Mietwohnung aus. Hohe >>>

BILD: WIKIPEDIA



Auch in Paris werden hohe Durchschnittsmieten bezahlt.

>>> Mietpreise werden auch in Paris und Dublin verzeichnet; hier werden durchschnittlich 27,90 respektive 25,99 Euro/qm bezahlt; Oslo und Luxemburg erreichen noch die Marke von über 25,00 Euro/qm.

Darüber hinaus ermittelte Catella die Kaufpreise und Spitzenrenditen für eine Eigentumswohnung (alle Baujahre). Der durchschnittliche Kaufpreis liegt demnach bei 4.594 Euro/qm – wobei die Preise von 1.450 Euro/qm in Riga bis 16.420 Euro/qm in London reichen.

Gemäss der Studie beziffert sich die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser derzeit auf 3,72 Prozent – sie liege damit noch niedriger als bei Büroimmobilien, sagt Beyerle: «Im Vergleich zu unserer letzten Analyse im ersten Quartal 2018 sank die durchschnittliche Spitzenrendite in 15 Monaten somit um minus 25 Basispunkte.»

Die niedrigste Rendite aller europäischen Wohnungsmärkte registrierten die Catella-Researcher in Stockholm mit 1,75 Prozent, gefolgt >>>

ANZEIGE

# EBV

IMMOBILIEN AG

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

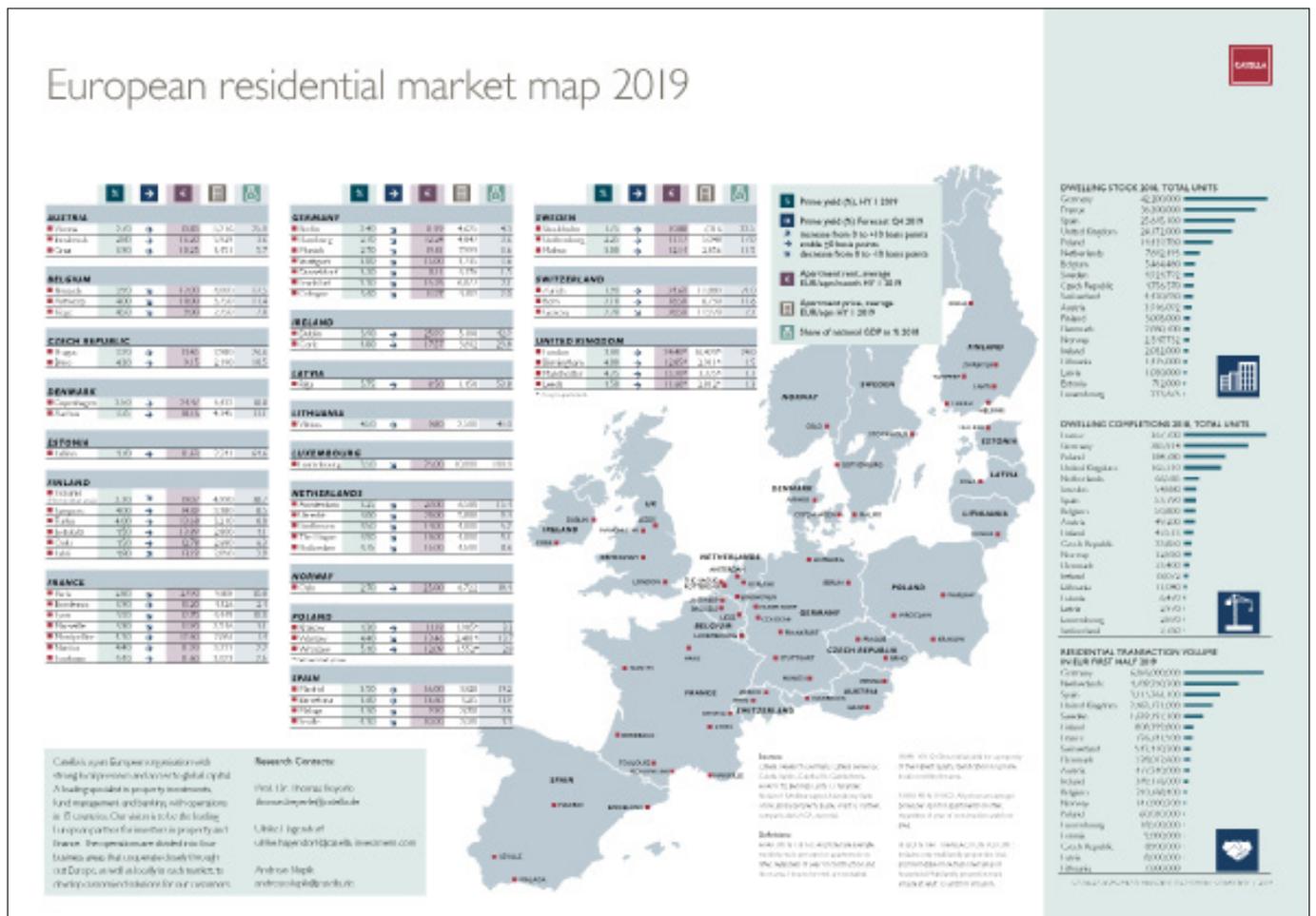
Wir **Entwickeln** mit Begeisterung.

