

INHALT

- 2 Immobilie statt Altersvorsorge (IFZ-Studie)
- 3 Nachrichten: Migros/100.000 Minishops
- 6 Büroflächenmarkt Zürich: Steigendes Angebot
- 8 Nachrichten: Retailflächen /SPG Intercity Zurich
- 9 Hotellerie Schweiz: Stabilisierungstendenzen
- 9 Nachrichten: Accor/Strukturwandel
- 10 Ausland: Spanien im Visier internationaler Investoren
- 12 Nachrichten: SAREB verkauft Immobilienpaket
- 14 Marktkommentar
- 14 Nachrichten: Allreal/Implenia
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung: Archhöfe/Winterthur
- 18 Nachrichten: Basel/Neubau Kunstmuseum
- 18 Impressum

EDITORIAL

Riskante Finanzierungen



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt sorgt weiterhin für rege Debatten. Nicht zuletzt, weil die Researchabteilungen grosser Banken und Immobiliendienstleister sowie Marktforschungsinstitute und Universitäten mit ihren Marktstudien immer neue Erkenntnisse zu Tage fördern, über die dann in den Medien breit berichtet wird. So konstatierten die ETH Zürich und Comparis.ch zuletzt eine Entspannung des Marktes: Die Zahl an «kritischen» Bezirken mit starken Anzeichen einer Immobilienblase sei gegenüber Anfang Jahr deutlich gesunken. Entwarnung also? Die Resultate einer Ende August veröffentlichten Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) stimmen nachdenklich. Das IFZ befragte eine repräsentative Zahl von Eigenheim-Erwerbern nach ihren Finanzierungsmodalitäten. Das Ergebnis: Mehr als die Hälfte der Befragten finanziert das Wohneigentum mit Vorsorgegeldern. Was Grund zur Befürchtung gibt, dass manche Käufer ihre Altersvorsorge für den Traum vom Eigenheim aufs Spiel setzen, die sich das eigentlich gar nicht leisten können. Dass der Zugang zu Hypothekarkrediten zu leicht sei, hatte erst kürzlich die SNB moniert. Viele neu abgeschlossene Hypothekenverträge könnten bei höheren Zinsen nicht mehr erfüllt werden, warnten die Nationalbankler. Das Risiko einer grösseren Preiskorrektur sei gestiegen – insbesondere bei einer scharfen Zinswende. Allerdings gehen die Meinungen am Markt stark auseinander, ob und wann die Zinsen steigen.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



CBRE

Swiss Finance & Property



pom+
building solutions



SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

Verdichtung: Chance oder notwendiges Übel?

Donnerstag, 19. September 2013, um 17.30 Uhr
im Restaurant METROPOL Zürich

Anmeldung: www.immobiliengeschaeft.ch oder selina.niederberger@immobilienbusiness.ch;
Teilnahme CHF 80.-. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Immobilie statt Altersvorsorge



Viele Hauskäufer finanzieren ihren Traum vom Eigenheim mit Vorsorgegeldern.

KNAPP 60 PROZENT DER HAUSEIGENTÜMER IN DER SCHWEIZ NUTZEN IHRE ALTERSVORSORGE ZUR FINANZIERUNG IHRER LIEGENSCHAFT, ERGAB EINE STUDIE DER IFZ.

BW/PD. Der Schweizer Wohnungsmarkt bleibt mit seinem ungebrochenen Wachstum und hohen Preisen Thema für in- und ausländische Medien. Zumal die Sorge in den vergangenen Monaten stark gewachsen ist, dass eine Immobilienblase – begünstigt durch die derzeit äusserst günstigen Hypothekarzinsen – entstehen, respektive platzen könnte. Zuletzt allerdings mehrten sich Anzeichen

dafür, dass die staatlichen Eingriffe in den Hypothekarmarkt greifen und sich der Markt an vielen Orten beruhigt. Inzwischen gehen viele Experten davon aus, dass ein Immobilien-crash wenig wahrscheinlich ist, eher eine Wende zu stagnierenden Preisen auf hohem Niveau. Statistiken wie etwa die sich zuletzt abflachende Kurve des UBS Real Estate Bubble Index und die Ergebnisse aktueller Studien sprechen in der Tat für die Prognose einer «sanften Landung». Nach einer Studie der ETH Zürich und Comparis.ch ist die Zahl an «kritischen» Bezirken mit starken Anzeichen einer Immobilienblase gegenüber Anfang Jahr deutlich gesunken. Ferner trägt

zur Beruhigung bei, dass eine «scharfe Zinswende» bisher nicht in Sicht ist.

STEIGENDE HYPOTHEKARZINSEN KÖNNTEN PROBLEME BEREITEN

Allerdings gilt als unstrittig, dass manche Eigenheim-Erwerber bei einem Anstieg der Zinsen um zwei bis drei Prozent in Schwierigkeiten geraten könnten. Wie viele Schuldner ihre Hypothekarverträge bei steigenden Zinssätzen nicht mehr bedienen könnten – davor hatte die Schweizerische Nationalbank zuletzt im Sommer gewarnt – ist indes unklar. Interessant ist in diesem Hinblick eine aktuelle Studie des Instituts für

ANZEIGE

Von Cloud zu App

DIGITALE MEGATRENDS IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

Die aktuelle Ausgabe jetzt am Kiosk oder im Abo.
www.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft. Die Wissenschaftler untersuchten anhand einer Umfrage von 8.300 Eigentümern, in welchem Ausmass Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum verwendet werden. Das Ergebnis: Weit mehr als die Hälfte der Wohneigenheime sind mit Vorsorgegeldern finanziert. Der Hintergrund: Der Bund ist seit 1972 verpflichtet, Wohneigentum zu fördern. Konkret soll er den Erwerb für eine breite und jugendliche Bevölkerung mit Familien möglich machen. Ein Förderungsinstrument besteht darin, Vorsorgegelder für die Finanzierung des Eigenheims nutzbar zu machen. Sowohl aus der Säule 3a, in die jeder Vorsorgegelder fürs Alter selbst einzahlen kann, als auch aus der 2. Säule, der beruflichen Pensionskasse, können Beträge für Wohneigentum beansprucht werden.

ERKENNTNISLÜCKE GESCHLOSSEN

Bis heute war kaum bekannt, was die Förderung des Bundes bringt, wer Vorsorgegelder zur Finanzierung ei-

nes selbstgenutzten Wohneigentums einsetzt und in welcher Form diese Gelder beansprucht werden sowie welche Art von Wohneigentum damit finanziert ist. Gänzlich unbekannt war, welche Rolle neben Vorsorgegeldern, eigenen Ersparnissen und Hypothekarkrediten zusätzliche Finanzierungsquellen wie zum Beispiel Erbschaften, Erbvorbezüge sowie Darlehen von Verwandten und Bekannten bei der Wohneigentumsfinanzierung spielen. Die Studie der IFZ-Wissenschaftler schliesst diese Erkenntnislücken. Seit 2011 führen sie in Zusammenarbeit mit 22 Wirtschaftspartnern ein Forschungsprojekt durch. In einem ersten Schritt analysierten sie die im Rahmen einer Umfrage erhobenen Daten von 8.300 Wohneigentümern. 58 Prozent der Befragten haben für die Finanzierung ihres Wohneigentums auf Vorsorgegelder zurückgegriffen. Von diesen nutzten 24 Prozent nur Mittel aus der individuell angesparten Säule 3a. Mehr als doppelt so viele (49 Prozent) griffen nur auf Mittel aus der 2. Säule zu und 27 Prozent zapften Mittel aus beiden Quellen an. Pro Vorbezüge beträgt die >>>

NACHRICHTEN

MIGROS 100.000 NEUE SHOPS

Der Migros Genossenschafts Bund (MGB) kündigt an, in der ganzen Schweiz 100.000 neue Mini-Migros-Filialen mit reduziertem Sortiment zu eröffnen. Das Migros-Logo wird in der Schweiz somit künftig noch präsenter sein – quasi an jeder Ecke. Die ersten Mini-Migros-Filialen sollen bereits in den nächsten Wochen an den Start gehen. «Die Migros ist sich bewusst, dass 100.000 Mini-Migros-Filialen eine sehr hohe Zahl ist, sie sieht aber das Potenzial, das in ihnen steckt, und scheut keinen Aufwand, um näher am Kunden zu sein», erklärt Martina Bumbacher, Consultant bei der für die Migros tätigen Agentur PRfact. Die Standorte für die neuen Mini-Migros Filialen sind den Angaben zufolge noch nicht bestimmt, das neue Mini-Shop-Konzept befinde sich noch in der Planungsphase, heisst es. Eine Übersicht der möglichen Standorte findet sich auf www.migros.ch/expansion. Genauere Angaben über das Projekt und die definitiven Standorte will die Migros Anfang September bekannt geben.

