

IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

WHO's WHO 2020

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE





Editorial

Birgitt Wüst Chefredaktorin

Impressum

Juli/August 2020 · 26. Jahrgang · 280. Ausgabe
Erscheint monatlich (10 Ausgaben jährlich)
www.immobiliengeschäft.ch
info@immobiliengeschäft.ch

CHEFREDAKTORIN
Birgitt Wüst, birgitt.wuest@immobiliengeschäft.ch

AUTOREN
Gudrun Escher, Richard Haimann, Anja Hall (stellvertr.
Chefredaktorin), Susanne Osadnik, Mathias Rinka,
Joachim Schütz, Jürg Zulliger.

GRAFIK/LAYOUT
Uschi Koch, Galledia Print AG

KORREKTORAT
Galledia Print AG

HERAUSGEBER
Galledia Fachmedien AG, c/o Immobilien Business
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich

VERLAGSMANAGER
Harald Zeindl

MARKETING- UND EVENTMANAGERIN
Lara Jambresic, lara.jambresic@galledia.ch
T 058 344 98 31

MEDIENBERATER
Claudia Haas, claudia.haas@galledia.ch
T 058 344 98 65

AUFLAGE
Druckauflage: 12.000 Exemplare
Sonstige Auflage: 5.500 Exemplare
Verkaufte Auflage: 5.890 Exemplare
[Wemf/sw-beglaubigt 2017/2018]
ISSN 1661-0067

DRUCK UND VERSAND
Galledia Print AG

VERLAGSSERVICE
Galledia Fachmedien AG
Burgauerstrasse 50, 9230 Flawil
T 058 344 95 69, F 058 344 97 83
abo.immobiliengeschäft@galledia.ch

ABONNEMENTSPREISE SCHWEIZ
1 Jahr CHF 140.-, 2 Jahre CHF 270.-
Einzelnummer CHF 14.-

WEITERE TITEL DES VERLAGES
Marketing & Kommunikation, Werbewoche,
Organisator, MQ Management und Qualität,
SicherheitsForum, Forum Sécurité, Safety-Plus,
Moto Sport Schweiz, Moto Sport Suisse, Töff-Magazin,
AutoSprintCH, TIR transNews, carrossier,
Modellflugsport, St.Galler Bauer, Thurgauer Bauer,
Umwelt Perspektiven

HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch
eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztrans-
aktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner
eigenen Beurteilung.

IMMOBILIEN Business wurde vom Verband
SCHWEIZER PRESSE für das Jahr 2014 mit dem
Gütesiegel «Q-Publikation» ausgezeichnet.

TITELFOTO: depositphotos.com

«Umsichtige Strategien» gefragt

Die Jahresmitte ist überschritten – und noch immer bestimmt die Corona-Krise das Geschehen. Zwar konnte die Covid-19-Pandemie in vielen Ländern eingedämmt werden, doch der Preis dafür ist hoch. Kollateralschäden des Shutdowns hat mit wenigen Ausnahmen fast jeder Wirtschaftszweig zu tragen. Wo vorher Aufschwung war, ist jetzt Rezession – nicht nur in der Schweiz, sondern quasi rund um den Globus.

Das bleibt nicht ohne Folgen für die Immobilienmärkte. Angesichts des tiefen Zinsniveaus, an dem sich kurz- bis mittelfristig kaum etwas ändern wird, und der auf einem tiefen Niveau verharrenden Renditen für Staatsanleihen, spricht der nach wie vor mangelnden Anlagealternativen, wird «Betongold» zwar grundsätzlich attraktiv bleiben. Doch mit den zu erwartenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten dürften die Leerstandquoten insbesondere in den traditionellen Anlagesegmenten Büro- und Retail-Immobilien steigen – eine Entwicklung, mit der hierzulande vor allem in den B- und C-Lagen ausserhalb von Grosszentren gerechnet wird. Doch aufgrund der hohen Nachfrage und in der Folge steigenden Preise dürften auch an den Topstandorten die Gesamrenditen künftig noch weniger als bisher durch den Cashflow bestimmt werden. Mit Immobilien auf die lange Sicht rentable Investments zu tätigen wird damit noch schwieriger, als es «vor Corona» ohnehin schon war. Die Verunsicherung nimmt zu, was sich nicht zuletzt an den sehr volatilen Kursbewegungen der kotierten Immobilienanlagen ablesen lässt. Angesichts der aktuell schwer absehbaren weiteren Entwicklungen raten Marktexperten Investoren zu einer «umsichtigen Immobilienstrategie». Dazu zählt nicht zuletzt die Devise «Cash is king», auf Liquidität und Cashflow-Management zu fokussieren. Ferner wird empfohlen, das Niveau der langfristigen Fremdverschuldung auf Objekt- wie auf Portfolioebene vorsichtshalber niedrig zu halten. Und, last, but not least, handlungsbereit zu sein: Denn bekanntlich bietet jede Krise auch Chancen.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienbranche

- 26 **Adriaenssen Dirk** Redevco Switzerland
Balzarini Giacomo PSP Swiss Property
Barbier-Mueller Thierry Soc. Privée de Gérance
Bärtschi Pascal Losinger Marazzi
Bauer Hans-Peter Swiss Finance & Property
Bender Peer Acron AG
- 27 **Bienz Remo** Fortimo
Bofinger Ingo AFIAA
Bolliger Roman Swiss Circle
Bonvin Stéphane Investis Group
Boscardin Riccardo Boscardin Real Estate
Bracher Ivo Bonainvest Holding
- 28 **Brogna Raffael** Eiffage Suisse
Brühlhart Pascal Brühlhart & Partners
Brüllmann Daniel UBS AM RE-DACH
Davidson John Hochschule Luzern/IFZ
- 29 **Ducrey Daniel** Mobimo Holding
Eckert Jan JLL Schweiz
Engeli Giorgio Swiss Life AM
Fahrländer Stefan FPRE
- 30 **Fäs Urs** UBS Asset Management
Fischer Franz Suva
Foppa Toni Foppa Gruppe
- 31 **Friederich Roland** Zublin Immobilien
Garcia Esteban Realstone Holding
Ginesta Claude A. Ginesta Immobilien
- 32 **Grossenbacher Alain** Eberli
Halter Balz Halter
Hauri Robert SPG Intercity Zurich
Hell Karsten Steiner AG
Hennig Roger Schroder Real Estate IM
Herzog Roger Allreal
- 33 **Hofmann Oliver** Wincasa
Holdener Hans R. Helvetica Property
Hollenstein Alice CUREM / Universität Zürich
- 34 **Ilg Peter** Swiss Real Estate Institute
Ingold Andreas SVIT / Livit
Jacquot Pierre Edmond de Rothschild REIM
Jeckelmann Jean-Paul Banque Bonhôte & Cie
- 35 **Kellenberger Markus** Brandenberger+Ruosch
Kloess Stephan KRE KloessRealEstate
Kneubühler Arno Procimmo
Krieg Roger Office LAB AG
- 36 **Kull Rebecca** HRS Real Estate
Kurz Bruno Immoveris
Ledermann Urs Ledermann Holding
Lehmann Peter Swiss Prime Site Immobilien
Lichner Beate Lichner Projects
Loepfe Andreas INREIM, CUREM
- 38 **Lüthi Stephan** Swisscanto Invest
Morard Jean-Jacques De Rham Immobilier
Mandl Philipp Swiss Commercial Invest
Marmet Dieter Realmatch360
- 39 **Meili Yves** Meili Unternehmungen
Mettler Peter Mettler2Invest
Meyer Anja Smeyers / Deal Estate
Moliterni Enzo Bouygues Energies & Services
- 40 **Muhm Alexander** SBB Immobilien
Müller Claudio HWZ
Müller Michael Helvetica Property Investors
Mueller Philippe KMP Kuoni Mueller & Partner
Mulugeta Yonas CSL Immobilien
Neff Martin Raiffeisen Schweiz
- 42 **Petitjean Daniel** Warteck Invest
Piffaretti Renato Swiss Life AM
Pointet Marc Ina Invest
Prien Ulrich KPMG Schweiz
- 43 **Richard Patrick** Varia US Properties
Ritz Kurt Prof. Verwaltungsrat
Rudolf Claudio EY Schweiz
Rüttimann Raymond Credit Suisse
- 44 **Sabater Jaume** Stoneweg
Santagada Giuseppe Vebego
Sawiris Samih Orascom DH
Schaeppli Béatrice Schaeppli Grundstücke Verw.
Schär Reto Migros Pensionskasse
Schärer Alex Profond
- 46 **Schmidiger Markus** Hochschule Luzern/IFZ
Schneider Marcel Nova Prop. Fund Management
Schneider Stéphane Bouygues Construction
Schneuwly Cyrill Intershop Holding
- 47 **Schoch David** CBRE Switzerland
Schumacher Christoph CSAM Global Real Estate
Schwab Beat Schwab & Kuster AG
Schwander Dunja Helvetia Anlagestiftung
- 50 **Scognamiglio Donato** IAZI/CIFI
Seeger Beat KPMG Schweiz
Seiler Marie PwC Schweiz
Siegle Ralph Piazza
Sola Stephen CPEV
Sommer Dieter Privera
- 51 **Staub Peter** Pom+
Stefanescu Andreea Solufonds
Stillhart Patrik Zug Estates
- 52 **Stoffel Marcel** SCSC / Stoffelzurich
Theus Gabriela Immofonds
Thoma Roland HIG Immobilien AST
Tschopp Rudolf Asia Green Real Estate
von Veltheim Nadia Post Immobilien
Vögele Roland MV Invest
- 53 **Volm Jürgen M.** Drees & Sommer Schweiz
Walde Gerhard E. Walde & Partner Immobilien
Weinert Robert Wüest Partner
Werner Birgit ULI Schweiz
- 54 **Wüst Herbert** Intercity Group
Wyss André Implenla
Zahnd René SPS Swiss Prime Site
Zampieri Danilo CPV/CAP
- 55 **Zaugg Daniel** EY Schweiz
Zeller Rudolf B. 1291 Die Schweizer AST
Zenker Bergkvist Susanne SBB Immobilien
Zufferey Philippe Banque Cantonale Vaudoise