Wir **Bewirtschaften** mit Engagement.

Wir **Vermitteln** mit Kompetenz.

Birmensdorferstrasse 24 Postfach 178 8902 Urdorf ZH  
+41 44 735 41 00 | [www.ebv.ch](http://www.ebv.ch)





Quelle: Catella Research 1. Hj. 2019

>>> von Zürich mit 1,90 Prozent. Mit 5,75 und 5,40 Prozent wurden in den osteuropäischen Städten Riga (5,75 %) und Breslau (5,40 %) die attraktivsten Renditen der 59 untersuchten Märkte ermittelt.

«Bis zum Ende des Jahres gehen wir vor allem von leicht sinkenden Renditen in Städten aus, die derzeit über dem europäischen Durchschnitt liegen», sagt Beyerle.

In den untersuchten 19 Ländern wurde im ersten Halbjahr 2019 ein Transaktionsvolumen von 22,7 Milliarden Euro in Wohnimmobilien erzielt, wovon circa 30 Prozent allein auf Deutschland entfallen, gefolgt von den Niederlanden mit einem Anteil von 21 Prozent. Das Schlusslicht

im Transaktionsranking von Catella bilden vor allem die osteuropäischen Länder mit einer traditionell hohen Eigentümerquote wie etwa Litauen, Lettland, Tschechien und Estland.

### Hauptstädte sind (fast) immer die teuersten Mietpflaster

Bei der aktuellen Studie interessierte die Catella-Researcher unter anderem auch, wie stark der wirtschaftliche Einfluss auf die Wohnimmobilienpreise ist. Um dies herauszufinden, wurde der Anteil der lokalen Märkte am nationalen BIP gemessen. Das Ergebnis ist kaum überraschend: Der Studie zufolge erwirtschaftet die Hauptstadt in 15 Län-

dern das höchste BIP – und auch die Wohnimmobilienpreise sind in den Kapitalen am teuersten. Ausnahmen sind die Länder Deutschland, Österreich, Schweiz und Spanien, wo in den Hauptstädten nicht das höchste Wohnungsniveau erreicht wird. Gemäss der Catella-Studie ist in zehn Ländern die Hauptstadt der Motor der Volkswirtschaft und erwirtschaftet mindestens 25 Prozent des gesamten BIP des Landes, was indes unterschiedliche Impulse auf Mieten und Preise hat. Der auffälligste Preisunterschied wurde in Paris beobachtet: In der französischen Hauptstadt ist die Miete um 128 Prozent höher als der Durchschnitt der anderen untersuchten Städte; >>>

>>> der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist sogar fast dreimal so hoch (+188 %).

«Ausgezeichnetes Diversifikationspotenzial»

Anders gestaltet sich die Lage in Deutschland, einem sehr polyzentrischen Markt: Gemäss der Catella-Studie erwirtschaftet die Hauptstadt Berlin mit 4,3 Prozent das höchste BIP von allen Top-7-Märkten in Deutschland; neben Berlin zählen Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf zu den Topstandorten. Doch der durchschnittliche Mietpreis liege um circa 16 Prozent und der Kauf-

preis um circa 13 Prozent unter dem Durchschnittswert der restlichen Top-Märkte.

