

INHALT

- 2 IFRS 13: Erste Erfahrungen
- 3 Nachrichten: Münsingen/Bern
- 7 Büroimmobilienmarkt Genf: Leerstand steigt
- 8 Wahl in Deutschland: Immobilienprofis stimmen für Merkel
- 8 Nachrichten: Re Rham Sotheby's/ Management Buy-out
- 9 Nachrichten: Personalie/Westwind
- 10 Nachrichten: St. Gallen/Porta Mondial
- 11 Trends: Risikoappetit der Investoren nimmt zu
- 12 Nachrichten: London/Kanadische Botschaft
- 13 Nachrichten: London/Canada Life
- 14 Marktcommentar
- 14 Nachrichten: Ledermann Immobilien/IPO
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung: Stades de Bienne/Biel
- 18 Nachrichten: Zug/Suurstoffi
- 18 Impressum

EDITORIAL

Auslandsmärkte werden interessanter



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

An Engagements auf ausländischen Immobilienmärkten zeigten Schweizer Investoren in den vergangenen Jahren in der Regel wenig Interesse. Man investierte lieber auf den «sicheren» Heimatmärkten, d.h. dort, wo man sich auskennt und die Risiken einschätzbar sind. Inzwischen zeichnet sich ein Wandel ab. Einige institutionelle Anleger und Unternehmen scheinen ihre Zurückhaltung gegenüber Crossborder-Investitionen zu überdenken. Intershop etwa kündigte an, sich bei der auf den Handel mit Core- und Value-add-Immobilien in Deutschland spezialisierten Corestate Capital AG einzukaufen: Man wolle mit dieser Beteiligung «künftig an Ertragschancen auf dem deutschen Immobilienmarkt» partizipieren. Auch Schweizer Family Offices versprechen sich dort Chancen. So erwarb jüngst Wecken & Cie. eine grössere Beteiligung an der auf Wohnimmobilien in Deutschland fokussierten Adler Real Estate AG. Für das steigende Interesse an Investitionen jenseits der Landesgrenzen spricht auch der starke Mitgliederzuwachs der AFIAA Anlagestiftung, in der heute bereits 29 Pensionskassen ihre Immobilienanlagen im Ausland bündeln. Dass mehr und mehr Investoren ihren Blick über die Grenzen richten, dürfte nicht zuletzt am Mangel an renditestarken Investmentchancen auf dem Schweizer Immobilienmarkt liegen, dem hohen Preisniveau und den niedrigen Renditen – von den wachsenden Leerstandsquoten in den Bürohochburgen ganz zu schweigen.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

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.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Erste Erfahrungen mit der Umsetzung von IFRS 13

SEIT ANFANG JAHR IST MIT IFRS 13 EIN NEUER RECHNUNGSLE- GUNGSSTANDARD ANZUWEN- DEN – DIES GILT AUCH FÜR DIE BEWERTUNG VON RENDITELIE- GENSCHAFTEN. DIE WICHTIGSTE ÄNDERUNG IN DIESEM ZUSAM- MENHANG: ES ZÄHLT DIE „BEST- MÖGLICHE NUTZUNG“.

DZ/AM. Gemäss IFRS 13 ist der Fair Value einer Renditeliegenschaft neu auf Basis der bestmöglichen Nutzung (highest and best use) der Liegen- schaft zu ermitteln. Die bestmögli- che Nutzung basiert auf der Sicht der Marktteilnehmer und kann entspre- chend von der heutigen oder auch der geplanten Nutzung des Eigentümers abweichen. Die Einführung des Kon- zepts der bestmöglichen Nutzung ist der wesentliche Unterschied zu den Bestimmungen unter IAS 40; dieser lies die Bilanzierung der künftigen Potenziale einer Umnutzung explizit nicht zu. Der Standard gibt für die bestmögliche Nutzung drei Kriterien vor: 1.) physisch (technisch) möglich, 2.) rechtlich zulässig und 3.) finanzi- ell machbar.



IFRS 13: Renditeliegenschaften sind nach dem «highest and best use» zu bewerten

Wenn alle drei Kriterien erfüllt sind, dann muss die bestmögliche Nutzung angewendet werden, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung.

REAKTIONEN DER MARKTTEILNEHMER

Die Anwender von IFRS 13 haben auf die Berücksichtigung der bestmög-

lichen Nutzung vorsichtig bis sehr zurückhaltend reagiert. Dass gerade im heutigen Umfeld einer drohenden Immobilienblase dieses ungenutzte Potential zu weiteren Aufwertungen führen soll, wurde von den meisten Akteuren nicht als Chance, sondern klar als Risiko betrachtet. Entspre- chend gross ist die Zurückhaltung der Immobiliengesellschaften, dieses

ANZEIGE



Professionelles Know-how für jede Immobilie

Praxisnahe Weiterbildung und Qualifizierung für die Immobilienbranche!

[Hier informieren!](#)

HAUFE. AKADEMIE

Zukunft im Kopf.

allenfalls bestehende Potential erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung zu erfassen. Insbesondere wenn eine langfristige Haltestrategie für die Immobilien verfolgt wird und somit keine Absicht besteht, dieses Potential (z. B. durch einen Verkauf) zu realisieren, ist die Zurückhaltung für eine Aufwertung sehr gross.

Anfänglich konzentrierte sich die Diskussion auf die Frage, ob das Kriterium der rechtlichen Zulässigkeit gegeben ist, wenn kein konkretes Projekt und auch keine Baubewilligung vorliegen. Der Standard gibt hier keine spezifischen Antworten.

Sobald die Marktteilnehmer ein mögliches Projekt mit einer besseren Nutzung (z. B. Umwandlung in Stockwerkeigentum) als rechtlich durchführbar erachten, dann müsste dieses Potential in der Bewertung berücksichtigt werden.

Mit der Zeit hat sich die Diskussion auf das dritte Kriterium (finanziell machbar) verlagert. Selbst wenn eine bessere Nutzung als technisch möglich und auch rechtlich zulässig betrachtet wird, muss sie auch finanziell

machbar sein; sprich, es muss daraus eine adäquate Rendite resultieren. Diese Frage führt direkt in den Bereich der Bewertung, wo es darum geht, die Umsetzung der bestmöglichen Nutzung in den erwarteten Erträgen und Kosten angemessen, aber auch mit der notwendigen Vorsicht, umzusetzen.