WELCHES WOHNHEIGENTUM WIRD AM HÄUFIGSTEN MIT WOHNHEIGENTUMSFÖRDERUNG FINANZIERT?

Faktoren	Ohne WEF	Mit WEF	Mit WEF im Verhältnis zu ohne WEF
Wohneigentumsart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Stadtwohneigentumswohnung
Baujahr	ab 2000	ab 2000	ab 2000
Kaufdatum	vor 1.1.2005	vor 1.1.2005	nach 31.12. 2004
Kaufpreis	bis CHF 0.5 Mio.	CHF 0.5–0.75 Mio.	CHF 1.25–1.5 Mio.
Belehnungshöhe	bis 55%	76%–80%	76%–80%
Hypothek mit Vorzugskondition	nein	nein	ja
Amortisation	keine	indirekt	indirekt
Alternative Finanzierungsquelle	nein	nein	nein
Monatliche Wohnkosten	bis CHF 500	CHF 1751–2000	CHF 2001–2500

QUELLE: SEILER / DIE VOLKSWIRTSCHAFT



>>> durchschnittlich beanspruchte Summe aus der 2. Säule rund 100.000 Franken, aus der Säule 3a 53.000 Franken. Die Vorsorgegelder können die Versicherten auf zweierlei Arten beanspruchen: durch einen Vorbezug oder eine Verpfändung. Bei einem Vorbezug werden Gelder effektiv aus der Kasse herausgenommen

und der Rentenbeitrag reduziert sich um die entsprechende Summe zuzüglich Zinseszinsen. Bei einer Verpfändung bleibt das Geld in der Kasse. Die verpfändete Summe hat nur Auswirkungen auf den Rentenbeitrag, wenn der Nutzer in finanzielle Schwierigkeiten gerät und die Bank den Betrag einfordern muss. Die Mehrzahl der

Personen, die ihre 2. Säule beanspruchen, wählen den Vorbezug. «Das ist nicht erstaunlich», sagt Projektleiterin Yvonne Seiler Zimmermann von der Hochschule Luzern – Wirtschaft. «Der Vorbezug wird von den Banken direkt als Eigenkapital angerechnet, wodurch Wohneigentum mit weniger eigenem angespartem Vermögen erschwinglich wird.»

Die Studie

Die erste Teilstudie des IFZ-Forschungsprojekts «Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum» ist inzwischen abgeschlossen. Das Forschungsprojekt wird von 22 Wirtschaftspartnern unterstützt und durch die Kommission für Technologie und Innovation KTI mitfinanziert. Die Erkenntnisse des ersten Teils sind in der Studie «Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum – Eine deskriptive Analyse» zusammengefasst.

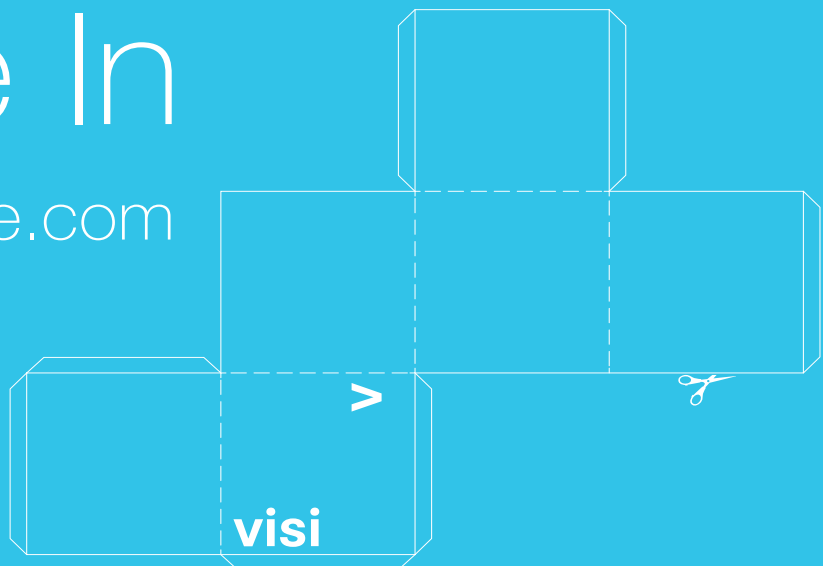
Diese ist seit erhältlich unter: ifz@hslu.ch
Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug
Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann
T +41 41 757 67 42; +41 79 481 99 30,
E-Mail: yvonne.seiler@hslu.ch

FAMILIEN NUTZEN DIE MÖGLICHKEIT

Die meisten Personen, die Vorsorgegelder für Wohneigentum nutzen, leben in einer Partnerschaft mit Kindern: der Bezug wird am häufigsten von den Hauptverdienern – also Männern – getätigt. Wenn die erhobenen Daten aber nach Geschlechtern getrennt analysiert werden, zeigt sich, dass die Beanspruchungsquote bei Frauen etwas höher als bei Män-

ANZEIGE

Come In
www.visimove.com



Move Consultants AG
St. Jakobs-Strasse 54
4002 Basel

T +41 61 377 95 00
F +41 61 377 92 01

www.visimove.com



nern ist. Beim Kauf des Wohneigentums sind die meisten Vorbezügler der Vorsorgegelder zwischen 35 und 44 Jahre alt. Werden die Altersklassen jedoch getrennt untersucht, sind es eher ältere Personen über 44 Jahre, die von dieser Art der Wohneigentumsförderung profitieren. Betrachtet man die berufliche Stellung der Beansprucher, nutzen Vorsorgegelder vor allem Arbeitnehmende mit Vorgesetztenfunktion, hauptsächlich aus der Handwerkerbranche.

Zusätzliche Finanzierungsquellen spielen beim Kauf von Wohnobjekten eine wichtige Rolle. 33 Prozent aller Beansprucher nutzen zusätzlich zu den Vorsorgegeldern Darlehen von Verwandten und Bekannten, Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen. Bei jenen Wohneigentümern, die keine Vorsorgegelder nutzen, sind

es 43 Prozent; sie nutzen jedoch weniger Darlehen als Erbschaften.

Es ist ein Fakt, dass Wohneigentümer, die Vorsorgegelder beanspruchen, sowohl zum Zeitpunkt des Erwerbs des Eigentums als auch später finanziell schlechter gestellt sind als jene Eigentümer, die für ihr Heim keine Vorsorgegelder beanspruchen müssen. Zweck der Wohneigentumsförderung ist es aber auch, Personen mit tieferem Einkommen und Vermögen Wohneigentum zu ermöglichen.

«Der Bund hat sein Ziel teilweise erreicht», sagt Seiler Zimmermann.

«Finanziell schlechtergestellte Personen mit Familien können sich dank der Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern eher Wohneigentum leisten als vorher.» Nicht erreicht mit der Förderung wurde jedoch die jüngere Bevölkerungsschicht. Gerade die

schlechtere finanzielle Lage der Nutzer der Vorsorgegelder führt immer wieder zu politischen Diskussionen. Es wird befürchtet, dass Personen mit Vorsorgegeldern Wohneigentum kaufen, die es sich eigentlich gar nicht leisten können und für diese im Alter dann die Allgemeinheit durch Sozial- und Nothilfe aufkommen muss. «Das grösste finanzielle Risiko gehen jene ein, die für den Kauf von Wohneigentum sowohl Vorsorgegelder als auch Darlehen und Erbschaften nutzen», erklärt Seiler Zimmermann. Von den Befragten waren dies drei Prozent. In einem zweiten Teil des Projekts analysieren die Forscher nun, inwieweit die Beanspruchung von Vorsorgegeldern die finanzielle Sicherheit im Alter schmälern kann. Diese Resultate liegen voraussichtlich Anfang nächsten Jahres vor. •

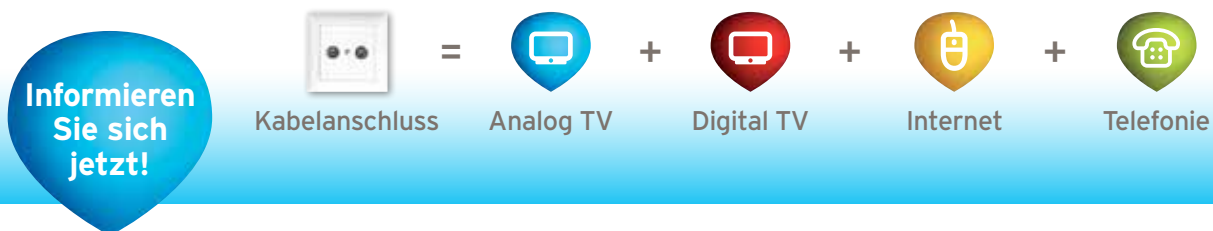
ANZEIGE

Das Kabelnetz von upc cablecom:

Verpassen Sie nicht den Anschluss Ihrer Immobilie an das leistungsfähigste Netz der Schweiz

Nur mit dem Kabelanschluss als Basis für:

- Analoges und digitales TV und Radio in jedem Raum
- Mehrfachnutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen
- Digitales TV in HD-Qualität
- 3x schnelleres Internet wie das schnellste DSL (nur mit Fiber Power Internet 100)
- Gratis ins Festnetz von 34 Ländern telefonieren
- Service Plus - das Rundum-Sorglos-Paket für Ihre Liegenschaft



0800 550 800 oder
upc-cablecom.ch/kabelanschluss

Mehr Leistung, mehr Freude.



upc cablecom

BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

In Zürich wächst das Angebot weiter



Auch im Zentrum von Zürich wird es schwieriger, Nachmieter für Büroflächen zu finden.

DIE LEERSTÄNDE AUF DEM ZÜRCHER BÜROIMMOBILIENMARKT NEHMEN ZU; AUCH IM CBD FINDEN SICH LÄNGST NICHT MEHR FÜR ALLE FREIWERDENDEN FLÄCHEN NACHMIETER.

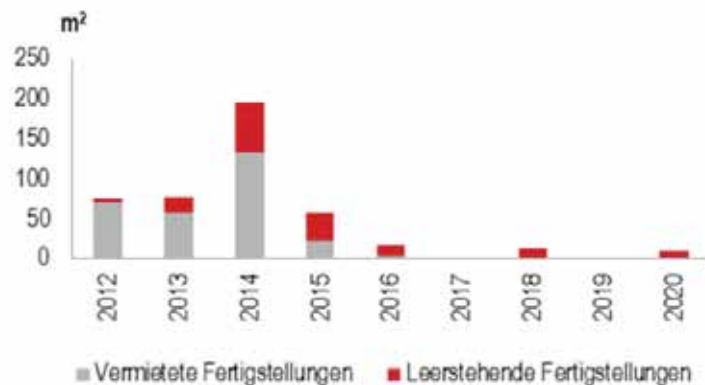
BW/PD. Fast überall in Zürich drehen sich die Baukräne; u.a. entstehen neue Bürogebäude – an der Europaallee, in Zürich West, in Zürich Nord.

Die Nachfrage nach Office-Flächen kann mit dem wachsenden Angebot nicht mehr Schritt halten, was sich nicht zuletzt in der Entwicklung der Mietpreise spiegelt, insbesondere im CBD. Ein Trend, der vermutlich noch eine Weile anhalten wird. Denn zum einen bleibt die Neubautätigkeit von Büroflächen in Zürich weiterhin sehr hoch; zum anderen ziehen Unternehmen, die zuvor hauptsächlich im

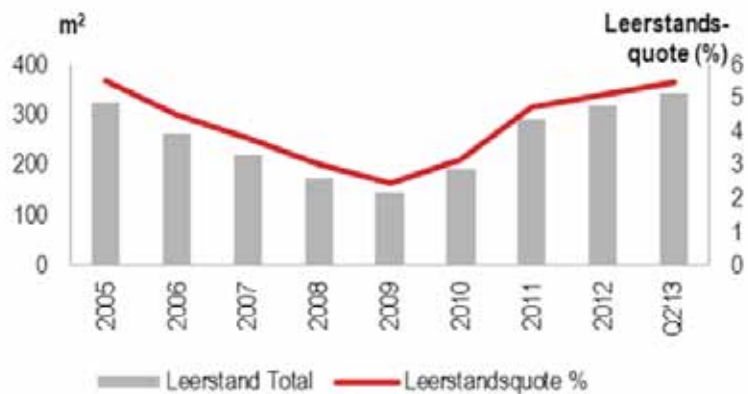
CBD ansässig waren, in effizientere und modernere Geschäftsräume in Zürich West und Nord.

Diese Standortverlagerungen haben in den letzten Monaten und Jahren zu einem grösseren Angebot hochwertiger Büroflächen in besten Zentrums-lagen beigetragen, berichten Immobiliendienstleistungsunternehmen wie etwa Kuoni Mueller & Partner (KMP). Für etliche dieser Flächen

hätten sehr gute Vertragsabschlüsse erzielt werden können – doch zugleich liessen sich die Mieter Zeit den optimalen Standort zu finden, so dass viele Flächen über Monate auf dem Markt verfügbar blieben. «Das Flächenangebot wird in nächster Zeit weiter zunehmen, da beispielsweise einige Grossbanken heute noch laufende Rückmietverträge auf bereits veräusserten Liegenschaften in den Stadtzentren haben», heisst es bei KM&P. Aufgrund von Arbeitsplatzreduktionen sei mit einer teilweisen Aufgabe dieser Mietflächen zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu rechnen. «Nach dem ersten Run auf die verfügbaren Flächen im CBD haben sich die Leerstände inzwischen auf über 40.000 Quadratmeter erhöht», berichtet Jan Eckert, CEO von Jones Lang LaSalle (JLL) Schweiz. «Die Spitzenmieten sind von 1.100 CHF/qm/Jahr im zweiten Quartal 2012 auf 890 CHF/qm/Jahr im zweiten Quartal 2013 gesunken.» Preissensitive Mieter, steigende Leerstände und ein erhöhtes Angebot in Zürich West und Nord nennt Eckert einige der Gründe für den >>>

BAUTÄTIGKEIT (FERTIGSTELLUNGEN IN 1000M²)

ANGEBOT UND LEERFLÄCHENZIFFER



QUELLE: JONES LANG LASALLE, STATISTIK STADT ZÜRICH

ANZEIGE

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts**HOCHSCHULE
LUZERN**Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Erweitern Sie Ihr Know-How und Ihre Karrierechancen!

- Immobilieninvestments gewinnbringend führen
- Immobilien optimal nutzen
- Projekte erfolgreich entwickeln

Start 9. Lehrgang: 11. September 2013**Letzte Anmeldemöglichkeit!****Informationen:** www.hslu.ch/immobilien, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

FH Zentralschweiz

NACHRICHTEN

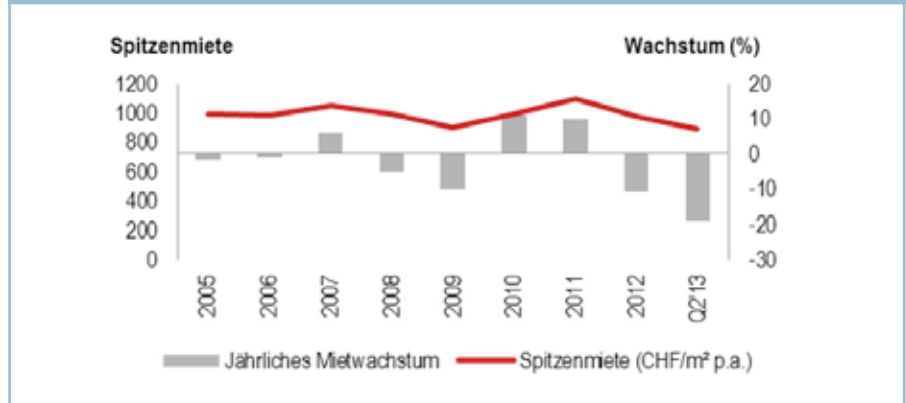
**RETAILFLÄCHEN:
HOHE NACHFRAGE NACH
TOPLAGEN**

Die stabile Entwicklung der Umsätze im Schweizer Detailhandel bleibt, wie SPG Intercity, Allianzpartner von Cushman & Wakefield in der Schweiz, berichtet, vor allem bei internationalen Marken Anbietern nicht unbemerkt: Die Nachfrage nach erstklassigen Verkaufslagen sei unverändert hoch, was beispielsweise in Zürich nochmals zu steigenden Mieten an der Bahnhofstrasse geführt habe. Aktuell würden dort Verträge auf einem Niveau von 8.900 CHF/qm/Jahr abgeschlossen. «Der wachsende Nachfrageüberhang wird dadurch genährt, dass kaum neue Flächen in adäquater Qualität auf den Markt kommen», berichtet Robert Hauri, CEO der SPS Intercity Zurich AG. Dies betreffe namentlich die Shoppingcenter-Flächen, die 2013 mit einem Zuwachs von nur 29.500 Quadratmetern «einen Taucher verzeichneten».