Die Ergebnisse der Studie bestätigen für Thomas Beyerle, dass der europäische Wohnungsmarkt aus Sicht von Investoren «ein ausgezeichnetes Diversifikationspotenzial mit einem ausgewogenen Risiko-/Renditeprofil» bietet.

«Allerdings muss man auf regulatorische Marktinterventionen von Regierungen oder Behörden vorbereitet sein», schränkt der Catella-Research-Chef ein. Bis zum Ende des Jahres geht Beyerle von leicht sinkenden Renditen in Städten aus, die derzeit über dem europäischen Durchschnitt liegen •

## NACHRICHTEN

### PEACH PROPERTY: PORTFOLIO ERWEITERT

Die in der Schweiz beheimatete und vornehmlich in Deutschland aktive Peach Property AG hat 3.672 Mietwohnungen in Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Velbert, Bielefeld und Kaiserslautern erworben, das Portfolio wächst damit um rund 40 Prozent. Die übernommenen 221.000 qm Wohnfläche (Leerstand: 9 Prozent) erwirtschaften aktuell Jahresmieteinnahmen von 13,3 Mio. Euro. Der Wohnungsbestand von Peach Property stegt mit dem Deal bis Ende Jahr auf 12.450 Einheiten und einen Marktwert von 1 Mrd. Euro. (bw)

ANZEIGE



realestate-experts.ch

Das neue Navi für die Suche nach Schweizer Immobilienexperten

>Eintragen, suchen, finden!

**Swiss Circle**<sup>®</sup>  
Rund um Immobilien

MARKTKOMMENTAR

# Attraktive Anlageklasse

SCHWEIZER IMMOBILIEN-AKTIE HABEN IM BISHERIGEN JAHRESVERLAUF STARK ZUGELEGT. ANLEGER DÜRFTE MIT DER PERFORMANCE ZUFRIEDEN SEIN. DENNOCH KÖNNTE ES LOHNEN, SICH DIE BETONGOLD-TITEL GENAUER ANZUSCHAUEN.

Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP



**NH/TM.** Der Index der kotierten Schweizer Immobilienaktien hat für das laufende Jahr inzwischen über 25 Prozent an Wert zugelegt. Die Aktien der beiden Indexschwergewichte PSP Swiss Property und SPS Swiss Prime Site outperformen beide den Benchmark; zu den Treibern der Entwicklung dürfte hier klar der Einfluss der internationalen Investoren zählen. .

## Auf den Cashflow kommt es an

Die konservativere Swiss Property – konservativ im Sinne, dass die Cashflows aus dem klassischen Immobiliengeschäft herrühren – hat sogar über 30 Prozent an Wert zugelegt. Die PSP ist wohl das, was einem Bonds substitut im Schweizer Immobilienaktienmarkt am nächsten kommt und somit mit einer Ausschüttungsrendite auf den Aktienkurs von rund 2,8 Prozent noch immer sehr attraktiv bewertet ist.

Wir Immobilienspezialisten vergessen teilweise, unseren Fokus auf die Anlageklasse ab und an einmal zu lösen und die Optik eines Balancedmanagers einzunehmen – um wie dieser Opportunitäten zu erken-

nen, die Investoren in anderen Währungsräumen in unserem Sektor sehen könnten, oder einfach, um die Volatilität unserer Renditen und den Yields spread zum Fixedincome Markt nüchtern und absolut betrachten zu können.

## Zinswende noch weit entfernt

Nach den Forward Indikationen für den Schweizer-Franken-1-Monats-Libor-Satz können wir aktuell erstmals im Jahre 2028 mit einem positiven Zinssatz rechnen, vertraut man der aktuellen Forwardkurve. Dies sei lediglich als Indikation dafür erwähnt, wie wertvoll positive Cashflows mit einer gewissen Beständigkeit auch in Zukunft bleiben könnten.

Natürlich wird durch das Lancieren von neuen Vehikeln am Primärmarkt und durch die durch Kapitalerhöhungen generierte Nachfrage bei bestehenden Produkten am Sekundärmarkt Druck erzeugt. Die Absorption ist gewaltig und die Grössenordnung bewegt sich bei den indirekten Immobilienanlagen über alle Produktklassen hinweg jährlich zwischen zwei bis vier Milliarden Franken. Konsolidierungen sind Bestand-

teil eines jeden Trendverlaufs – und bekanntermassen hat der Kapitalmarkt die Kraft, eine Konsolidierung zu verursachen.