KEINE BIS GERINGE AUSWIRKUNGEN BEI DER ANWENDUNG DER BESTMÖGLICHEN NUTZUNG

Eine Analyse anhand auserwählter Immobiliengesellschaften in der Schweiz und in Europa hat ergeben, dass diese von keinen bis unwesentlichen Auswirkungen auf den Marktwert ihres Portfolios ausgehen. In den jüngst publizierten Jahresberichten bestätigen diese Gesellschaften ausnahmslos die Anwendung von IFRS 13 seit dem 1. Januar 2013. Bezüglich der Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilienportfolios geht der überwiegende Anteil aber von keinen oder nur unwesentlichen Auswirkungen aus. >>>

NACHRICHTEN

MÜNSINGEN/BERN NEUE PLÄNE FÜR DAS DORFZENTRUM

Die Gemeinde Münsingen und Coop nehmen einen neuen Anlauf für das seit Jahren geplante neue Dorfzentrum. Auf dem Areal zwischen der Spar+Leihkasse Münsingen und dem Restaurant Traube sollen eine neue Coop-Filiale (2.870 qm) im Erdgeschoss, darüber Büros und 48 Wohnungen (2- bis 4-Zimmer) sowie eine Einstellhalle mit 135 Parkplätzen gebaut werden. Das Investitionsvolumen für das Projekt, das Coop gemeinsam mit der Frutiger AG realisieren will: rund 50 Millionen CHF. Im Zuge des Neubaus soll die Ortsdurchfahrt saniert, der bestehende Kreisel verschoben und der Dorfplatz vergrössert werden. Bis Ende September läuft die Mitwirkung. Baubeginn soll im Sommer 2015 sein.

ERWARTETE AUSWIRKUNGEN BEI ANWENDUNG DER BESTMÖGLICHEN NUTZUNG

| Land | Gesellschaft | Anwendung IFRS 13 | Kommentar |
|------|--------------------------|-------------------|--|
| CH | Swiss Prime Site | ab 1. Januar 2013 | Keine oder keine nennenswerten Auswirkungen erwartet |
| | PSP | ab 1. Januar 2013 | Keine wesentlichen Auswirkungen; einzelne Liegenschaften können höheren NW erzielen |
| | Intershop | ab 1. Januar 2013 | Keine wesentlichen Auswirkungen |
| | Allreal | ab 1. Januar 2013 | Quantitative Auswirkungen als nicht wesentlich beurteilt, 4 Liegenschaften mit höherem Marktwert identifiziert |
| | Mobimo | ab 1. Januar 2013 | Per 31.12.2012 ein um CHF 10 Mio. höherer Marktwert (+0.4 %) |
| | Zübiin | ab 1. Januar 2013 | Keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| | Peach Property | ab 1. Januar 2013 | Kein Kommentar |
| D | IVG | ab 1. Januar 2013 | Negative Bewertungsfolgen können derzeit nicht ausgeschlossen werden |
| | Patrizia | ab 1. Januar 2013 | Keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| | Deutsche Wohnen | ab 1. Januar 2013 | Keine wesentlichen Auswirkungen |
| GB | Land Securities | ab 1. Januar 2013 | Auswirkungen unbekannt |
| | The British Land Company | ab 1. Januar 2013 | Keine materielle Auswirkungen erwartet |
| | Hammerson | ab 1. Januar 2013 | Kein Kommentar |

>>> Einige Gesellschaften führen einzelne Liegenschaften auf, bei welchen sie von geringfügigen Aufwertungen ausgehen.

DIE GRÜNDE

Beim überwiegenden Anteil der Portfolien der börsenkotierten Immobiliengesellschaften handelt es sich um Liegenschaften zu Wohn-, Büro-, Verkaufs oder Gastronomie Zwecken. Bei der Verkaufs- und Büronutzung geht man grundsätzlich von der bestmöglichen Nutzung (highest and best use) aus und ein allfälliges Mietzinspotential wird in der Bewertung ohnehin berücksichtigt. Prüfwert ist einzig ein mögliches Ertragspotential durch eine Vergrös-

serung (z. B. Anbau oder Aufstockung) oder eine veränderte Raumdisposition, so wie dies die PSP etwa in ihrem Quartalsergebnis per Ende Q1/13 als Begründung für eine Aufwertung bei zwei Liegenschaften aufgeführt hat. Der Schluss, dass sich daraus ein erhöhter Marktwert ergibt, bedarf einer sorgfältigen Prüfung diverser Kriterien, so etwa die rechtliche Zulässigkeit (bestehende Ausnutzungsreserven, baurechtliche Stolpersteine – namentlich feuerpolizeiliche Auflagen – sind im Fall von veränderter Raumdisposition zu klären) bestehenden Mietverhältnisse, welche Einfluss auf den Zeitpunkt der Realisierbarkeit haben Ertragsausfälle durch notwendig werdende Kündigungen vor Baubeginn sowie

während der Bauzeit Kosten von baulichen Anpassungen Auswirkungen von Angebot und Nachfrage im entsprechenden Marktsegment zum Zeitpunkt der Fertigstellung (Angebotsverschiebung von Miet zu Eigentumswohnungen/Zinsumfeld) steuerlichen Auswirkungen (speziell Grundstückgewinnsteuer bei kurzer Haltedauer).

Diese Kriterien gilt es auch bei der Ermittlung eines allfälligen Nutzungspotentials bei Wohnbauten zu berücksichtigen. Dabei ist speziell dem Aspekt von möglichen von möglichen Ertragsausfällen Rechnung zu tragen. Vor allem dann, wenn sich die Realisation einer geplanten Umwandlung infolge Mieterstreckungen zeitlich verschieben sollte.

ANZEIGE



PSA PUBLISHERS | world-architects.com

Architektur im Kopf? Profile ausgewählter Architekten, Landschaftsarchitekten und Ingenieure. Plus Jobs, Projekte, eMagazin. **swiss-architects.com**

EXPO REAL München
7. – 9.10.2013 / World-Architects
Halle A1 / Stand 535

Anzumerken gilt es zudem, dass speziell bei den untersuchten Gesellschaften in der Schweiz der Anteil an Liegenschaften mit ausschliesslicher Wohnnutzung sehr gering ist. Daher kommt dem sicherlich bedeutendsten Aspekt bei der bestmöglichen Nutzung – der Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum – eine untergeordnete Bedeutung zu.

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ANWENDER/ SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die bestmögliche Nutzung bedeutet schlussendlich ein bestmöglicher – also ein möglichst hoher – Wert. Zum Zeitpunkt der Abbildung einer Umnutzung wird ein Aufwertungsge-

winn die Folge sein. Falls die getroffenen Annahmen im Zusammenhang mit der bestmöglichen Nutzung (Bewilligung eines Baugesuches, Veränderung der Marktsituation, Kostenüberschreitungen etc.) aber nicht eintreffen, wird dies in einer erfolgswirksamen Abwertung resultieren. Das Konzept der bestmöglichen Nutzung hilft bisher nicht, bilanzierte Potentiale sichtbar zu machen; aber das Ermessen des Immobilienbewerbers und des Management bezüglich Zeitpunkt und Umfang der Abbildung des Potentials in der Jahresrechnung steigt.

Insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation bei den Anlageimmobilien liegt der Schluss nahe, dass die Marktteilneh-

mer mehrheitlich auf die Realisation eines möglicherweise bestehenden Aufwertungspotentials aus dem Vorsichtsprinzip verzichten. •

DIE AUTOREN



DANIEL ZAUG MRICS
PARTNER UND SECTOR LEADER
REAL ESTATE & CONSTRUCTION
SCHWEIZ
ERNST & YOUNG AG ZÜRICH



ANDRÉ MATTHIS MRICS
SENIOR MANAGER
TRANSACTION REAL ESTATE
ERNST & YOUNG AG ZÜRICH

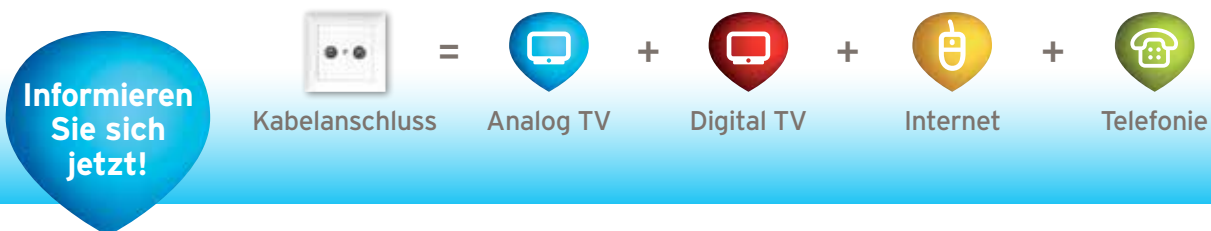
ANZEIGE

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



MEHR SCHUB FÜR IHR UNTERNEHMEN AM DYNAMISCHSTEN STANDORT DER SCHWEIZ.

Mit modernen und top erschlossenen Büroräumlichkeiten direkt an der Dienstleistungsdestination Flughafen. www.flughafen-zuerich.ch/immobilien



BÜROFLÄCHENMARKT GENÈVE

Leerstandsrate «einigermassen stabil»

DAS OFFICEFLÄCHEN-ANGEBOT IN GENÈVE STEIGT STARK. DOCH IM PRIME-SEGMENT IST ES WEITERHIN SCHWER, GEEIGNETE RAUMLÖSUNGEN ZU FINDEN.

PD/BW. Am Genfer Büroflächenmarkt ist im zweiten Quartal nicht nur die Anzahl der leerstehenden Büroflächen gestiegen – auch die Absorptionszeiten dauern länger. Gemäss Jones Lang LaSalle (JLL) konsolidieren derzeit viele Finanzinstitute ihre Flächenbedürfnisse und legen verstreute, kleine Standorte in grösseren Einheiten zusammen. Das erhöhte Angebot von A-Klasse Flä-

chen habe inzwischen deutliche Auswirkungen auf die Vermietbarkeit von B-Klasse Gebäuden: Gebäude an B-Lagen oder mit veraltetem Grundriss und Infrastruktur seien teilweise bereits von zwölfmonatigen Leerständen betroffen. Nach dem sprunghaften Anstieg im vergangenen Jahr habe sich die Anzahl der Leerflächen im Vergleich zum Vorquartal insgesamt jedoch einigermaßen stabil entwickelt.

Gemäss JLL enthalten in der Region um den Flughafen Cointrin die Blaudonnet Gebäude aktuell die grössten verfügbaren Flächeneinheiten; immer noch seien rund 10.000 Quadratmeter

nicht belegt, die Vermietung verlaufe schleppend. Auch heute noch sei es in Genève eine Herausforderung im Prime-Segment geeignete Raumlösungen zu finden, betonen die JLL-Resercher. Den Angaben zufolge sind die vertraglichen Spitzenmieten auf der linken Uferseite des CBD stabil und liegen bei 1.025/qm/Jahr; auf der rechten Uferseite des CBD werden Büroflächen mit einem Abschlag von ca. 25 Prozent gehandelt. Ausserhalb des CBD existiere ein grösseres Angebot; so würden etwa Flächen in der Flughafenregion zu 400 bis 550 CHF/qm/Jahr vermietet. •

ANZEIGE

WWW.REALESTATEINVESTMENT.CH

in association with
**Knight
Frank**

wincasa
Immobilien-Dienstleistungen

Wincasa AG | Real Estate Investment
Ihr Partner für Immobilien-Vermittlungen
Basel | Bern | Lausanne | Luzern | Olten
St.Gallen | Winterthur | Zürich

«MAN MUSS DAS UNMÖGLICHE VERSUCHEN,
UM DAS MÖGLICHE ZU ERREICHEN.» HERMANN HESSE

NACHRICHTEN

**DE RHAM SOTHEBY'S
MANAGEMENT BUY-OUT**

Yvan de Rham hat beschlossen, die Vermittlungsgesellschaft de Rham Sotheby's International Realty an Philippe Cardis, den derzeitigen CEO der Immobiliengruppe De Rham, und an weitere Kadermitarbeiter zu verkaufen. Die Gesellschaft wird ab dem kommenden Jahr unter der Marke «Cardis Sotheby's International Realty» tätig sein. Die Transaktion wird vorbehaltlich der Zustimmung von Sotheby's International Realty am 1. Januar 2014 rechtswirksam.

Yvan de Rham bleibt Eigentümer von de Rham & Cie SA, die von Jean-Jacques Morard, aktuell Leiter Verwaltung und künftiger CEO, geführt werden wird. De Rham & Cie SA konzentriert sich auf die Verwaltung von Immobilienvermögen für private und institutionelle Eigentümer.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND/WAHLEN

**Immobilienprofis
stimmen für Merkel**

IM «GROSSEN KANTON» WIRD AM 22. SEPTEMBER GEWÄHLT. DIE DEUTSCHE IMMOBILIENBRANCHE HAT SICH BEREITS ZEHN TAGE VOR DER BUNDESTAGSWAHL 2013 FESTGELEGT: ANGELA MERKEL SOLL DAS LAND WEITERE VIER JAHRE REGIEREN.

PD/BW. «Absolute Mehrheit für Mutti» titelte die deutsche Immobilien Zeitung (IZ) und brachte damit das Ergebnis einer gemeinsamen Umfrage mit der Immo Media Consult zur bevorstehenden Bundestagswahl in Deutschland auf den Punkt. Bei der Online-Befragung zwischen dem 8. August und 27. August stimmten 46 Prozent der teilnehmenden 523 Immobilienprofis für die CDU/CSU. Im Kanzlerduell votierten 55 Prozent für Angela Merkel, nur zehn Prozent würden SPD-Herausforderer Peer

Steinbrück direkt wählen. Die weiteren Ergebnisse: Für die Immobilienprofis ist die FDP hinter den Unionsparteien mit 18 Prozent zweitstärkste Kraft, gefolgt von SPD (11%), Bündnis 90/Die Grünen (9%) und Alternative für Deutschland (AfD) mit acht Prozent. Nicht im Branchenparlament vertreten sind Die Linke (3%) und die Piraten (2%).

**AFD AUF ANHIEB
BEI ACHT PROZENT**

Gemäss Auswertung der IZ sorgten vor allem Immobilienanwälte und Immobilienmakler für den grossen Vorsprung des bürgerlich-konservativen Lagers: Unter den Juristen stimmten 42 Prozent für die CDU/CSU und 39 Prozent für die FDP; bei den Maklern kommen die Unionsparteien auf eine Quote von 52,5 Prozent, die

ANZEIGE

**Ihr Immobiliendienstleister
für wertreichen Lebensraum.**

Unter dem Dach der neuen Priora Gruppe kumulieren wir die Leistungen der Priora Generalunternehmung AG, der Priora Development AG, Priora Facility Management AG und der Priora Investment Services AG – zu einem starken und wegweisenden Immobiliendienstleistungsunternehmen.

