

IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin



WHO's WHO 2019

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE

Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienbranche

	Seite		Seite		Seite		Seite		
Achermann Tobias	32	Fahländer Stefan	36	Kellenberger Markus	40	Nauer André	44	Seiler Marie	48
Adriaenssen Dirk	32	Fariña Fischer Francisca	36	Kloess Stephan	40	Neff Martin	44	Sidler Markus	48
Ammann Andreas	32	Fässler Daniel	36	Kneubühler Arno	40	Pointet Marc	44	Stach Bettina	48
Balzarini Giacomo	32	Fischer Franz	36	Knoblauch Dagmar	40	Prien Ulrich	44	Stadler Markus	49
Barbier-Mueller Thierry	32	Foppa Toni	36	Kurz Bruno	40	Prioni Paola	45	Staub Peter	49
Bärtschi Pascal	32	Frutiger Thomas	37	Ledermann Urs	41	Regi Mattia	45	Stefanescu Andreea	49
Bauer Hans-Peter	33	Gallmann Peter	37	Lehmann Peter	41	Richard Patrick	45	Stoffel Marcel	50
Bienz Remo	33	Grossenbacher Alain	37	Lichner Beate	41	Rudolf Claudio	45	Syz Christoph	50
Bofinger Ingo	33	Halter Balz	37	Loepfe Andreas	42	Rüttimann Raymond	46	Theus Gabriela	50
Bolliger Roman	34	Hannig Cornelia	38	Lüthi Stephan	42	Santagada Giuseppe	46	Tschopp Rudolf	50
Bonvin Stéphane	34	Hauri Hans Rudolf	38	Mächler Stefan	42	Sawiris Samih	46	Vögele Roland	51
Boscardin Riccardo	34	Hauri Robert	38	Mandl Philipp	42	Schär Reto	46	Volm Jürgen M.	51
Bracher Ivo	34	Hell Karsten	38	McKittrick Nick	42	Schmidiger Markus	46	Weber Nicole	51
Brogna Raffael	34	Hennig Roger	38	Mettler Peter	42	Schneider Daniel	46	Weinert	51
Brühlhart Pascal	34	Hofmann Oliver	38	Meyer Anja	43	Schumacher Christoph	47	Birgit Werner	52
Brüllmann Daniel	35	Holdener Hans	39	Morard Jean-Jacques	43	Schwab Beat	47	Steven Wicki	52
David Hendrik	35	Hollenstein Alice	39	Müller Claudio	43	Schwander Dunja	47	René Zahnd	52
Davidson John	35	Hosli David	39	Mueller Philippe	43	Schwyter Heinz M.	48	Daniel Zaugg	53
Ducrey Daniel	35	Ilg Peter	39	Muhm Alexander	44	Scognamiglio Donato	48	Susanne Zenker Bergkvist	53
Eckert Jan	36	Ingold Andreas	40	Mulugeta Yonas	44	Seger Beat	48	Philippe Zufferey	53

ANZEIGE

*Fabian Eckenstein – Inhaber und Geschäftsleiter
Eckhirsch Immobilien AG, Münchenstein:*

« Die Cloud-Lösungen von **W&W** lassen mir Zeit für mein Kerngeschäft. »

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen

w w i m m o . c h



Marcel Stoffel
SCSC / stoffelzurich

(mr) Die Retail- und Handelsimmobilienbranche ist im Wandel und auch beim «Mr. Shoppingcenter» gibt es Veränderungen: So wurde per 1. Januar 2019 der SCSC Swiss Council of Shopping Centers in die SCC Swiss Council Community umgewandelt. Gründer und CEO Marcel Stoffel will auch im digitalen Zeitalter alle Akteure aus der Branche auf einer neuartigen Plattform zusammenführen – «mit länder- und branchenübergrei-

fender Ausrichtung und Ausstrahlung». Des Weiteren ist er seit vielen Jahren erfolgreicher Berater bei der Entwicklung und Revitalisierung von Shoppingcentern. Darüber hinaus organisiert er jährlich den Swiss Council Congress und seit neun Jahren das Retail Forum Switzerland, das mit über 350 Besuchern grösste und wichtigste Jahrestreffen der Retailer.