Dennoch wäre es falsch, von einer Überhitzung zu sprechen, und davon auszugehen, dass sich der Markt im Niveau nicht weiter positiv entwickeln würde. Wer die Qualität der Immobilienportfolios einzuschätzen weiss, und wer darüber hinaus versteht, wie hoch der Kapitalbedarf der einzelnen Vehikeln sein wird, um die absoluten Cashflows respektive den dafür erforderlichen Investitionsbedarf sichern zu können, der ist sicher auch weiterhin in einer der attraktivsten, für Anleger zugänglichen Anlageklassen investiert.

## Mittelzufluss hält (vorerst) an

Allerdings ist zu bedenken, dass die Geldpolitik sowie allfällige Massnahmen der Finanzmarktaufsicht zu den dominanten Faktoren zählen – und deren Entwicklung ist erfahrungsgemäss kaum vorhersehbar. Doch solange wir mit einer negativen Barwert-Realität konfrontiert sind, steht zu erwarten, dass der Sektor stetig mit Mittelzufluss rechnen darf. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							17. 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	128500	1.00	220'000.00	1	
50		140241	N AGRUNA AG	3'800.00	4'500.00	3750	2.00	4'000.00	5	
1		4986484	N ATHRIS N	330.00	352.00	375	3.00	400.00	30	
50		155753	N BÜRGERHAUS AG, BERN	1'600.00	1'950.00	1700	3.00	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	159	300.00	160.00	250	
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	5100	3.00	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	2.00	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	3100	4.00	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	28.25	1'501.00	28.50	2104	
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