Zukunft Raum geben.

Priora Group AG | www.priora.ch

Development | Generalunternehmung |
Facility Management | Immobilien
Basel, Bern, Chur, Genf, St. Gallen, Zug,
Zürich, Zürich-Flughafen



*Bundestagswahlen 2013:
CDU/CSU liegt bei Immobilienprofis in Führung*

NACHRICHTEN

PERSONALIE MICHAEL HARTER TRENT SICH VON BERND HEUER-KARRIERE

Unter dem Firmennamen Westwind startet Michael Harter im Bereich der strategischen Personalberatung für die Immobilien- und Bauwirtschaft neu durch. Westwind besteht aus dem bisherigen Berliner Immobilien-Team der Bernd Heuer und Partner Human Resources GmbH. Westwind war im Jahr 2010 als Joint Venture zwischen Michael Harter (Berlin) und der Bernd Heuer und Partner Human Resources GmbH (Düsseldorf) gegründet worden. Als Mehrheitsgesellschafter baute Harter die Heuer-Niederlassung Berlin auf, brachte ein auf Immobilien spezialisiertes Beraterenteam mit und war Geschäftsführer beider Gesellschaften. Ab sofort verantwortet Harter das Unternehmen im Segment Executive and Specialist Search selbst.

FDP auf 22,5 Prozent. Auffallend bei der Befragung ist, dass es die AfD Alternative für Deutschland – eine erst in diesem Frühjahr gegründete Euro-kritische Partei (Wahlkampfslogan: „Ja zu Europa, nein zur Schuldenunion“) –, auf Anhieb in das Branchenparlament schafft. Für die AfD stimmen vor allem Mitarbeiter

von Wohnungsunternehmen (17%), Finanzierern und Fondsmanagern (jeweils 13%) sowie Asset-Managern (11%).

Verglichen mit der Umfrage von IZ und Immo Media Consult aus dem Jahr 2009 büsste die FDP deutlich an Stimmen ein. Damals war die FDP mit 42 Prozent stärkste Partei vor >>>

ANZEIGE



3D Visualisierungen
Attraktive Einblicke in Ihre Immobilie.



Das Immobilienportal





www.tbspartner.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

NACHRICHTEN

**PORTA MONDIAL
EXPANSION IN DIE
SCHWEIZ**

Ende August eröffnete das international tätige Immobilien Franchisesystem der Porta Mondial AG in der Poststrasse 16 in Sankt Gallen den ersten Standort in der Schweiz. Unter der Regionalmarke «Porta Mondial Swiss» plant Master-Franchisepartner Peter Bischhorn für die gesamte Schweiz mittelfristig rund 15 Immobilienshops, die von selbstständigen Franchisepartnern betrieben werden sollen. Zusätzlich zu der Masterlizenz Schweiz hat der Unternehmer auch die Lizenz für Vorarlberg und Liechtenstein erworben.

>>> CDU/CSU (29%), Bündnis 90/ Die Grünen (14%) und der SPD (9%). Auffallend bei der Befragung ist zudem die Diskrepanz zwischen der gesunkenen Zustimmung zur FDP als Partei und der hohen Zustimmung zu ihren inhaltlichen Positionen. So stimmt mehr als jeder Zweite den aus dem Wahlprogramm der FDP abgeleiteten immobilienwirtschaftlichen Forderungen zu. Sogar unter Grünen-Wählern kann sich fast jeder Zweite mit den Positionen der Liberalen anfreunden. Vor allem die ablehnende Haltung zur Einführung einer «Mietpreisbremse» findet breite Zustimmung (72%). Ausserdem gefällt den Immobilienprofis die gemeinsame Forderung von CDU/CSU und FDP, eine steuerliche Absetzbarkeit von Sanierungsaufwendungen (Sanierungs-AfA) in Höhe von zehn Prozent einzuführen: 71 Prozent kreuzten diesen Vorschlag mit Ja an.

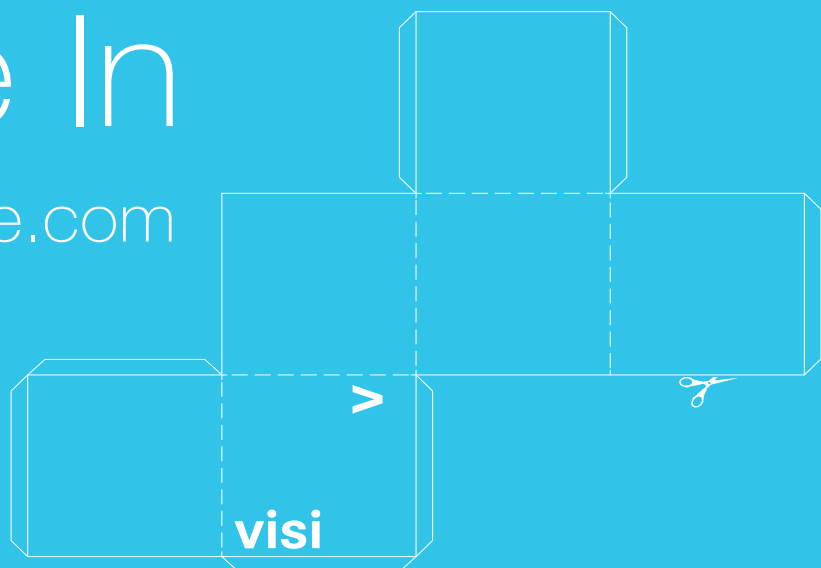


Eurokritiker nehmen die «Fünf-Prozent-Hürde»

Auf die Frage, welche Koalition für die Immobilienwirtschaft die beste sei, antworteten 61 Prozent der Umfrageteilnehmer mit Schwarz-Gelb. Nur zehn Prozent glauben, dass eine Grosse Koalition aus CDU/CSU und SPD der Branche mehr Vorteile bringen würde. Auf der anderen Seite ist aber für 45 Prozent eine gemeinsame Regierung der beiden grossen Volksparteien das wahrscheinlichste Ergebnis der Bundestagswahl. •

ANZEIGE

Come In
www.visimove.com



Move Consultants AG T +41 61 377 95 00
St. Jakobs-Strasse 54 F +41 61 377 92 01
4002 Basel

www.visimove.com



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA/TRENDS

«Der Risikoappetit der Investoren nimmt zu»



Dublin ist in der Gunst internationaler Investoren deutlich gestiegen

DIE MEHRHEIT DER INVESTOREN SUCHT IN EUROPA NACH WIE VOR NACH PRIME-INVESTMENTS IN ALLEN MARKTSEGMENTEN. DOCH AUCH IN DEN EUROPÄISCHEN RANDMÄRKTEN NEHMEN DIE TRANSAKTIONEN ZU.