Oliver Hofmann
Wincasa AG

(jz) Oliver Hofmann ist seit 2013 CEO des Immobilien-Dienstleisters Wincasa mit rund 920 Mitarbeitenden und 71 Mrd. CHF Assets under Management. Er ist gelernter Bankkaufmann, hat einen Bachelor in Economics and Business Administration und einen Master of Science in Real Estate (CUREM Uni Zürich). Er leitete u.a. den Bereich Real Estate M&A/Advisory bei der UBS und arbeitete in der Finanzabteilung von IBM

Schweiz. Einen wichtigen Schritt vollzog Wincasa mit dem Bezug neuer Büros im «Yond» in Zürich-Albisrieden im Mai 2020. Hofmanns Credo lautet: «Wir wollen flexibler und effizienter zusammenarbeiten und eine offene Kultur fördern. Deshalb stellen wir unseren Mitarbeitenden modernste Räumlichkeiten, Arbeitsmodelle und -mittel zur Verfügung.»

www.wincasa.ch



Hans R. Holdener
Helvetica Property

(rh) Hans R. Holdener ist Gründer und Mitglied des Verwaltungsrats von Helvetica Property Investors. Der Anlageexperte mit mehr als 20 Jahren Erfahrung an den Immobilien- und Finanzmärkten führte die Zürcher Kapitalsammelstelle als CEO seit ihren Anfängen in 2006 bis zum vergangenen Jahr, als er sich entschied, «die operative Führung der Fund- und Asset Management-Plattform in neue kompetente Hände zu legen»

und in den Verwaltungsrat und das Investment-Komitee zu wechseln. Zudem bringt sich der Inhaber eines Bachelor-Abschlusses der BI Norwegian School of Management und Absolvent eines Masterstudiengangs in Modul Customer Relationship Management mit seinen Kompetenzen seither gezielt in den Bereichen Kundenbeziehung, Marketing und Business Development ein.

www.helvetica.com



Alice Hollenstein
CUREM/Universität Zürich

(mr) Das Spezialgebiet der stellvertretenden Leiterin des Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich ist «Urban Psychology». Die diplomierte Psychologin berät zudem mit der von ihr gegründeten gleichnamigen internationalen Consulting- und Research-Organisation weltweit Gemeinden, Immobilienentwickler, Architektur- und Planungsbüros bei der menschenfreundlichen Entwicklung von Städten,

Arealen und Gebäuden. «Es liegt mir am Herzen, knappe Ressourcen effektiv einzusetzen, damit Gebautes eine maximale Wertschätzung durch die Nutzer erfährt», sagt Hollenstein. Dies betreffe die Interaktion von Menschen und Gebäuden, beispielsweise am Arbeitsplatz oder am Wohnort, aber auch etwa die Bewegung und das Empfinden von Menschen im öffentlichen Raum.

www.curem.uzh.ch, www.urbanpsychology.com

ANZEIGE

Asset Management

CREDIT SUISSE

Abonnieren Sie neue Perspektiven.