**AB IN DIE CLOUD**  
Digitale Prozessoptimierung schafft Mehrwert

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										19. SEPTEMBER 2019	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	TOTAL UMSATZ % AUG.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
41'455'103	BALOISE SWISS PF	98.95	107.00	0.00%	8.14%	6.57%	NICHT KOTIERT	100.00	105.00	294'250'000	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	116.00	141.40	2.24%	21.90%	11.57%	1.38%	129.50	145.90	869'987'538	
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	147.30	2.55%	35.57%	17.97%	1.54%	127.00	151.70	2'669'281'336	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	90.90	93.60	3.59%	2.97%	11.70%	1.19%	85.15	94.85	819'164'268	
276'935	CS REF INTERSWISS	179.30	215.20	4.03%	20.02%	17.66%	0.99%	182.10	219.00	1'784'752'377	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	102.85	145.50	2.44%	41.47%	16.59%	1.30%	127.00	148.00	3'034'281'153	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	100.65	125.00	3.20%	24.19%	10.13%	NICHT KOTIERT	108.00	124.50	525'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	142.55	202.60	2.72%	42.13%	13.31%	0.97%	177.20	212.10	3'127'881'025	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	120.85	123.30	2.50%	2.03%	3.18%	0.44%	118.00	126.50	320'580'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	112.75	141.10	2.49%	25.14%	15.09%	2.27%	128.00	148.70	1'077'603'840	
1'458'671	FIR	137.50	202.00	1.99%	46.91%	14.12%	0.66%	179.20	213.00	1'458'818'952	
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	212.50	3.10%	25.93%	11.29%	0.55%	198.10	229.80	977'500'000	
977'876	IMMOFONDS	325.25	475.75	2.92%	46.27%	16.18%	0.84%	406.00	485.00	1'531'398'811	
278'226	LA FONCIERE	76.90	119.80	1.82%	55.79%	18.68%	0.72%	100.60	127.00	1'482'054'186	
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	156.60	2.47%	20.32%	12.43%	1.46%	143.50	158.10	762'915'424	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	122.20	142.10	2.22%	16.28%	6.40%	0.54%	136.10	152.00	370'899'757	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	135.85	171.80	3.24%	26.46%	12.64%	0.60%	153.00	174.90	921'744'452	
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	2.10%	15.74%	2.82%	NICHT KOTIERT	103.75	105.75	267'616'786	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.80	136.50	2.69%	15.87%	9.07%	1.10%	126.20	142.40	896'853'731	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	124.45	116.80	1.64%	-6.15%	-3.34%	0.79%	117.00	129.90	591'300'000	
10'061'233	RESIDENTIA	109.95	119.60	1.84%	8.78%	2.43%	2.58%	118.10	127.80	191'380'810	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	129.65	172.50	2.66%	33.05%	15.15%	1.20%	148.50	180.90	1'490'243'198	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	98.90	101.10	4.29%	2.22%	2.28%	3.37%	98.25	108.50	242'640'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	98.60	116.10	3.81%	17.75%	7.07%	0.60%	110.70	120.90	646'531'875	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.80	142.60	2.56%	24.22%	11.01%	1.15%	129.00	141.90	940'781'540	
278'545	SOLVALOR "61"	188.10	277.50	1.91%	47.53%	13.59%	0.76%	245.30	276.00	1'249'196'775	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	272.65	437.75	3.40%	60.55%	13.14%	0.48%	380.00	504.00	188'042'079	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.30	111.00	2.23%	4.42%	-2.11%	0.76%	107.60	114.60	297'900'912	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	106.05	127.50	2.07%	20.23%	12.83%	0.82%	113.00	134.70	1'147'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	103.85	137.50	2.43%	32.40%	12.19%	1.54%	125.50	147.50	1'448'318'988	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.65	112.60	3.15%	16.50%	11.10%	0.49%	104.30	118.00	484'143'292	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	132.75	174.10	2.62%	31.15%	10.82%	0.96%	157.00	194.80	361'590'756	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	55.35	73.35	2.51%	32.52%	13.63%	1.04%	64.05	77.00	2'604'900'995	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.45	16.75	2.45%	24.54%	17.54%	2.03%	14.10	17.05	555'927'190	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.20	12.55	2.03%	12.05%	21.26%	2.23%	10.15	12.65	361'393'301	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	79.80	108.80	2.32%	36.34%	20.91%	0.83%	92.50	113.00	1'395'483'814	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	89.10	122.60	2.68%	37.60%	17.95%	1.09%	106.40	130.60	8'523'968'516	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.35	75.30	3.60%	24.46%	13.98%	1.16%	67.45	78.70	1'711'408'965	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	100.40	103.00	1.46%	2.59%	0.00%	NICHT KOTIERT			329'741'419	
			0		0	SWIIT	0			TOTAL	
			2.71%	23.99%	14.36%	0.96%				53'755'755'335	

IMMOBILIENAKTIEN										19. SEPTEMBER 2019	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2019	MTL UMSATZ % AUG.	KURSE SEIT 1.1.2019 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL HOLDING	137.50	189.80	3.48%	38.04%	28.22%	3.18%	152.50	185.00	2'702'776'241	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	42.25	43.30	3.25%	2.49%	4.93%	0.65%	41.90	44.00	118'435'920	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	154.85	163.00	2.94%	5.26%	21.56%	0.21%	137.50	160.00	314'802'715	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	14.75	14.85	3.41%	0.68%	5.86%	1.37%	13.45	14.80	372'027'561	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	96.85	114.50	3.46%	18.22%	1.63%	1.56%	113.50	138.50	323'986'338	
1'731'394	INTERSHOP N	340.35	530.00	4.23%	55.72%	13.11%	2.21%	488.00	526.00	699'600'000	
32'509'429	INVESTIS N	45.10	70.40	3.38%	56.10%	17.72%	2.15%	60.20	71.80	197'074'944	
1'110'887	MOBIMO	225.15	280.50	3.63%	24.58%	24.15%	3.81%	233.50	278.50	1'850'350'227	
21'218'624	NOVAVEST	38.90	41.00	4.07%	5.40%	9.08%	0.85%	38.10	44.00	211'155'576	
28'414'391	PLAZZA N	269.90	254.00	1.98%	-5.89%	16.14%	1.01%	221.00	258.00	315'559'440	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	89.45	123.30	2.88%	37.84%	30.92%	10.39%	96.25	131.90	4'976'849'645	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	48.90	49.50	1.01%	1.23%	3.41%	1.42%	49.00	54.90	63'241'398	
803'838	SWISS PRIME SITE	66.45	96.85	4.00%	45.75%	26.52%	6.98%	79.05	99.90	7'355'403'901	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.45	94.00	3.89%	-0.48%	13.49%	0.99%	86.00	96.00	256'577'794	
261'948	WARTECK INVEST	1501.00	1980.00	3.58%	31.91%	10.79%	1.09%	1750.00	2040.00	334'508'130	
1'480'521	ZUG ESTATES	1645.00	2040.00	1.38%	24.01%	23.46%	1.68%	1630.00	1960.00	580'359'845	
			0		0	REAL	0			TOTAL	
			2.97%	20.05%	25.43%	5.99%				20'727'562'234	