BW/PM. Einer aktuellen Research-Analyse des weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmens Savills dominierten im ersten Halbjahr 2013 auf den Immobilienmärkten von Italien, Spanien und Irland internationale Akteure das Transak-

tionsgeschehen. Auf das Konto von Cross-Border-Investoren gingen annähernd 60 Prozent der Transaktionen in den genannten Ländern (H1 2012: 40 %). Savills führt dies auf das gestiegene Vertrauen der Investoren zurück, die aufgrund der >>>

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.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

NACHRICHTEN

**LONDON: KANADA
VERKAUFT BOTSCHAFT**

Kanada will seine diplomatischen Aktivitäten im UK im historischen Canada House am Trafalgar Square in London bündeln. Nach Mitteilung des kanadischen Hochkommissariats wird die diplomatische Vertretung in Mayfair, 1 Grosvenor Square, verkauft; mit der Alleinvermarktung wurde Savills beauftragt. Gemäss High Commissioner Gordon Campbell ist das Interesse an 1 Grosvenor Square schon jetzt sehr hoch: «Doch mit einem internationalen Unternehmen wie Savills können wir unseren Aktionsradius noch erweitern, weltweit Investoren ansprechen und so den maximalen Kaufpreis für unser Gebäude erreichen.» Mark Ridley, CEO von Savills UK, rechnet in Anbetracht des prominenten Standorts 1 Grosvenor Square – eine der besten Adressen im Londoner Zentrum – mit starkem Interesse: «Wir gehen davon aus, dass sowohl der internationale Hotel- als auch der Wohnsektor um dieses begehrte Investitionsziel in Mayfair konkurrieren werden.»

>>> positiveren Konjunkturaussichten bereit sind, in der Risikoskala weiter oben anzusetzen und das Transaktionsvolumen in diesen Märkten ankurbeln. So stieg das Investitionsvolumen in Italien im ersten Halbjahr 2013 um zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr; in Spanien nahm es um 51 Prozent und in Irland gar um über 300 Prozent zu. Für die zweite Jahreshälfte wird dort mit einem weiteren Anstieg der Investitionstätigkeit gerechnet. Der grössere Anteil von Cross-Border-Investments wird Savills zufolge durch den vermehrten Zustrom internationaler Fonds nach Europa begünstigt. Hierzu zählten Staatsfonds aus dem Nahen Osten, internationale Pensionsfonds, neue Investoren aus Deutschland sowie opportunistische Fonds, die an Investitionschancen in verschiedenen europäischen Sektoren interessiert sind, um ihre Immobilienportfolios zu diversifizieren. «Cross-Border-Investoren suchen zunehmend nach Kaufgelegenheiten in Randmärkten, wo Re-Pricings attraktive Ertragspotenziale und bessere Perspektiven für eine Renditekompression bieten, da sich die Konjunkturaussichten allmählich verbessern», kommentiert Eri Mitsostergiou, Director European Research bei Savills, die Ergebnisse der Marktstudie.

**IM TREND: VALUE-ADD
UND OPPORTUNISTISCHE
INVESTMENTPRODUKTE**

Für die Studie analysierte Savills Märkte in Belgien, Deutschland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, in den Niederlande, in Österreich, Polen, Spanien und Schweden sowie in Grossbritannien. Das Gesamttransaktionsvolumen in diesen zwölf europäischen Märkten summierte sich im ersten Halbjahr 2013 auf knapp 50 Milliarden Euro, was einem Anstieg um drei Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gleichkommt.

Die drei Top-Märkte Grossbritannien, Deutschland und Frankreich zeichneten mit 76 Prozent für das Gros dieses Investitionsvolumens verantwortlich. Allerdings hatte ihr Anteil im ersten Halbjahr 2012 mit 78 Prozent noch etwas höher gelegen. Zwar sucht die Mehrheit der Käufer, die in den analysierten europäischen Märkten aktiv sind, nach wie vor Prime Investments in allen Marktsegmenten. Doch sind Core-Objekte bekanntlich knapp – und aufgrund dieses Mangels mehrten sich die Anzeichen einer Verlagerung in Richtung Value-Add und opportunistischer Investmentprodukte. Dieser Trend dürfte Savills zufolge weitere Aufmerksamkeit auf die re-

ANZEIGE

Wir machen Immobilien, Infrastrukturen und Organisationen im Lebenszyklus fit!

Wer sich mit dem Benchmark vergleicht – punktet!

FM MONITOR 2012

- Grösster Schweizer Benchmarkingpool
- Aktuellen Flächen- und Kostenkennzahlen zu verschiedenen Objekttypen
- Trendanalyse: Geschäftsmodelle mit Zukunft

www.fmmonitor.ch



Wer seine Immobilien-Kennzahlen kennt – gewinnt!

FM MONITOR 2013

Sichern Sie sich ein gratis Exemplar und gewinnen Sie ein Wellness-Weekend

pm+
od

gionalen und peripheren Märkte in Europa lenken. Der Mangel an Spitzen-Shoppingcentern resultierte in einem geringeren Investitionsvolumen im Einzelhandelssegment (-11 % gegenüber dem Vorjahr); Logistikinvestments hingegen legten insgesamt um 22 Prozent zu. Wie die Marktforscher von RCA Real Capital Analytics feststellen, waren auch Büroimmobilien mit einem Anteil von 51 Prozent am Transaktionsvolumen auch im ersten Halbjahr 2013 die bevorzugte Assetklasse.

SPITZENRENDITEN IN IRLAND DRASTISCH GEFALLEN

Aufgrund der hohen Preise für Prime Objekte und der Suche nach höheren Erträgen nehme der Risikoappetit der Investoren zu, stellt Marcus Lemli, Head of European Investment bei Savills, fest: «Der Fokus der Investoren verschiebt sich in einigen Fällen auf gut funktionierende periphere Lagen sowie in die regionalen Märkte, insbesondere in UK, Deutschland, Polen und den Niederlanden.» Für das Gesamtjahr 2013 gehen die Savills-

Researcher davon aus, dass die hohe Anzahl von Deals, die sich aktuell im Verhandlungsstadium befinden, zu einem Gesamtinvestmentumsatz für 2013 von circa 110 Milliarden Euro führen und damit auf einem ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (oder etwas unter diesem) liegen wird.

Weiter beobachtete Savills, dass sich auf der Renditeseite das Gefälle zwischen den Spitzenrenditen in den europäischen Core- und peripheren Märkten zu verringern beginnt. Lemli zufolge ist dies in erster Linie auf die Renditekompression in Irland zurückzuführen, wo die Spitzenrenditen für CBD-Büroobjekte im Zeitraum der letzten zwölf Monate um 200 Basispunkte zurückgingen. Im Durchschnitt der analysierten Märkte liegen die Spitzenrenditen für CDB-Büroobjekte bei 5,3, für Shoppingcenter bei 5,9 und für Logistikobjekte bei 7,5 Prozent. Lemli geht davon aus, dass sich die Spitzenrenditen insgesamt stabil entwickeln – mit einer deutlichen Ausnahme: Für Irland prognostiziert Savills ein weiteres Absinken der Spitzenrenditen zum Jahresende auf 6,0 Prozent. •

NACHRICHTEN

LONDON: CANADA LIFE VERKAUFT HOTEL

Ein britischer Investor hat vor wenigen Wochen für 40 Millionen GBP das The Metropolitan by Como Hotel gekauft. Das Hotel in bester Londoner Citylage – es liegt unweit von Park Lane und Piccadilly – gilt als Landmarke; 1997 wurde das Gebäude einer Komplettrenovierung unterzogen und als Luxus-Lifestyle Hotel wiedereröffnet. Bei dem Verkauf war Christie + Co. auf Seiten des Eigentümers Canada Life tätig. «Wir hatten innerhalb einer Woche nach dem bekannt werden bereits über 100 Anfragen einheimischer wie auch ausländischer Investoren», berichtet Jonathan Parrish, Head of Investment bei Christie + Co. «Innerhalb von zwei Wochen war der Kauf unter Dach und Fach.» Für Parrish belegen das Tempo und der erzielte Verkaufspreis deutlich, «wie begehrt Londoner Landmark Hotels bei Investoren sind».