www.stoffelzurich.ch



Christoph Syz
Patrimonium

(jz) Christoph Syz hat an der Universität St. Gallen Betriebswirtschaft studiert (lic. oec. HSG). Er verfügt über 25 Jahre Berufserfahrung in der Immobilien- und Private Equity-Industrie. Patrimonium als unabhängigen Asset Manager für Alternative Anlagen gründete er 2007 (zusammen mit Daniel Heine und Stéphane Bonvin). Es folgten Jahre raschen Wachstums: Die Patrimonium-Gruppe verwaltet Alternative Anlagen in den Bereichen Real

Estate, Private Debt, Infrastruktur und Private Equity von rund 3 Mrd. CHF. An den Standorten Lausanne, Zürich und Baar beschäftigt das Unternehmen gut 50 Mitarbeitende. Das Wohnimmobilienportfolio umfasst heute über 3.700 Wohnungen; im Jahr 2015 kam unter der Patrimonium Stiftung eine weitere Anlagegruppe unter dem Titel «Gesundheitsimmobilien» dazu.

www.patrimonium.ch



Gabriela Theus
Immofonds

(rh) Vor zwei Jahren hat Gabriela Theus, 46, die Geschäftsführung des 1,56 Milliarden Franken schweren Immofonds übernommen. In dieser Zeit hat sie bereits deutliche Spuren hinterlassen. Ein neues Team steht an ihrer Seite, der gesamte Auftritt des Fonds wurde erneuert und die Zahlen lassen sich ebenfalls sehen: In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2018/2019 stiegen der Gesamterfolg um neun Prozent und die Mieterträge

um 4,5 Prozent auf 36,6 Millionen Franken. Zudem wurde das Portfolio durch Zukäufe um ein historisches Gebäudeensemble bereichert: das «Pfauen» in Zürich, einst Sitz des Pianohauses Jecklin. Darüber hinaus wurden ein Mehrfamilienhaus im Zürcher Enge-Quartier und das einstige Betriebsgebäude der Revox in Regensdorf erworben.

www.immofonds.ch



Rudolf Tschopp
Asia Green Real Estate

(rh) «Nirgendwo auf der Welt sind der Bedarf an neuen Immobilien und die Investmentmöglichkeiten so gross wie in den rasant wachsenden Metropolen Asiens», sagt Rudolf Tschopp, 57, Partner, Verwaltungsrat und Mitglied des Investment-Komitees der FINMA-regulierten Asia Green Real Estate. Unter diesem Namen firmiert seit November 2018 die frühere Diener Syz Real Estate. «Die neue Bezeichnung beschreibt exakt unsere Tätig-

keit, da wir als Schweizer Asset Manager mit Büros in Zürich, Chengdu, Hongkong, Jakarta und Schanghai für Kunden aus der Schweiz und Europa ausschliesslich in nachhaltige Immobilien in Asien investieren», sagt der gelernte Ingenieur (FH Luzern) und Ökonom (Universität Freiburg), der über fast 30 Jahre Erfahrung im Immobilieninvestmentgeschäft verfügt.

www.asiagreen.com

ANZEIGE

ZugEstates

Wir gestalten die Lebensräume
von morgen. **Nachhaltig. Smart.**

Wir entwickeln unsere Areale kontinuierlich weiter. Damit sie den wachsenden Bedürfnissen immer neu gerecht werden – nachhaltig, wertsteigernd und lebenswert. Zudem setzen wir auf smarte Technologien bei Gebäudeplanung, Infrastruktur und Energie. www.zugestates.ch

Macher mit kühlem Kopf

Von Susanne Osadnik



«Sicher ist, dass nichts sicher ist.» Der Aphorismus des Schriftstellers und Kabarettisten Joachim Ringelnatz beschreibt treffend die Situation, in der sich die Schweizer Immobilienwirtschaft gegenwärtig befindet. Noch vor einem Jahr sah es so aus, als müsste die Branche sich auf die Zinswende einstellen; auf langsam, aber stetig steigende Finanzierungskosten. Nur zwölf Monate später sind die Immobilienentscheider mit einer ganz anderen Lage konfrontiert: Kredite bleiben weiterhin sehr günstig – und könnten noch günstiger werden.