Entdecken Sie mit Novum spannende Immobilien Themen und erweitern Sie mit Scope Ihr Wissen über aktuelle Anlagethemen aus dem Asset Management.

credit-suisse.com/publications



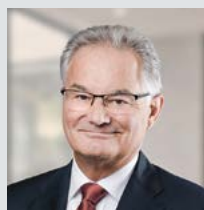


Alexander Muhm
SBB Immobilien

(rh) Alexander Muhm ist Leiter von SBB Immobilien und Mitglied der Konzernleitung. Der studierte Architekt und Doktor der technischen Wissenschaften verantwortet eines der grössten Immobilienportfolios der Schweiz mit rund 3.500 Gebäuden und 3.600 Grundstücken. SBB Immobilien garantiert den Kunden der SBB sichere, saubere und komfortable Bahnhöfe, fördert den Zugang zur Bahn und entwickelt Bahnhöfe und deren Um-

feld zu attraktiven Stadträumen. Dadurch wird die Lebensqualität in den Schweizer Städten und Gemeinden nachhaltig gesteigert. Den Mitarbeitenden der SBB wird eine inspirierende und ökonomische Arbeitsumgebung zur Verfügung gestellt. Die jährlichen Investitionen ins Immobilienportfolio der SBB belaufen sich auf über 500 Millionen Franken.

www.sbb.ch/immobilien



Claudio Müller
HWZ

(jz) Claudio Müller (69) war ab den 1970er-Jahren bei der ZKB tätig. Er nahm mehrere Führungsfunktionen wahr, etwa im Kredit-, Hypotheken- und Investmentbereich. Von 1996 bis 2002 war er als Produktmanager Finanzierungen tätig und bis 2012 als Leiter Immobilien Investment Consulting. Seit 2012 leitet er an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) den Studiengang Master of Advanced Studies in Real Estate Management. Die

Absolventen zählen zu den gesuchten Nachwuchskräften auf dem Stellenmarkt. Er ist in der Branche bestens vernetzt und bringt sein Know-how u.a. im Real Estate Investment Banking und Consulting in strategischen Fragen in verschiedenen Mandaten ein. 2011 gründete er die eigene CRM-Invest GmbH.

www.fh-hwz.ch

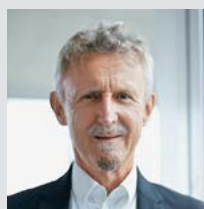


Michael Müller
Helvetica Property Investors

(rh) Michael Müller, Architekt und dipl. Immobilien-Treuhänder, ist seit 1. Oktober 2019 CEO von Helvetica Property Investors. Müller, zuvor CEO von Ledermann Immobilien, trat bei der Zürcher Fund- und Asset Management Plattform die Nachfolge von Gründer Hans R. Holdener an, der in den Verwaltungsrat wechselte. Trotz der Corona-Krise haben die Helvetica-Fonds in den vergangenen Monaten ihre Portfolios weiter ausbau-

en können: Der HSL Fund erwarb nach erfolgreicher Kapitalerhöhung über 45 Millionen Franken im März zuletzt acht moderne Mehrfamilienhäuser in Erlen und Oberbuchsiten. Der HSC Fund akquirierte eine ertragsstarke Multi-Tenant-Liegenschaft beim Flughafen Genf. Für das Rüti Center in Pratteln wurde im Juli das Möbelhaus Mömax als Ankermieter für zehn Jahre gewonnen.

www.helvetica.com



Philippe Mueller
KMP Kuoni Mueller & Partner AG

(mr) Der Gründervater der Zürcher Immobilienberatung ist auch im 32. Geschäftsjahr weiterhin ein wertvoller Aktivposten im Unternehmen – auch wenn er inzwischen das operative Ruder an der Spitze in jüngere Hände übergeben hat. Philippe Mueller (67) entschied sich 2018, im Engadin eine KMP-Zweigstelle zu eröffnen. Hier betreut er heute konkrete Mandate im Tourismusbereich; in der Deutschschweiz berät er weiterhin Firmen und