ANZEIGE

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ

Medienpartner

IMMOBILIEN
BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

FH Zentralschweiz

Wohnungsmarkt Schweiz Facts und Trends

- Wo steht der Schweizer Immobilienmarkt aktuell und wie entwickelt er sich weiter?
- Welche Auswirkungen haben die verschiedenen preisdämpfenden Massnahmen?
- Wie entwickelt sich der Markt für Luxusimmobilien?
- Wie beeinflussen Alterung und Zuwanderung die Nachfrage und den Markt?
- Wie kann günstiger gebaut werden?
- Wie können die Anforderungen der Nachhaltigkeit investorenverträglich umgesetzt werden?
- Wie wirken sich die aktuellen politischen Prozesse auf den Immobilienmarkt aus?

Donnerstag, 3. Oktober 2013, 8.45 – 17.15 Uhr

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Grafenauweg 10, Zug
CHF 790.– inkl. Mittagessen und Unterlagen

www.hslu.ch/ifz-konferenzen, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch, www.hslu.ch/ifz

NACHRICHTEN

LEDERMANN IMMOBILIEN AG: VOR DEM BÖRSENGANG

Die Ledermann Immobilien AG will in den kommenden Wochen den Gang an die Börse wagen. Der IPO soll einen Bruttoerlös von bis zu 130 Millionen CHF in die Kassen spülen; der Nettoerlös soll zur Unterstützung der Wachstumsstrategie des Unternehmens, für den Erwerb neuer Liegenschaften sowie für die Entwicklung für Dritte verwandt werden; einen Teil des Nettoerlöses will das Unternehmen zur Stärkung der Bilanz einsetzen. Ledermann Immobilien besitzt und bewirtschaftet vorwiegend Wohnliegenschaften an guten Lagen in ausgewählten Kreisen der Stadt Zürich sowie in stadtnahen Zürcher Gemeinden. Das Unternehmen besteht aus den beiden Geschäftsbereichen Portfolio-Management und Bewirtschaftung sowie Bauerneuerung. Das Portfolio im Gesamtwert von 620 Millionen CHF (Leerstand: 0,6%) umfasst derzeit 60 Liegenschaften; über 77 Prozent des Soll-Nettomietertages werden aus Wohnnutzung generiert (Stand: 30.06.13). Der Gründer und heutige Alleininhaber des Unternehmens, Urs Ledermann, wird im Rahmen des geplanten IPOs keine Aktien verkaufen. Sole Bookrunner ist die UBS; die Zürcher Kantonalbank agiert als Co-Lead Manager; Co-Manager sind die Baader Bank und Reichmuth.

MARKTKOMMENTAR

Bewegter Herbst

REAL UND SWIIT INDEX LIEGEN AUF JAHR GESEHEN NOCH IM MINUS. SPANNUNG VERSPRECHEN IM VIERTEN QUARTAL EIN IPO UND KAPITALERHÖHUNGEN.

*Nicolas Hatt,
Swiss Finance
& Property*



NH. Die kotierten Immobilienaktien setzten im September die Abwärtsbewegung fort, allerdings in leicht abgeschwächter Form. Aktuell notiert der Real Index 1,12 Prozent tiefer als im Vormonat; auf das Jahr gesehen bedeutet dies ein Minus von 6,12 Prozent. Jüngst hat Swiss Prime Site die Zahlen für das erste Halbjahr 2013 präsentiert. Obwohl die Gesellschaft einen Rückgang bei den Mieterträgen ausweisen musste, kann sie dank der Übernahme von Wincasa und Neubewertungseffekten eine Gewinnsteigerung von rund 25 Prozent vermelden. Gemäss EPRA Standard bewegt sich der Gewinn/Aktie unter einem Prozent. Die ZKB stuft aufgrund der aktuellen Bewertung und den diversifizierten Ertragsquellen die SPS-Aktien von Markt- auf Übergewichten ein. Die SPS rechnet für das Gesamtjahr mit höheren EBIT- und Gewinnzahlen als im Vorjahr. Die bisher privatgehaltene Ledermann Immobilien AG hat die Kotierung ihrer Aktien an der SIX Swiss Exchange angekündigt; angestrebt wird ein Emissionserlös von bis zu 130 Millionen CHF. Wobei der Gründer und

noch Alleininhaber Urs Ledermann keine eigenen Aktien verkaufen wird. Die kotierten Schweizer Immobilienfonds tendieren in den ersten Handelstagen des Septembers um 0,91 Prozent leicht tiefer als im August. Für das Jahr bedeutet das ein Minus von 3,17 Prozent. Zwar konnte in den letzten Tagen ein leichter Rückgang beobachtet werden, doch auf längere Sicht ist noch keine klare Kursrichtung zu erkennen. Trotz einer Zwischenaus-schüttung und dem Anrechtsabgang kann sich der Kurs des Realstone Swiss Property Fonds stabil halten. Bis zum 20.09.2013 können im Verhältnis von vier zu eins neue Anteile gezeichnet werden (Bezugspreis: 116,60 CHF). Das Gesamtvolumen beträgt rund 88 Millionen CHF. Von der geplanten Kotierung des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property sind bisher noch keine Neuigkeiten veröffentlicht worden. Ende Mai hat die Grossbank angekündigt, dass eine Kotierung im vierten Quartal vorgesehen ist und das Gesuch durch die FINMA geprüft werde. Zur Jahreshälfte wies der Fonds eine Marktkapitalisierung von rund 700 Millionen CHF auf. •