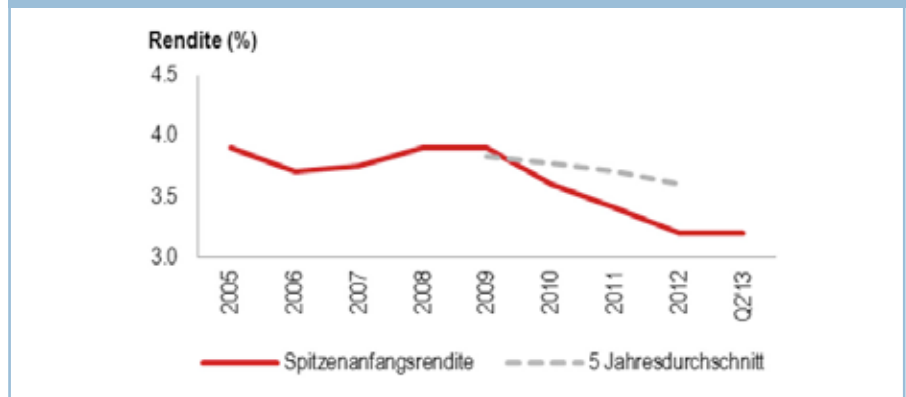


*Zürich, Bahnhofstrasse:
Für Flächen an Toplagen stehen
Mietinteressenten Schlange*

SPITZENMIETEN UND MIETWACHSTUM



SPITZENRENDITEN



QUELLE: JONES LANG LASALLE, STATISTIK STADT ZÜRICH

>>> aktuellen Mietpreisdurch, die «höchstwahrscheinlich zu weiteren Korrekturen führen werden».

**SPITZENRENDITE FÜR BÜRO-
FLÄCHEN BEI 3,2 PROZENT**

Neben steigenden Leerständen im CBD werde die «Europaallee», eines der grössten Projekte in Zürich, das Angebot bis 2020 um weitere 60.000 Quadratmeter erhöhen. Die Flächen an der Europaallee werden gemäss JLL derzeit zu Preisen von 500 bis 715 CHF/qm/Jahr angeboten. Aufgrund der tieferen Mieten in Zürich West und Nord sind Eigentümer gemäss JLL vermehrt bereit, im CBD Mietanreize zu gewähren, damit neue Mietverträge abgeschlossen oder bestehende Verträge verlängert werden

können. Ein weiterer «Hotspot» mit erhöhter Bautätigkeit ist die Region Zürich Nord, wo allein in den nächsten vier Jahren weitere 120.000 Quadratmeter neue Bürofläche hinzukommen werden. Hier bewegen sich die Mieten gemäss JLL zwischen 190 und 320 CHF/qm/Jahr.

«Während im letzten Jahr auf dem Investmentmarkt eine signifikante Renditekompression beobachtet werden konnte, hat sich die Abkühlung im zweiten Quartal 2013 weiter fortgesetzt», stellt Eckert fest. «Für A-Klasse-Immobilien werden zwar immer noch sehr tiefe Renditen bezahlt, der Peak jedoch scheint überschritten und die Investoren kalkulieren wieder vorsichtiger.» Im zweiten Quartal in Folge verbleibe die Spitzenrendite für Büroflächen bei 3,2 Prozent. •

HOTELLERIE SCHWEIZ

Erster Schritt aus der Talsohle

HOTELLERIESUISSE ZEIGT SICH MIT DEM VERNEHMLASSUNGS-ENTWURF ZUR ZWEITWOHNUNGSGESETZGEBUNG ZUFRIEDEN.

BW/PD. Die Nachfrage in der Schweizer Hotellerie hat sich im ersten Halbjahr 2013 mehrheitlich stabilisiert. Zwischenzeitlich seien die Buchungsstände gut bis sehr gut, meldet der Branchenverband Hotelleriesuisse. In den ersten sechs Monaten wurde eine leichte Zunahme der Übernachtungen um 1,2 Prozent auf 17,1 Millionen registriert.

Zunehmende Logiernächte zwischen Januar und Juni verzeichneten auch Schweizer Luxushotels, so etwa die Victoria-Jungfrau Collection. Die Zahl der Logiernächte stieg in der Berichtsperiode gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 7,6 Prozent auf 69.762 und die Zimmerbelegungsrate um 2,8 Prozentpunkte auf 48,1 Prozent. Der Umsatz konnte mit einem Plus von 0,4 Prozent auf 33,7 Millionen Franken indessen nur gehalten werden. Für den Rest des Jahres geht das Management weiterhin von einem «herausfordernden» Marktumfeld aus.

WEITREICHENDE WEICHENSTELLUNG

Allgemein sieht sich die Branche weiterhin mit grossen Herausforderungen konfrontiert – so etwa mit der Anpassung auf neue Marktbedürfnisse und Gästesegmente. Ferner stelle die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative für die Schweizer Hotellerie und die Tourismusregionen eine Weichenstellung mit weitreichenden Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit dar, heisst es bei Hotelleriesuisse. Der Branchenverband zeigt sich deshalb grundsätzlich zufrieden mit dem Vernehmlassungsentwurf zur Zweitwohnungsgesetzgebung, welcher die wesentlichen Forderungen der Branche berücksichtigt. Danach soll beispielsweise die Umnutzung bestehender und nicht mehr rentabler Hotelbetriebe in Zweitwohnungen und somit ein nachhaltiger Strukturwandel unter bestimmten Voraussetzungen auch künftig erlaubt sein. Gleichzeitig sieht der Entwurf die Möglichkeit einer teilweisen Querfinanzierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen vor, sofern dies für den Bau neuer oder die Weiterführung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe erforderlich ist. Flankierend dazu stellt der Bundesrat in seinem Bericht über die aktuelle Situation des Schweizer Tourismus und die zukünftige Tourismuspolitik eine Optimierung der Beherbergungsförderung, insbesondere die Erhöhung und Flexibilisierung der Darlehens- und Haftungsgrenzen der SGH sowie ein befristetes touristisches Impulsprogramm in Aussicht. Gemäss Hotelleriesuisse begrüsst die Schweizer Hotellerie «die vorgeschlagenen Massnahmen, welche es nun möglichst zeitnah umzusetzen gilt».



Schweizer Hotels: Die Übernachtungszahlen steigen wieder

Die Schweizer Hotellerie durchläuft einen Strukturwandel. «In den letzten 20 Jahren haben in der Schweiz rund 1.300 Hotels ihren Betrieb eingestellt», sagte Schmid Direktor von Schweiz Tourismus, der «Handelszeitung». Allein in diesem Jahr seien über 30 Anbieter verschwunden. Vor allem kleine Hotels mit bis zu 20 Betten haben es derzeit schwer: Seit 2008 hat sich ihre Zahl landesweit um über 200 Betriebe reduziert. Schmid zufolge blieb die Bettenzahl dennoch unverändert: «Es gibt weniger, dafür aber grössere Hotels.» Für den Trend zu weniger, dafür grösseren Gasthäusern spricht auch die Entwicklung der Mitgliederzahlen von Hotelleriesuisse: 2012 standen 64 Neuaufnahmen 133 Austritte gegenüber. Der Verband führt den Mitgliederschwund vor allem auf Betriebsschliessungen, Verkäufe und Umnutzungen zurück.

NACHRICHTEN

ACCOR: SCHWARZE ZAHLEN

Die seit dem Frühjahr laufende Restrukturierung hat bei Accor das Ebit im ersten Halbjahr auf 198 Millionen Euro gedrückt (-6,6%). Der Umsatz ging im Berichtszeitraum durch den Verkauf der Motel-6-Kette auf 2,7 Milliarden Euro zurück (-0,9%); doch unter dem Strich schaffte es Accor aus den roten Zahlen. Nachdem der Motel-Verkauf durch die vorzeitige Auflösung von Leasing-Verpflichtungen und Abschreibungen dem Konzern 2012 mehr als eine halbe Milliarde Euro Verlust bescherte, fiel aktuell ein Gewinn von 34 Millionen Euro an.