MVINVEST

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

PROJEKT-/STANDORTENTWICKLUNG

## Neuer «Goldblick» am Zürichsee



Ab Winter 2020 bezugsbereit: die erste Etappe der Realstone-Überbauung in Horgen.

IN HORGEN OBERDORF WURDE JÜNGST DER GRUNDSTEIN FÜR DIE ÜBERBAUUNG «GOLDBLICK» GELEGT. AUF DEM SCHWEITER-AREAL INVESTIERT DIE HOLDING REALSTONE SA MIT IHREN BEIDEN IMMOBILIENFONDS RUND EINE HALBE MILLIARDE FRANKEN.

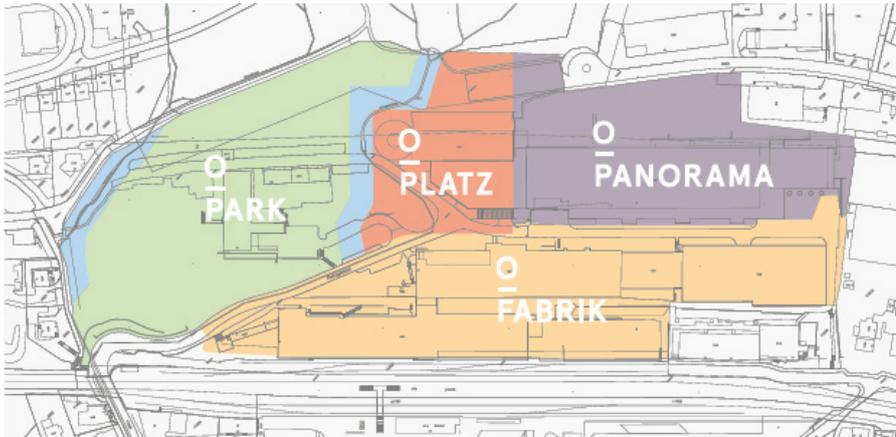
**MR.** Auf dem Schweiter-Areal in Horgen Oberdorf ist mit dem Bau der Überbauung «Goldblick» begonnen worden. Das Grossprojekt, das auf einem Studienauftrag der Galli Rudolf Architekten AG basiert, sieht in den

ersten zwei Bauetappen den Neubau von acht Mehrfamilienhäusern sowie einem Wohn- und Gewerbehause mit zusammen 211 Mietwohnungen und kleineren Gewerbeflächen vor.

Realstone hatte das rund sechs Hektaren grosse Entwicklungsareal 2016 von der Credit Suisse erworben; die rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt liegt bei dem hauptverantwortlichen Realstone Development Fund (RDF) seit vergangendem Juni vor. Mit der Feier zur Grundsteinlegung Mitte September wurden zugleich auch die Pläne für eine allfällige dritte Bauetappe konkretisiert.

Erste Wohnungen werden im Winter 2020 bezugsfertig

In der ersten Etappe auf dem Baufeld «Park» werden in den acht Mehrfamilienhäusern gesamthaft 77 Mietwohnungen (2,5- bis 5,5 Zimmer; 14.700 qm Wohnmietfläche) mit Blick auf den Zürichsee entstehen. Für die zweite Etappe auf dem Baufeld «Platz» sieht das ausgewählte Siegerprojekt des Zürcher Architekturbüros Galli Rudolf den Bau von weiteren 134 Mietwohnungen (1,5- bis 4,5-Zimmer; 17.560 qm Wohnfläche) mit Seesicht sowie eine Sockelnutzung für circa 770 Quad- >>>