übernimmt Verkaufsmandate im Segment Geschäftsimmobilen. Seine Unternehmensaktien hat er zusammen mit anderen Partnern an VRP und CEO Dominik Weber sowie jüngere Partner verkauft. Per 1. April 2020 ging dort die K.REM AG (das K steht für Kuoni und REM für Real Estate Management) an den Start. Dieses ist ein weiteres Tochterunternehmen der KMP Holding AG.

www.kmp.ch / www.krem.ch



Yonas Mulugeta
CSL Immobilien AG

(mr) Nach der erfolgreichen Integration der CSL Immobilien AG als Gesamtdienstleister im Schweizer Immobilienmarkt in die Migros Bank, die Ende August 2018 eine Mehrheitsbeteiligung erwarb, geht für den CEO des Immobiliendienstleisters, Yonas Mulugeta, der Wachstumskurs weiter. Mithilfe des neuen Partners konnten neue Businesskunden erschlossen werden, die eine Dienstleistungspalette über den gesamten Immo-

bilienzyklus zu schätzen wissen. Ein weiterer Schwerpunkt von Mulugeta und seinem 50-köpfigen Team sind Services wie Research und Marktanalysen. «2020 als Gesamtjahr wird ein aussergewöhnliches Jahr. In der zweiten Jahreshälfte werden wir aufgrund der weltweiten Rezession die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt deutlich zu spüren bekommen», prognostiziert Mulugeta.

www.csl-immobilien.ch



Martin Neff
Raiffeisen Schweiz

(rh) Die Corona-Pandemie hat nicht nur hunderttausende Opfer gefordert und die Weltwirtschaft in die Rezession gestürzt. Die massiven Interventionen von Staaten und Notenbanken werden auch weiterhin die Zinsen «künstlich tief halten», sagt Martin Neff. «Corona beschert dem Markt weiter billiges Geld.» Der Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, bekannt für seine scharfzüngigen Kommentare, erwartet, dass die Pandemie für genau-

me Zeit den Takt an den Finanz- und Immobilienmärkten bestimmen wird. «Richtig normal wird das Leben 2020 kaum mehr werden», sagt der diplomierte Volkswirt und stellt die Frage, ob die Krise nicht auch ein heilsamer Schock sein könnte: «Overtourism, Fluglärm, Stau, Umweltverschmutzung – wollen wir das wirklich wiederhaben?»

www.raiffeisen.ch

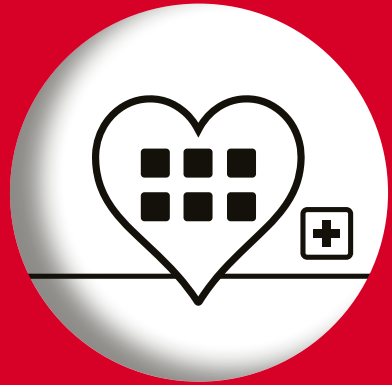


New ID. Same DNA.

Since 30 March 2020
Helvetica Property
has become
Helvetica



Wir bei Helvetica glauben an die Kraft der Leidenschaft wenn es darum geht, intelligent in Immobilien zu investieren. Wir bleiben unabhängig und werden uns auch weiterhin durch unsere Leidenschaft und unseren Unternehmmergeist auszeichnen – in allen Aspekten unserer Arbeit. Wir freuen uns auf die kommende Zeit und unseren Brand, mit neuer visueller Identität, neuem Logo und neuem Corporate Design.



New ID. Still Red.

Since 30 March 2020
Helvetica Property
has become
Helvetica



Wir bei Helvetica glauben an die Kraft der Leidenschaft wenn es darum geht, intelligent in Immobilien zu investieren. Wir bleiben unabhängig und werden uns auch weiterhin durch unsere Leidenschaft und unseren Unternehmmergeist auszeichnen – in allen Aspekten unserer Arbeit. Wir freuen uns auf die kommende Zeit und unseren Brand, mit neuer visueller Identität, neuem Logo und neuem Corporate Design.