Die US-Notenbank bereitet derzeit den Dollarraum auf Leitzinssenkungen vor. Die EZB hat unmissverständlich klargemacht, dass sie angesichts der schwachen Konjunkturlage noch lange am Null-Prozent-Satz festhalten werde – was die SNB wiederum zwingt, ihrerseits ihr zentrales Instrument zur Steuerung der Geldpolitik bei minus 0,75 Prozent zu belassen, um eine weitere Aufwertung des Franken zu verhindern. Und es könnte noch viel weiter gehen: Der Internationale Währungsfonds hat den Zentralbanken rund um den Globus in einem Strategiepapier empfohlen, die Leitzinsen auf bis zu minus zehn Prozent zu senken, sollte es zu einer neuen Wirtschaftskrise kommen.

Dass es zu einer neuen Rezession kommen könnte, ist durch die von US-Präsident Donald Trump geschürten Handelskonflikte zuletzt wahrscheinlicher geworden. Seit Monaten zittern deshalb immer wieder die Börsen. Investoren suchen für ihr Kapital mit aller Macht sichere Anlagen – und diese finden sie in Obligationen und Liegenschaften.

Das führt zu einem bislang nie gesehnen Rückgang der Erträge: Zehnjährige Eidgenossen waren im Juni so stark gefragt, dass ihre Renditen auf minus 0,458 Prozent gefallen sind. Die Preise der besonders stark gesuchten Wohnliegenschaften sind so viel stärker als die Mieten gestiegen, dass Topobjekte in besten Schweizer Grossstadtlagen zu Beträgen gehandelt werden, die dem Erwerber Bruttorenditen von weniger als zwei Prozent lassen.

Dabei sind durch den Bau immer neuer Mehrfamilienhäuser die Leerstandsraten bereits signifikant gestiegen. Andererseits haben Schweizer Industrieunternehmen zunehmend Schwierigkeiten, neue Produktions- und Logistikflächen zu finden, weil Kantone und Gemeinden für diese Zwecke zu wenige Zonierungen schaffen.

Dass es in dieser Gemengelage dennoch möglich ist, solide und ertragreiche Immobilieninvestments zu tätigen, ist nicht zuletzt das Verdienst der «100 Köpfe» der Schweizer Immobilienwirtschaft. Sie schaffen durch Modernisierungen betagter Gebäude Mehrwert, hauchen Brachflächen durch Projektentwicklungen neues Leben ein und verhelfen so Produktionsfirmen zu attraktiven, modernen Standorten. Dabei sind immer mehr Kreativität und Leidenschaft, Mut und Entschlossenheit gefragt – und

nicht zu vergessen: die seltene Gabe, Visionen mit kühler Kalkulation zu verbinden. Unsere Immobilienentscheider besitzen all das Rüstzeug, das sie in Zukunft für weitsichtige Geschäftsentscheidungen brauchen werden. Unter ihnen gibt es mutige Macher, nüchterne Analysten und altgediente Haudegen, die schon einige Auf- und Abschwünge an den Märkten erlebt und erfolgreich durchgestanden haben.

Zurzeit stehen sie, wie alle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt, vor immensen Herausforderungen: Die SNB warnt eindringlich vor einer Blase bei Eigenheimen und Stockwerkeigentum, die sie mit ihren Tiefzinsen selbst geschaffen hat. Das ausstehende Volumen der Hypothekenkredite liegt laut Schätzungen der Credit Suisse bei rund einer Billion Franken. Eine Summe, die auch systemrelevante Geldhäuser in die Breddouille bringen könnte.

Profi-Immobilieninvestoren wiederum müssen angesichts der mageren Renditen ihre Anlagestrategien stetig verfeinern, selbst wenn sie ihre Käufe grösstenteils mit Eigenkapital tätigen. Die schweizerischen Pensionskassen haben mittlerweile 23,7 Prozent des ihnen anvertrauten Kapitals in Liegenschaften angelegt. Eine gewaltige Summe, die zum Erfolg verpflichtet. Noch ruht der Grossteil dieses Geldes in heimischen Liegenschaften. Doch Kapitalsammelstellen und Anlagestiftungen offerieren zunehmend mehr Anlagemöglichkeiten, die Zugriff auf ausländische Märkte bieten – und damit neue Chancen. Dass diese in jedem Fall erfolgreich sind, ist jedoch, siehe Ringelnatz, nicht sicher... ▲