HOTELMARKT SCHWEIZ: STRUKTURWANDEL

Die Schweizer Hotellerie durchläuft einen Strukturwandel. «In den letzten 20 Jahren haben in der Schweiz rund 1.300 Hotels ihren Betrieb eingestellt», sagte Schmid Direktor von Schweiz Tourismus, der «Handelszeitung». Allein in diesem Jahr seien über 30 Anbieter verschwunden. Vor allem kleine Hotels mit bis zu 20 Betten haben es derzeit schwer: Seit 2008 hat sich ihre Zahl landesweit um über 200 Betriebe reduziert. Schmid zufolge blieb die Bettenzahl dennoch unverändert: «Es gibt weniger, dafür aber grössere Hotels.» Für den Trend zu weniger, dafür grösseren Gasthäusern spricht auch die Entwicklung der Mitgliederzahlen von Hotelleriesuisse: 2012 standen 64 Neuaufnahmen 133 Austritte gegenüber. Der Verband führt den Mitgliederschwund vor allem auf Betriebsschliessungen, Verkäufe und Umnutzungen zurück.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Spaniens Immobilienmarkt lockt Investoren

NOCH IST DAS TRANSAKTIONS-VOLUMEN AUF DEN SPANISCHEN BÜROIMMOBILIENMÄRKTEN NIEDRIG. DOCH DIES KÖNNTE SICH IN ABSEHBARER ZEIT ÄNDERN: INSTITUTIONELLE INVESTOREN SEHEN SICH NACH OPPORTUNITÄTEN UM.

BW. Lateinamerikanische, US-amerikanische und asiatische Käufer zeigten bereits im vergangenen Jahr wieder Interesse an Spaniens Büromärkten; seit einigen Monaten folgen nun auch die Europäer. Dabei stehen bei in- wie ausländischen Investoren vor allem Spitzenlagen wie der CBD von Madrid im Fokus – dort sind, wie das britische Maklerunternehmen Knight Frank ermittelte, die Preise für Büroobjekte in Toplagen seit 2010 um 20 Prozent gefallen. «Mittlerweile beobachten viele ausländische Investoren in Erwartung einer guten Kaufgelegenheit den Markt», berichtet Luis Espadas, Director Capital Markets bei Savills Spanien. Die Wahrnehmung Spaniens im Ausland habe sich dank der von der spanischen Regierung ergriffenen Massnahmen wie der Neustrukturierung des Finanzsystems des Landes und der Gründung der Sareb (s. Kasstext) verbessert.

PREISE UM 20 PROZENT GEFALLEN

Madrid verzeichnete in den ersten drei Monaten ein Gesamtinvestitionsvolumen von circa 50 Millionen Euro. Das anhaltend niedrige Transaktionsvolumen liegt aus Sicht von Savills zum einen am Mangel an Finanzierungsmöglichkeiten und Qualitätsprodukten, zum anderen an den divergierenden



Madrid: Spektakuläre Transaktionen wie der Verkauf des Torre Picasso 2012 sind derzeit eher selten

Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Gebe es hier eine Annäherung, sei davon auszugehen, «dass das wiedererstarkte internationale Interesse in tatsächliche Deals mündet», so Espadas. Die Renditeerwartungen seien aufgrund der geringen Investitionstätigkeit schwer zu definieren; allerdings zeigten sich der CBD Madrids und andere Spitzenlagen des Marktes gegenüber dem Vorquartal stabil: «Die Renditen im Bereich Castellana liegen bei sechs, in anderen wichtigen Ge-

schäftsvierteln bei 7,5 Prozent.» Trophy-Immobilien erzielten allerdings nach wie vor deutlich niedrigere Renditen.

In Barcelona ist die Spitzenrendite, wie aus einem Marktbericht von Commerz Real Real Estate Research hervorgeht, 2012 erneut leicht gestiegen. Auf dem nach Madrid zweitgrössten Immobilienmarkt Spaniens bremst das schwierige Umfeld die Marktdynamik ganz erheblich. Die durch die Immobilien- und Staatsschuldenkrise ausge-

löste Zurückhaltung der Unternehmen zeigt sich deutlich in der Marktstatistik: Von 2007 bis heute hat sich der Leerstand verdreifacht, während im nahezu gleichen Zeitraum die Spitzenmiete um rund 40 Prozent absackte.

«KEIN IMPULS FÜR EIN POSITIVE MIETPREISENTWICKLUNG»

Wurden 2008 im CBD bei erstklassigen Flächen noch Mietverträge von 325 Euro/qm/Jahr unterschrieben, liegt heute der Mietpreis gemäss Commerz Real RE Research bei knapp über 200 Euro/qm/Jahr. In den weniger zentralen Lagen oder in zweitklassigen Gebäuden seien die Mieten mit über

50 Prozent noch stärker gesunken. Die durchschnittliche Miete notiere gut 14 Prozent unter dem Wert von Ende 2011. Ferner heisst es, dass Vermieter über das Jahr eine steigende Bereitschaft zu noch höheren Incentives zeigen, was nicht ohne Auswirkung auf die Kapitalwerte von guten Büroimmobilien bleibe, die seit Beginn der Krise 57 Prozent ihres Wertes eingebüsst haben und damit auf dem Niveau von 1998 liegen. «Die Nachfrage nach Büroflächen ist derzeit so schwach, dass wir noch keinen Impuls für eine positive Mietpreisentwicklung ausmachen können», so die Researcher der Commerz Real Real Estate. Das Angebot an leerstehenden Büroflächen habe sich

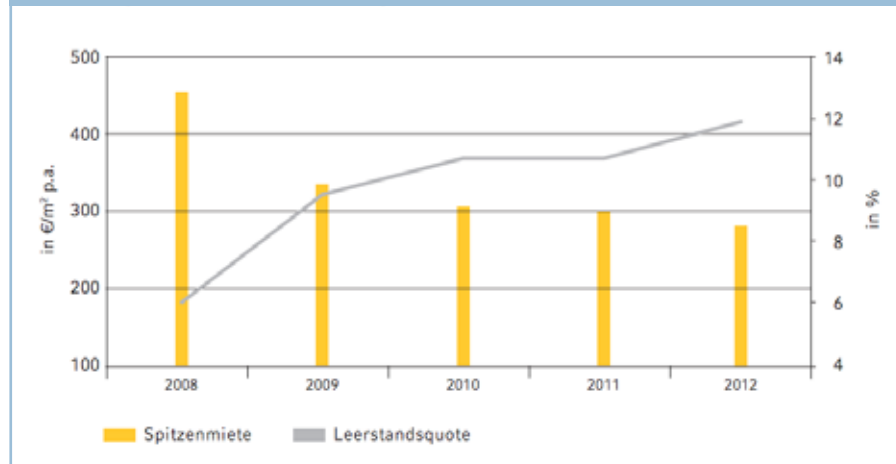
nach 14,6 Prozent Ende 2011 auf 15,4 Prozent Ende 2012 erhöht. In der Peripherie betrage der Leerstand bis zu 25 Prozent, im Zentrum von Barcelona dagegen nur knapp acht Prozent.

Allerdings stellt sich dort ein weiteres Problem: Gemäss einer Untersuchung von Jones Lang LaSalle sind fast die Hälfte der leerstehenden Flächen über 30 Jahre alt. Diese seien im heutigen Umfeld unvermietbar, für umfangreiche Modernisierungen fehle es an Finanzierungsmöglichkeiten – keine guten Vorzeichen, wenn es um die mittelfristige Entwicklung des Büromarktes in Barcelona geht. «Da infolge der Krise Neubauvorhaben deutlich zurückgegangen sind – 2012 wurden keine nennenswerten Bauvorhaben fertiggestellt –, wird auf dem Weg zur Erholung des Marktes ein Druck zur Modernisierung entstehen», prognostizieren die Commerz-Real-Researcher. Der Mangel an risikoarmen Investitionsmöglichkeiten zeige sich nicht zuletzt auf dem Investmentmarkt, wo sich das Transaktionsvolumen auf einem historisch tiefen Niveau bewege: «Noch warten die meisten Investoren auf den richtigen Markteintrittszeitpunkt, den wir frühestens im Frühjahr des nächsten Jahres kommen sehen.»