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 | | | | | | | | | | 11. SEPTEMBER 2013 |
|---|------------------|----------------|---|-----------|-----------|-------|----------|-----------|-----|--------------------|
| NOM. WERT | BRUTTO-DIVIDENDE | VALOREN-NUMMER | BESCHREIBUNG | TIEFST | HÖCHST | GELD | | BRIEF | | |
| 500 | | 3490024 N | AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR | 41,710.00 | 45,000.00 | 42000 | 1.00 | 62,500.00 | 3 | |
| 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 | 1215 | 10.00 | 1,295.00 | 10 | |
| 0.2 | | 4986484 N | ATHRIS HOLDING AG N | 222.00 | 264.00 | 245 | 50.00 | 264.50 | 50 | |
| 50 | | 155753 N | BÜRGERHAUS AG, BERN | 1,125.00 | 1,600.00 | 1200 | 2.00 | 1,800.00 | 14 | |
| 137 | | 10202256 N | CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau | 255.00 | 279.00 | 263 | 100.00 | 265.00 | 100 | |
| 10 | | 255740 N | ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL | 136.80 | 147.00 | 136.6 | 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 | 642 | 2.00 | 1,050.00 | 10 | |
| 500 | | 3264862 N | PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL | | | 2500 | 2.00 | 4,750.00 | 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 | 2580 | 3.00 | 2,960.00 | 4 | |
| 800 | 160.00 | 231303 I | SIA- HAUS AG, ZÜRICH | 4,700.00 | 5,100.00 | 4700 | 2.00 | 4,980.00 | 4 | |
| 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 | 123 | 6.00 | 129.00 | 100 | |
| 100 | | 635836 N | ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH | 5,300.00 | 6,250.00 | 5400 | 5.00 | 5,550.00 | 66 | |



B E K B | B C B E

ANZEIGE

POSTER EXPRESS

- Rollup-Displays
- Plakatständer
- Plakaträhmen
- Aufhängesysteme
- Schaukästen
- Poster bis 150 x 100 cm
- Panoramas bis 300 x 100 cm

www.posterexpress.ch


Top Formate, Top Druck- und Papierqualität, Top Service

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

| IMMOBILIENFONDS | | | | | | | | | | | 12. SEPTEMBER 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 | 106.40 | 121.75 | 2.47% | 14.43% | -0.83% | 0.94% | 117.10 | 126.40 | 659,242,769 | |
| 844,303 | CS 1A IMMO PK | 1141.00 | 1390.00 | 3.85% | 21.82% | 2.58% | NICHT KOTIERT | 1285.00 | 1385.00 | 3,668,703,450 | |
| 11,876,805 | CS REF HOSPITALITY | 96.40 | 100.50 | 1.71% | 4.25% | -6.24% | 0.70% | 94.50 | 115.90 | 904,500,000 | |
| 276,935 | CS REF INTERSWISS | 181.30 | 201.00 | 4.32% | 10.87% | -5.14% | 1.32% | 189.90 | 228.00 | 1,516,029,837 | |
| 3,106,932 | CS REF LIVINGPLUS | 98.70 | 118.50 | 2.65% | 20.06% | 0.59% | 1.35% | 110.20 | 133.00 | 2,073,750,000 | |
| 4,515,984 | CS REF PROPERTY PLUS | 114.60 | 128.75 | 3.24% | 12.35% | -7.74% | 1.18% | 128.00 | 148.10 | 1,097,568,000 | |
| 1,291,370 | CS REF SIAT | 128.50 | 167.00 | 3.32% | 29.96% | -2.00% | 1.24% | 157.10 | 184.50 | 2,116,031,783 | |
| 12,423,800 | EDMOND DE ROTSCCHILD SWISS | 104.00 | 101.50 | 2.08% | -2.40% | -7.50% | 0.93% | 103.30 | 121.50 | 406,000,000 | |
| 1,458,671 | FIR | 109.60 | 149.50 | 2.64% | 36.41% | 0.00% | 0.75% | 132.50 | 151.00 | 961,947,883 | |
| 977,876 | IMMOFONDS | 301.25 | 396.00 | 3.53% | 31.45% | -1.92% | 1.16% | 376.75 | 430.00 | 1,158,809,256 | |
| 278,226 | LA FONCIERE | 614.30 | 836.00 | 2.48% | 36.09% | 0.12% | 0.91% | 803.00 | 874.50 | 942,506,400 | |
| 277,010 | IMMO HELVETIC | 153.40 | 194.00 | 3.40% | 26.47% | 0.12% | 1.16% | 181.10 | 205.90 | 582,000,000 | |
| 3,499,521 | PATRIMONIUM SRE FUND | 112.75 | 131.00 | 2.39% | 16.19% | 3.09% | 0.82% | 115.00 | 135.50 | 399,818,419 | |
| 3,362,421 | PROCIMMO SWISS COMM FUND | 119.60 | 131.50 | 3.58% | 9.95% | -6.87% | 1.46% | 130.00 | 144.40 | 440,195,330 | |
| 3,941,501 | REALSTONE SWISS PROP FUND | 110.85 | 120.50 | 3.20% | 8.71% | -4.68% | 1.36% | 120.80 | 137.90 | 369,368,048 | |
| 278,545 | SOLVALOR "61" | 172.50 | 224.50 | 2.69% | 30.14% | -9.84% | 1.17% | 212.70 | 269.75 | 885,394,774 | |
| 725,141 | SCHRODER IMMOPLUS | 942.00 | 1022.00 | 1.68% | 8.49% | -5.19% | 1.03% | 978.00 | 1162.00 | 981,120,000 | |
| 3,743,094 | SWISSCANTO (CH) REF IFCA | 89.00 | 113.75 | 3.03% | 27.81% | -7.14% | 1.31% | 110.10 | 128.10 | 1,199,440,970 | |
| 2,616,884 | SWISSINVEST REIF | 112.75 | 137.00 | 3.34% | 21.51% | -0.72% | 0.71% | 126.50 | 144.50 | 619,719,363 | |
| 1,442,082 | UBS SWISS RES. ANFOS | 49.65 | 61.50 | 3.34% | 23.87% | -1.13% | 2.53% | 58.80 | 68.00 | 1,890,596,346 | |
| 2,646,536 | UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL | 12.25 | 14.50 | 2.47% | 18.37% | 1.40% | 0.99% | 13.60 | 15.20 | 360,937,799 | |
| 1,442,085 | UBS LEMAN RES. FONCIPARS | 64.00 | 77.00 | 3.23% | 20.31% | -1.30% | 1.31% | 72.50 | 83.50 | 790,108,011 | |
| 1,442,087 | UBS SWISS MIXED SIMA | 77.60 | 92.75 | 3.56% | 19.52% | -3.76% | 1.16% | 90.30 | 101.40 | 5,669,066,520 | |
| 1,442,088 | UBS SWISS COM. SWISSREAL | 58.90 | 64.50 | 4.18% | 9.51% | -3.71% | 1.66% | 61.10 | 73.45 | 1,006,255,728 | |
| | | | | Ø(1) | Ø | SWITT | Ø | | | TOTAL | |
| | (1) OHNE/SANS SCHRODER IMMOPLUS, EDMOND DE ROTSCCHILD SWISS | | | 3.12% | 19.01% | -3.17% | 1.26% | | | 30,699,110,685 | |