Das Realstone-Projekt in Horgen Oberdorf

>>> ratmeter Gewerbefläche vor. Die Vermietung der Wohn- und Gewerbeflächen starte in Kürze, kündigte Esteban Garcia, Präsident der Realstone Holding, anlässlich der Grundsteinlegung an. Der Erstbezug der Mietwohnungen auf dem Baufeld «Park» ist ab Winter 2020 geplant. Die Wohnungen und Gewerbeflächen auf dem Baufeld «Platz» werden zwölf Monate später übernahme- bzw. bezugsbereit sein. Wie der Realstone-Chef berichtet, werden alle Wohnungen Minergie-Standard erfüllen und im mittleren Preissegment liegen. Desweiteren sei eine neue Fussgängerpasserelle mit direkter Verbindung zum SBB-Bahnhof Horgen Oberdorf geplant, so Garcia. Hierzu befinden sich die Projektverantwortlichen noch in Gesprächen mit der SBB.

## Neuausrichtung des Fonds

Für das unmittelbar am Bahnhof Horgen Oberdorf gelegene dritte Baufeld mit dem Titel «Fabrik», wo sich heute noch ehemalige Schweizer-Fabrikhallen befinden, gab es in der ersten Jahreshälfte 2019 einen zusätzlichen Studienauftrag. Hieran beteiligten sich insgesamt acht Architekturbüros. Ende Juni 2019

sprach sich die Jury für ein Projekt aus und empfahl dieses zur Weiterbearbeitung. Neben weiteren Wohneinheiten soll es dort in Zukunft auch wieder Gewerbeflächen geben.

Das Horgener Gesamtprojekt ist nach Angaben von Realstone-Geschäftsführerin Sara Luzón ein «wichtiger Teil einer fortschreitenden Umstrukturierung des Immobilienfonds RDF, der sich auf «die Entwicklung gut gelegener Wohnneubauprojekte in den wichtigsten Schweizer Ballungszentren» fokussiere. Der Wohnanteil im Fondsportfolio solle innerhalb von fünf Jahren 80 Prozent erreichen. Die Investitionen in laufende Projekte würden durch den Verkauf von optimierten Liegenschaften (Wohnen und Gewerbe) gesichert, Kapitalerhöhungen seien hierfür nicht geplant, so Luzón.

## Hoher Vorvermietungsstand

Neben dem Horgener Entwicklungsprojekt «Goldblick» ist das derzeit im Bau befindliche Projekt «Arsenaux» zentraler Teil der Fondsstrategie: In der Innenstadt von Fribourg schreite dieses Vorhaben weiter planmässig voran, erklärte Garcia. Die erste Etappe habe zum 1. September und damit zu Beginn des neuen Studien-

jahres an die Mieter übergeben werden können. Der Abschluss der letzten Etappe soll Anfang Dezember 2019 erfolgen. Gesamthaft werden mit dem Fribourger Projekt «Arsenaux» 234 Wohnungen auf den Markt gebracht. Das Angebot kommt offensichtlich gut an. Der Vermietungsstand wird aktuell mit über 80 Prozent ausgewiesen.

«Der Fortschritt bei Bau und Vermarktung dieser beiden Entwicklungsprojekte trägt zur Reduktion von Risiken des Fonds bei und gibt Aufschluss über die zu erwartende Höhe der künftigen Mieterträge», erklärte Luzon. Das erste Halbjahr 2019 schloss der RDF mit einem starken Ertragswachstum ab: Der Nettoertrag stieg den Angaben von Realstone zufolge um 44,7 Prozent, was die Gesellschaft auf höhere Mieterträge sowie eine Effizienzsteigerung beim Aufwand zurückführt. •

### SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 15\_2019 / 14. Jahrgang / 286. 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@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162



# Digital einfacher

## eDossier Immobilien

- Alles digital an einem Ort
- Schnelles Finden statt langes Suchen
- Mobiler Zugriff
- Einfache und intuitive Bedienung
- Anbindung an bestehende Bewirtschaftungssysteme
- Posteingangsverarbeitung

### Wollen Sie sich überzeugen?

Dann rufen Sie uns an oder bestellen Sie unsere Broschüre.



# Löwenfels

Software in neuer Dimension

[www.loewenfels.ch](http://www.loewenfels.ch)