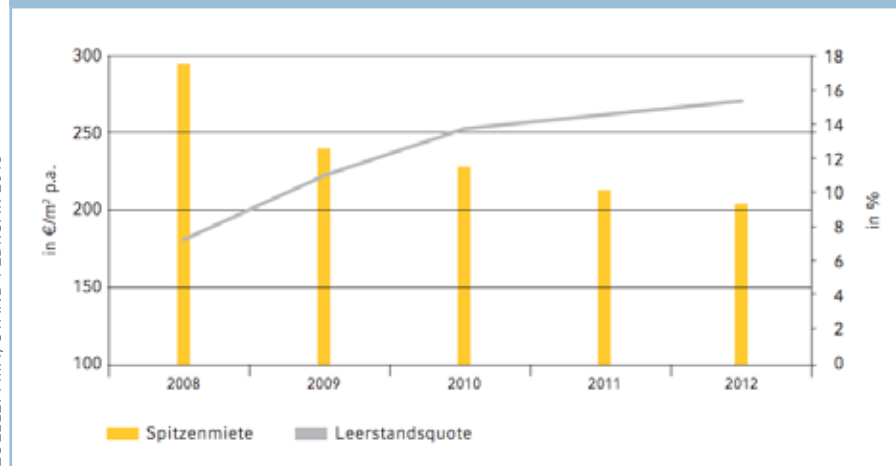
ZEITFENSTER FÜR LUKRATIVE INVESTMENTS

Erste Schnäppchen-Jäger sehen sich allerdings schon seit geraumer Zeit nach Investitionsmöglichkeiten um. Einige internationale Investoren, die in den vergangenen Jahren eher einen weiten Bogen um die südeuropäischen Immobilienmärkte schlugen, halten den Zeitpunkt für einen Wiedereinstieg gekommen. So sollen, wie am Markt zu hören ist, deutsche Pensionskassen und Versicherer wieder Bereitschaft zu Immobilienkäufen in Italien und auch Spanien zeigen. Auch die Deutsche Bank scheint interessiert. Wie >>>

MADRID: SPITZENMIETE UND LEERSTANDSQUOTE



BARCELONA: SPITZENMIETE UND LEERSTANDSQUOTE



>>> Georg Allendorf, Leiter der Sparte Real Estate der Deutsche Asset and Wealth Management, jüngst in einem Interview erklärte, hat sich für lukrative Investments gerade ein Zeitfenster geöffnet: «Wir werden niemals sicher sein können, ob die Preise wirklich auf dem Tiefpunkt angekommen sind. Doch wenn man

kauft, nachdem die Preise deutlich zurückgekommen sind, profitiert man von den Zuwächsen, nachdem der Markt gedreht hat.» Allendorf zufolge sind zentral gelegene Büro- und Retail-Objekte in Madrid und Barcelona die sichersten Investments: «Eine Nachfrage für Core-Objekte wird es dort immer geben. Von der

Euro-Krise sind diese Märkte nicht betroffen.» Die Researcher der Commerz Real Real Estate gehen davon aus, dass in diesem Jahr der Tiefpunkt an den Büroimmobiliemärkten Spaniens erreicht sein wird. Allerdings werde dieser Tiefpunkt nicht den Anfang eines Aufschwungs markieren, sondern eine Phase der Stagnation einläuten: «Die Risiken werden mittelfristig hoch bleiben.» Auch die Savills-Experten erwarten, dass der spanische Markt aufgrund des derzeitigen Wirtschaftsklimas eher schwierig bleibt. «Sofern es nicht zu einigen Portfoliotransaktionen kommt, erwarten wir für 2013 ähnliche Investitionsvolumina wie im vergangenen Jahr», sagt Espadas. «Inländische Privatinvestoren kennen den Markt nach wie vor am besten, und diese Käufer werden ihre Aufmerksamkeit weiterhin auf Spitzenbüroimmobilien in 1a-Lagen um die 30-Millionen-Euro-Marke richten – da sie diese Objekte ohne Finanzierungsbedarf erwerben können und davon ausgehen, dass diese eine Wertsteigerung erfahren, sobald der Markt die Talsohle durchschritten hat.» •

Sareb

Bad Bank verkauft erstes Immobilienpaket

Die Bad Bank Sareb, 2012 für den Ankauf von Immobilienanlagen der mit Staats- und EU-Hilfe geretteten spanischen Banken gegründet, hat im August ein erstes Immobilienportfolio verkauft. Das Institut hat zugestimmt, etwa 1.000 Immobilien, die unter dem Namen Project Bull zusammengefasst wurden, für etwa 100 Millionen Euro an die Private-Equity-Gesellschaft H.I.G. Capital LLC zu veräussern. In früheren Medienberichten wurde der Wert des Portfolios auf 200 Millionen Euro beziffert. Wie Bloomberg berichtet, wird Sareb einen Anteil an zukünftigen Gewinnen aus dem Portfolio erhalten. Dieses umfasse u.a. Eigenheime in Madrid, Valencia, Andalusien, Murcia und auf den Kanarischen Inseln sowie Lagerstätten und Garagen. Die Einrichtung hat seit Dezember 200.000 Vermögenswerte, Hypotheken, Grundstücke und Wohnimmobilien für insgesamt 50 Milliarden Euro von acht spanischen Banken übernommen; darunter befinden sich den Angaben zufolge circa 107.000 Immobilien (76.000 davon leer stehende Eigenheime).

45.000 Liegenschaften sollen in den kommenden fünf Jahren veräussert werden; in diesem Jahr sucht man Kaufinteressenten für Vermögenswerte im Volumen von 1,5 Milliarden Euro. Die Bad Bank soll maximal 15 Jahre ihren Dienst tun und danach abgewickelt werden. Während dieser Zeit soll Sareb eine jährliche interne Rendite von 13 bis 14 Prozent für ihre Aktionäre erzielen.

ANZEIGE





3D Visualisierungen
Attraktive Einblicke in Ihre Immobilie.



Das Immobilienportal





www.tbpartner.ch

Präsentieren Sie Ihr Bauobjekt in bestem Licht. Die 3D-Visualisierungen lassen sich optimal in eine Verkaufs-/Vermietungsdokumentation oder Projektwebseite einbinden.
www.myhomegate.ch/3d

ZÜRICH WEST REICHT BIS BADEN

NACHRICHTEN

**ALLREAL
FRISCHES KAPITAL**

Allreal hat eine festverzinsliche Anleihe (2 %, Laufzeit: 7 Jahre) über 150 Millionen CHF begeben, um Eigenprojekte zu finanzieren sowie zusätzliche Geschäfts- und Wohnliegenschafts- und Liegenschaftsportfolio zu erwerben. Bis zur vollständigen Investition der Mittel soll die überschüssige Liquidität zur Rückzahlung von kurzfristigem verzinslichen Fremdkapital verwendet werden. Die ZKB und die UBS AG agieren als Joint Lead Managers.

**IMPENIA
HÖHERER FREE FLOAT**

Die Implen AG meldet für das erste Halbjahr ein Rekordergebnis: Der Reingewinn stieg auf 21,2 Mio. CHF (+27,7%), der Umsatz auf 1,41 Mrd. CHF (+15,5 %), der Betriebsgewinn auf 30,1 Mio. CHF (+5%). Der Freefloat der Gesellschaft wird sich erhöhen: Ammann Group und Rudolf Maag planen eine Reduktion ihrer Aktienbeteiligungen an der Implen AG, bleiben aber weiterhin an dem Bau- und Dienstleistungsunternehmen beteiligt. Wie Implenia mitteilt, dürften die Reduktionen zusammengekommen rund zehn Prozent des Aktienkapitals entsprechen.

MARKTKOMMENTAR

Bewegung im Markt

NOCH KEINE TRENDWENDE BEIM REAL INDEX; DIE KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS KONNTEN ZULETZT BODEN GUT MACHEN.

*Thomas Marti,
Swiss Finance
& Property*



TM. Die kotierten Immobilienaktien konnten den positiven Monatsbeginn in der zweiten Augushälfte nicht bestätigen und notieren zum Vormonat wieder 1,2 Prozent im Minus. Für das laufende Jahr liegt die Performance nun 5,8 Prozent unter dem Jahreschlusskurs 2012.

Wie bereits PSP Swiss Property und Mobimo erfüllten die Halbjahreszahlen von Allreal und Intershop die Erwartungen der Analysten, teilweise wurden die Schätzungen auch leicht übertroffen. Doch auch bei diesen Zahlensets fehlte die positive Überraschung. Am 12. September 2013 wird noch SPS Swiss Prime Site ihre Zahlen für das Halbjahr präsentieren. Die Allreal AG hat zudem gemeldet, dass sie eine Anleihe emittieren wird. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf 150 Millionen CHF.

In der letzten Augustwoche sorgte die Mitteilung des Indexanbieters Stoxx für Bewegung im Markt: Die Titel von Allreal und Mobimo werden zur kommenden Anpassung am 23. September 2013 aus dem Index Stoxx Europe 600 fallen. Die beiden Titel schlossen zwischen 1,2 und 1,8

Prozent tiefer als am Vortag und die Volumen stiegen um ein Mehrfaches.