| IMMOBILIENAKTIEN | | | | | | | | | | | 12. SEPTEMBER 2013 |
|------------------|---------------------------|---------|-------------|---------------------|---------|----------------|------------------|-----------------------------------|---------|------------------------|--------------------|
| CH-VALOREN | AKTIEN NAME | NAV | BÖRSEN-KURS | AUS-SCHÜTT.-RENDITE | ECART | PERF. YTD 2013 | MTL. UMSATZ %AUG | KURSE SEIT 1.1.11 TIEFST / HÖCHST | | BÖRSEN-KAPITALISIERUNG | |
| 883,756 | ALLREAL HOLDING | 118.00 | 126.00 | 4.45% | 6.78% | -6.80% | 2.74% | 130.80 | 146.50 | 1,265,462,386 | |
| 1,820,611 | BFW LIEGENSCHAFTEN N | 33.60 | 25.90 | 4.68% | -22.92% | 1.84% | 0.46% | 21.45 | 28.90 | 114,213,173 | |
| 20,185,305 | DUAL REAL ESTATE INV | 21.90 | 22.60 | 3.97% | 3.20% | 6.35% | 0.97% | 21.25 | 21.65 | 53,110,000 | |
| 255,740 | ESPACE REAL ESTATE | 146.20 | 138.00 | 3.11% | -5.61% | -0.52% | 0.02% | 136.00 | 146.00 | 236,906,808 | |
| 4,582,551 | FUNDAMENTA REAL N | 12.87 | 12.30 | 3.28% | -4.43% | 5.83% | 0.54% | 11.30 | 13.25 | 111,724,479 | |
| 1,731,394 | INTERSHOP | 257.30 | 328.00 | 6.26% | 27.48% | 7.16% | 5.04% | 317.25 | 338.00 | 447,720,000 | |
| 1,110,887 | MOBIMO | 191.25 | 189.00 | 4.86% | -1.18% | -9.55% | 2.80% | 194.40 | 227.40 | 1,174,536,342 | |
| 1,829,415 | PSP SWISS PROPERTY | 79.55 | 79.00 | 4.12% | -0.69% | -5.03% | 4.24% | 73.63 | 88.90 | 3,188,735,782 | |
| 803,838 | SWISS PRIME SITE | 64.20 | 68.00 | 5.41% | 5.92% | -6.22% | 3.36% | 65.59 | 78.50 | 4,114,209,508 | |
| 261,948 | WARTECK INVEST | 1389.00 | 1700.00 | 4.05% | 22.39% | -2.75% | 0.56% | 1725.00 | 1915.00 | 181,764,000 | |
| 2,183,118 | ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING | 3.55 | 2.04 | 0.00% | -42.54% | -24.16% | 1.71% | 2.07 | 3.55 | 93,815,223 | |
| | | | | Ø | Ø | REAL | Ø | | | TOTAL | |
| | | | | 4.02% | -1.05% | -6.12% | 3.35% | | | 10,982,197,701 | |

PROJEKTENTWICKLUNG/STADTENTWICKLUNG

Baustart für die Stades de Bienne



Die Stades de Bienne

ANFANG SEPTEMBER WAR ES SOWEIT: AUF DEM BIELER BÖZINGENFELD LEGTEN DIE BAUHERREN UND VERTRETERER VON BIELER SPORTCLUBS DEN GRUNDSTEIN FÜR DIE STADES DE BIENNE.

BW/PD. Am Ende wird doch noch alles gut: Für das seit 2006 geplante und zeitweilig auf Messers Schneide stehende Grossprojekt der Stades de Bienne konnte Anfang September der Grundstein gelegt werden. Stadtpräsident Erich Fehr sprach anlässlich der Feier von einem «wichtigen Meilenstein» in Biels Geschichte. Tatsächlich betreten die Akteure mit

dem neuen Stadionkomplex in Biel in mehrerlei Hinsicht Neuland.

FUSSBALL UND EISHOCKEY UNTER EINEM DACH

Zum einen vereinen die Stades de Bienne als erste Anlage in der Schweiz Fussball und Eishockey unter einem Dach; zum anderen ist auch die Realisierung im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projekts nicht eben alltäglich. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird auf 200 Millionen CHF beziffert, wovon auf die Stadt Biel als den öffentlichen Partner und Bauherrn für den Stadienanteil rund 77 Millionen Franken entfallen. Bau-

herr und privater Investor des Mantelbereichs ist die Kumaro Delta AG. Entwickelt hat das Projekt die HRS Real Estate AG, die nun als Totalunternehmer für die Realisierung verantwortlich zeichnet. HRS-CEO Martin Kull ist Verwaltungsrat der Kumaro Delta AG, die er im vergangenen Jahr mit Marcel Séverin, dem heutigen Verwaltungsrats-Präsidenten des Unternehmens, gründete.

ZUNÄCHST DIE FACHMÄRKTE, DANN DIE SPORTANLAGEN

Auf dem Bözingenfeld entstehen im Rahmen des PPP-Projekts ein auf 7.000 Zuschauer ausgelegtes >>>

NACHRICHTEN

**ZUG: SUURSTOFFI
WÄCHST WEITER**

In Risch Rotkreuz wurde beim Bahnhof Rotkreuz der Grundstein für die grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz gelegt. Die zweite Etappe des Suurstoffi-Projekts sieht den Bau von neun Wohnhäusern vor. Bauherr Zug Estates investiert dafür rund 100 Millionen CHF. In der ersten Bauetappe entstanden 228 Mietwohnungen und rund 13.000 qm Gewerbefläche. Novartis verlegte seinen CH-Hauptsitz mit 400 Arbeitsplätzen Anfang 2013 in die Suurstoffi; die Swiss International School startete schon im August 2012; im Oktober 2012 eröffnete eine Kindertagesstätte. Die im zweiten Bauabschnitt entstehenden 156 Mietwohnungen (1,5- bis 5,5-Zimmer, alle im mittleren Preissegment) sollen ab 2015 bezugsbereit sein.



Im Stadionkomplex unter einem Dach: Fussball und Eishockey

>>> Eishockeystadion, eine Curlinghalle und ein UEFA-taugliches, erweiterbares Fussballstadion für rund 5.200 Besucher; darüberhinaus wird es vier Fussballtrainingsfelder im Aussenbereich geben. Der private Teil des Projekts – die geplante Mantelnutzung - entsteht im Baurecht: Alles in allem wird es bei den Stades de Bienne künftig rund 31.000 Quadratmeter an Dienstleistungs-, Verkaufs- und Lagerflächen geben. Der Bau Stades de Bienne soll am 20. Dezember beginnen. Wie die HRS mitteilt, werden in den

Bieler Stadien zunächst die Fachmärkte im Mantelteil fertiggestellt; ihre Eröffnung ist für Frühling 2015 vorgesehen. Für den Mantelbereich gibt es den Angaben zufolge bereits zwei unterzeichnete Mietverträge mit den Firmen Conforama und Lipo; mit weiteren Interessenten stehen die Stadionbauer in Verhandlungen. Zusage bestünden für 50 Prozent der Flächen im Mantelteil, heisst es. Im Sommer 2015 sollen die Stadien eröffnet werden. Die Trainingsfelder sind ab Frühling 2016 bespielbar. •

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 14/2013 / 8. Jahrgang / 166. 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.immobiliengeschaeft.ch oder per Mail an selina.niederberger@immobiliengeschaeft.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:
 **homegate.ch**
Das Immobilienportal

Location Partner:
METROPOL
RESTAURANT + CAFE/BAR + VERANSTALTUNGEN

Academic Partner:
**HOCHSCHULE
LUZERN**