SWIIT-INDEX LEICHT IM PLUS

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds zeigen weiterhin noch keine klare Kursrichtung an. Für den laufenden Monat kann der SWIIT-Index um 0,62 Prozent zulegen. Auch hier bleibt noch ein Minus von 2,74 Prozent für das Jahr bestehen. Wie bereits in der letzten Ausgabe angekündigt, steht die nächste Kapitalerhöhung vor der Tür. Der Realstone Swiss Property bietet den Investoren den Bezug eines neuen Anteils zu vier bisherigen Anteilen an. Die Bezugsperiode läuft vom 12. bis 20. September 2013. Gesamthaft sollen rund 90 Millionen CHF frisches Kapital aufgenommen werden. Den Bezugspreis wird die Fondsleitung kurz vor Beginn der Bezugsperiode bekanntgeben. Noch vor der Kapitalaufnahme wird Realstone die aufgelaufenen Gewinne in Form einer Zwischendividende von 1,90 CHF pro Anteil ausschütten. Auch beim Immofonds steht die Ausschüttung bevor. •

ANZEIGE

Swiss Finance & Property

Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
www.swissfp.com / info@swissfp.com
Telefon: +41 (0)43 344 6131

SF Property Securities Fund CH (CH0026674181)
Anlagefonds für indirekte Immobilien Schweiz



Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							27. AUGUST 2013		
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF	
500		3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	41,710.00	45,000.00	41855	2.00	59,990.00	1
50		140241 N	AGRUNA AG	4,100.00	4,250.00	4100	30.00	0.00	0
1		4986482 I	ATHRIS HOLDING AG I	1,075.00	1,275.00	1220	10.00	1,300.00	10
0.2		4986484 N	ATHRIS HOLDING AG N	222.00	264.00	245	50.00	265.00	50
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	1,125.00	1,600.00	1125	6.00	1,800.00	14
137		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	255.00	279.00	263	100.00	274.00	40
10		255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	139.00	147.00	137	50.00	139.00	471
25	2.50	363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO			640	20.00	690.00	40
500	150.00	191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6205	2.00	7,200.00	5
400	80.00	257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO	1,210.00	1,550.00	1315	12.00	2,495.00	30
200	50.00	11502954 N	KONKORDIA AG N	2,950.00	3,800.00	3300	3.00	3,600.00	10
50		154260 N	LÖWENGARTEN AG			155	10.00	0.00	0
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	625.00	625.00	640	10.00	1,050.00	10
500		3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			2500	2.00	4,800.00	1
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING			0	0.00	0.00	0
600	36.00	225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			3050	20.00	5,550.00	3
870	80.00	228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,600.00	2,600.00	2560	5.00	2,960.00	4
800	160.00	231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,750.00	5,100.00	4765	1.00	4,850.00	18
5		1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	1.90	6.25	5	1,000.00	0.00	0
1000		172525 N	TL IMMOBILIEN AG	8,000.00	8,000.00	7650	20.00	0.00	0
100	60.00	253801 N	TERSA AG			12000	1.00	0.00	0
1000		256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	1.00	21,000.00	1
2.5		14805211 N	ZUG ESTATES N SERIE A	112.00	129.00	113	100.00	129.00	100
100		635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	5,300.00	6,250.00	5400	15.00	5,900.00	10



B E K B | B C B E

ANZEIGE



Werben Sie mit Ihrem guten Namen!

Sichern Sie sich jetzt Ihren Eintrag in der Neuauflage 2013/2014 unter www.immobiliengeschäft.ch/who

Zeigen Sie Präsenz im einzigen Schweizer Immobilien-Branchenverzeichnis, dem «Who Is Who der Schweizer Immobilienwirtschaft»

- Auflage: • 4000 Exemplare
- Zielgruppe: • Potenzielle Kunden, Geschäftspartner, Lieferanten, Dienstleister etc.
- Vorteile: • Dreifache, crossmediale Präsenz mit Such- und Selektionsmöglichkeiten (Buch, CD-Rom, Online-Datenbank)
- 1 Jahr kostenlose Präsenz mit preiswerten werblichen Zusätzen
- Starker Beachtungsgrad durch attraktive Werbepplatzierungen (Umschlagseiten, Lesezeichen etc.)

JETZT Vorzugsplatzierung für die Ausgabe 2013/2014 buchen. Erfahren Sie alles über Anzeigenwerbung im «Who Is Who der Schweizer Immobilienwirtschaft». Gerne unterbreiten wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot.
Telefon: +41(0)43 333 39 43 • Fax: +41(0)43 333 39 44 • who@immobiliengeschäft.ch

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS								28. AUGUST 2013		
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2013	TOTAL UMSATZ %JULI	KURSE SEIT 1.1.12 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	106.15	122.75	2.45%	15.64%	-0.04%	1.58%	117.10 126.40	664,657,494	
844,303	CS 1A IMMO PK	1136.00	1390.00	3.84%	22.36%	2.58%	NICHT KOTIERT	1285.00 1385.00	3,668,703,450	
11,876,805	CS REF HOSPITALITY	96.30	102.50	1.67%	6.44%	-4.40%	1.56%	94.50 115.90	922,500,000	
276,935	CS REF INTERSWISS	180.60	200.00	4.33%	10.74%	-5.62%	2.24%	189.90 228.00	1,508,487,400	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	97.70	118.00	2.66%	20.78%	0.18%	2.41%	110.20 133.00	2,065,000,000	
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	114.30	127.75	3.26%	11.77%	-8.44%	1.69%	128.00 148.10	1,089,043,200	
1,291,370	CS REF SIAT	128.10	169.00	3.27%	31.93%	-0.82%	2.64%	157.10 184.50	2,141,373,481	
12,423,800	EDMOND DE ROTSCCHILD SWISS	103.85	103.00	2.04%	-0.82%	-6.16%	2.48%	103.30 121.50	412,000,000	
1,458,671	FIR	109.30	149.00	2.64%	36.32%	-0.33%	2.27%	132.50 151.00	958,730,666	
977,876	IMMOFONDS	300.00	394.00	3.54%	31.33%	-2.41%	1.93%	376.75 430.00	1,152,956,684	
278,226	LA FONCIERE	612.60	835.00	2.49%	36.30%	0.00%	2.20%	803.00 874.50	941,379,000	
277,010	IMMO HELVETIC	152.90	194.75	3.38%	27.37%	0.49%	2.43%	181.10 205.90	584,250,000	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	112.50	134.00	2.34%	19.11%	5.40%	1.29%	115.00 135.50	408,974,566	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	119.30	133.00	3.53%	11.48%	-5.81%	1.97%	130.00 144.40	445,216,569	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	112.50	121.50	3.17%	8.00%	-5.36%	2.77%	120.80 137.90	372,433,343	
278,545	SOLVALOR "61"	172.00	225.50	2.67%	31.10%	-9.45%	2.33%	212.70 269.75	889,338,626	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	938.00	1011.00	1.70%	7.78%	-6.22%	3.75%	978.00 1162.00	970,560,000	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	88.75	112.75	3.05%	27.04%	-7.96%	2.56%	110.10 128.10	1,188,896,434	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	112.35	138.00	3.31%	22.83%	0.00%	1.64%	126.50 144.50	624,242,862	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	49.50	61.25	3.35%	23.74%	-1.53%	2.16%	58.80 68.00	1,882,910,995	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	12.22	14.60	2.45%	19.48%	2.10%	1.57%	13.60 15.20	363,427,025	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	63.80	77.50	3.20%	21.47%	-0.68%	1.85%	72.50 83.50	795,238,583	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	77.35	93.85	3.51%	21.33%	-2.66%	2.10%	90.30 101.40	5,736,300,732	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	58.65	64.25	4.19%	9.55%	-4.06%	2.44%	61.10 73.45	1,002,355,512	
				Ø(1)	Ø	SWITT	Ø		TOTAL	
(1) OHNE/SANS	SCHRODER IMMOPLUS, EDMOND DE ROTSCCHILD SWISS			3.11%	19.71%	-2.95%	2.22%		30,788,976,621	

IMMOBILIENAKTIEN								28. AUGUST 2013		
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTTUNGS-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2013	MTL. UMSATZ %JULI	KURSE SEIT 1.1.11 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
883,756	ALLREAL HOLDING	117.60	125.50	4.46%	6.72%	-7.16%	3.70%	130.80	146.50	1,260,440,710
1,820,61	BFW LIEGENSCHAFTEN N	33.50	26.20	4.62%	-21.79%	2.97%	1.59%	21.45	28.90	115,536,105
20,185,305	DUAL REAL ESTATE INV	21.80	22.60	3.96%	3.67%	6.35%	0.19%	21.25	21.65	53,110,000
255,740	ESPACE REAL ESTATE	145.80	138.00	3.11%	-5.35%	-0.52%	1.57%	136.00	146.00	236,906,808
4,582,551	FUNDAMENTA REAL N	12.85	12.30	3.27%	-4.28%	5.83%	1.00%	11.30	13.25	111,724,479
1,731,394	INTERSHOP	255.60	327.00	6.27%	27.93%	6.85%	2.17%	317.25	338.00	446,355,000
1,110,887	MOBIMO	190.50	191.60	4.78%	0.58%	-8.36%	4.15%	194.40	227.40	1,190,693,985
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	79.30	79.75	4.08%	0.57%	-4.16%	4.85%	73.63	88.90	3,219,008,590
803,838	SWISS PRIME SITE	63.90	67.75	5.42%	6.03%	-6.55%	5.09%	65.59	78.50	4,099,083,738
261,948	WARTECK INVEST	1384.00	1700.00	4.04%	22.83%	-2.75%	1.29%	1725.00	1915.00	181,764,000
2,183,118	ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING	3.55	2.06	0.00%	-41.97%	-23.42%	2.06%	2.07	3.55	94,734,980
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				4.00%	-0.46%	-5.76%	4.37%			11,009,358,395

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Archhöfe am Start

*Die Archhöfe in Winterthur: neues Shoppingcenter am Bahnhofplatz*

DER WINTERTHURER BAHNHOFSPLATZ VERÄNDERT SEIN GESICHT. NACH DEM NEUEN BUSBAHNHOF WURDEN DORT JÜNGST DIE ARCHHÖFE ERÖFFNET.

BW/PD. Nach rund drei Jahren Bauzeit wurden in Winterthur im August die Archhöfe eröffnet. Die neue Einkaufs- und Ladenpassage am Winterthurer Bahnhofplatz bietet mehr als 30 Geschäfte, zwei Restaurants und ein Fitnesscenter. Unter den Läden befinden sich mehrere für Winterthur neue Marken wie Zara, Superdry, KIKO Make up Milano oder Butlers. Der monolithische Baukörper auf dem früheren Archareal heisst Archhöfe,

weil er in seinem Inneren über mehrere grosszügige, lichtdurchflutete Innenhöfe verfügt.

Städtebauliche Akzente setzt das Gebäude mit einem sechs mal acht Meter grossen Stadtfenster, das den Blick auf den Bahnhofplatz freigibt, sowie einem 22 Quadratmeter grosse LED-Bildschirm an der Hauptfassade mit wechselnden Anzeigen zum Angebot in den Archhöfen und zu städtischen Kulturveranstaltungen.

**LADENFLÄCHEN
AUF ANHIEB VERMIETET**

Die beiden Restaurants und das Fitnesscenter sind abends über die La-

denöffnungszeiten hinaus geöffnet, so dass das Zentrum auch während der Abendstunden belebt sein wird. Die Überbauung ist hervorragend erschlossen, sowohl durch den öffentlichen als auch durch den Individualverkehr: Die Archhöfe liegen direkt am Hauptbahnhof Winterthur und verfügen in den Untergeschossen über 191 öffentlich zugängliche Parkplätze. Das Projekt wurde inklusive Erstvermietung durch die Halter AG entwickelt und realisiert. Investorin ist die Pensionskasse BVK.

Wie die Halter AG mitteilt, ist es gelungen, sämtliche Ladenflächen und Restaurants auf Anhieb mit langfristigen Verträgen zu vermieten. >>>

NACHRICHTEN

**BASEL: BAUSTART
BEIM KUNSTMUSEUM**

In Kürze beginnen die Arbeiten am Erweiterungsbau des Basler Kunstmuseums. Ende August wurde der Grundstein für den vom Basler Architekturbüro Christ & Gantenbein entworfenen Neubau gelegt. In dem 100-Millionen-Bau mit einer Nettofläche von rund 8.000 Quadratmetern sind 19 Ausstellungsräume für Sonderausstellungen geplant sowie eine auf 1.000 Personen ausgelegte grosse Veranstaltungshalle. Der Neubau wird unterirdisch über einen Tunnel unter der Strasse mit dem Haupthaus verbunden. An den Gesamtkosten beteiligt sich der Kanton Basel-Stadt mit 50 Millionen Franken, mit weiteren 50 Millionen die Mäzenin Maja Oeri. Oeri stellte auch 20 Millionen Franken für den Landerwerb zur Verfügung. Das Gebäude soll im Frühjahr 2016 eröffnet werden.



Alle Ladenflächen in den Archhöfen sind langfristig vermietet.

>>> Praktisch vollständig vermietet seien auch die bereits bezogenen 68 Wohnungen in den oberen Etagen, für die aufgrund der zentralen Lage und des hohen Ausbaustands eine grosse Nachfrage vorhanden war. Noch

nicht vollständig vermietet ist einzig die Etage für Büros und Praxen. Der von der BVK zu leistende Kaufpreis für die Zentrumsüberbauung richtet sich den Angaben zufolge nach dem Mietertrag des zweiten Betriebsjahres. •

ANZEIGE

Interesse an tagesaktuellen Nachrichten aus der Immobilienwirtschaft?

Unter www.immobiliengeschäft.ch finden Sie die neusten Meldungen und spannende Kurzberichte über relevante Ereignisse der nationalen und internationalen Immobilienmärkte!

Täglich online oder zwei Mal wöchentlich per kostenlosen Newsletter



**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 13/2013 / 8. Jahrgang / 165. Ausgabe.

Verlag:
galliedia ag
IMMOBILIEN Business
Grubenstrasse 56, 8045 Zürich
www.immobiliengeschäft.ch

Birgitt Wüst, Redaktionsleitung
Erich Schlup, Verlagsleitung
Massimo Esposito, Mediaberatung
Susana Perrotet, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschäft.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



SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

51. Immobiliengespräche

Verdichtung: Chance oder notwendiges Übel?

Donnerstag, 19. September 2013, um 17:30 Uhr im Restaurant Metropol, Zürich

Verdichtung ist das Schlagwort der Stunde. An vielen Orten entstehen neue Hochhäuser oder hoch verdichtete Wohnsiedlungen. Nichtsdestotrotz ist das Einfamilienhaus nach wie vor der Wohntraum der Mehrheit der Schweizer. Offensichtlich stossen politischer Wille und Nachfrage nicht genau aufeinander. In der Praxis stellen sich deshalb viele Fragen:

- Wo macht wie viel Verdichtung Sinn?
- Wie viel Verdichtung braucht die Schweiz überhaupt?
- Wie viel Verdichtung verträgt es und wann geht zu viel Dichte auf Kosten der Lebensqualität?
- Wie kann in verdichteten Siedlungen ein attraktives Leben ermöglicht werden?
- Welche Rahmenbedingungen kann/muss die Politik setzen, damit die gewünschte Entwicklung erreicht wird?
- Was können wir aus Best Practice Cases lernen?

Experten aus Praxis und Forschung diskutieren diese und weitere Fragen rund um Verdichtungsprojekte und zeigen Perspektiven auf.

Moderation: Prof. Dr. Markus Schmidiger, Studienleiter Immobilienmanagement, Hochschule Luzern

Referenten:

- Matthias Thoma, Ernst Basler + Partner
- Fredy Hasenmaile, Credit Suisse Economic Research
- Andreas Hofer, archipel/Genossenschaft Mehr als Wohnen

Die Veranstaltung dauert ±90 Minuten mit anschliessendem Apéro und Networkgelegenheiten.

Die Teilnahme kostet 80 Franken. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Anmeldung: www.immobilienbusiness.ch oder per Mail an selina.niederberger@immobilienbusiness.ch

Die Schweizer Immobiliengespräche finden mehrmals im Jahr zu aktuellen und spezifisch ausgewählten Themen aus der Immobilienwirtschaft statt. Namhafte ReferentInnen halten Vorträge, diskutieren auf dem Podium und beantworten Fragen zur aktuell behandelten Thematik.

Scannen
und direkt
anmelden:



Partner:

 **priora**



**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Online-Partner:
X homegate.ch
Das Immobilienportal

Location Partner:
METROPOL
RESTAURANT • CAFE/BAR • VERANSTALTUNGEN

Academic Partner:
**HOCHSCHULE
LUZERN**