SCHWEIZER
IMMOBILIENBRIEF

Ausgabe 303 / 15. Jahrgang / 7. Juli 2020

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Liegenschaftenmärkte in der Corona-Krise (Markteinschätzung von Wüest Partner)

4 Nachricht: JSS RE Management

9 Die Schweiz ist gebaut – oder nicht? (Webinar RICS/HSLU)

12 Digitalisierung in der Stadt- und Immobilienentwicklung (79. Schw. Immobiliengespräch)

13 Alles andere als Auslaufmodell (JLL-Studie zum Büromarkt)

14 Nachricht: Büromarkt (D)/CBRE

16 Marktkommentar

17 Immobiliennebenwerte

18 Immobilienfonds/-Aktien

19 Standortentwicklung: Neuer ZHAW-Campus am Start

20 Nachricht: Intershop/Winterthur-Neuhegi

20 Impressum

EDITORIAL

Wachsende Herausforderungen

Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

In den letzten Wochen ist die Schweiz wie viele andere Länder nach drei Monaten Stillstand aus dem Corona, respektive Lockdown bedingten Tiefschlaf erwacht. Die Strassencafés, Büros und Geschäfte füllen sich langsam wieder, die Hotels warten auf die bald eintreffenden Sommerurlauber. Auch die Börsen haben sich nach den schockartigen Verlusten im Frühjahr erholt und ihre Verluste teilweise wettgemacht.
Und die Immobilienmärkte? Angesichts des in vielen Ländern kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Tiefzinsumfelds werden direkte wie indirekte Immobilien wohl weiterhin gefragt sein; Marktbeobachter rechnen bei Immobilieninvestments mit «stabilen Werten». Was die kurz- bis mittelfristig zu erzielenden Mieten im Wohnungs-, Büro- und Retailmarkt angeht, sind die Prognosen angesichts der durch den Lockdown ausgelösten Rezession weniger zuversichtlich. Am Mietwohnungsmarkt macht sich die geringere Zuwanderung bemerkbar, bei den Büroflächen wird aufgrund des wirtschaftlichen Downturns mit steigenden Leerständen gerechnet und die Vermieter von Detailhandelsflächen müssen sich auf eine zunehmend schwierigere Vermarktung einstellen. Bis die Vermietungsmärkte die Folgen des Lockdowns verdaut haben, wird es wohl noch eine Weile dauern.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

Helvetica

New ID. Same DNA.

Since 30 March 2020
Helvetica Property has become Helvetica
#newIDsameDNA

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 Unternehmergeist 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.

Helvetica.com

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Liegenschaftenmärkte in der Corona-Krise

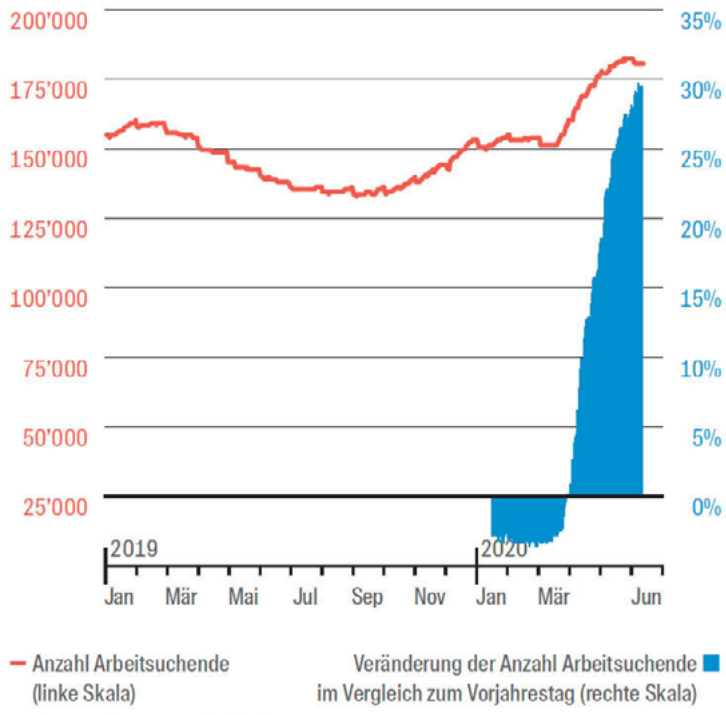
BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Der Markt für Einfamilienhäuser erweist sich nach wie vor als recht stabil.

FÜR DIE EINDÄMMUNG DER COVID-19-PANDEMIE ZAHLT DIE SCHWEIZ EINEN HOHEN PREIS: IN FOLGE DES LOCKDOWNS BEFINDET SICH DAS LAND IN DER REZESSION. NACH AUFHEBUNG DES LOCKDOWNS HAT SICH DIE WIRTSCHAFT WIEDER ETWAS ERHOLT, DOCH DIE HERAUSFORDERUNGEN HALTEN AN. FÜR DEN IMMOBILIENMARKT BEDEUTET DIES, DASS DIE NACHFRAGE NACH FLÄCHEN UNTER DRUCK BLEIBT. EINE EINSCHÄTZUNG DER ZU ERWARTENDEN ENTWICKLUNGEN HAT JÜNGST WÜST PARTNER VERÖFFENTLICHT.

BW/PD. Durch die aufgrund der Corona-Pandemie von Mitte März bis Mitte Juni 2020 stark eingeschränkten wirtschaftlichen Tätigkeiten gingen gemäss einer Schätzung des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens bis jetzt schon mehr als 181.000 Arbeitsjahre verloren, der dadurch entstandene Wertschöpfungsverlust beziffere sich auf mehr als 36 Milliarden Franken, fast 5 Prozent des letztjährigen Bruttoinlandprodukts. Zwar seien mit den Lockerungen des Lockdowns die Konsumausgaben wieder deutlich angestiegen, doch dürfe dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass der hiesigen Wirtschaft eine herausfordernde Zeit bevorsteht, stellen die WP-Researcher fest. Denn erstens dürften vor allem die schnell ausbezahlten Kurzarbeitslöhne dazu beigetragen haben, dass sich der private Konsum so vorteilhaft entwickelt hat; einige Arbeitnehmer könnten jedoch trotz des Kurzzeitarbeitsmodells in den kommenden Monaten ihre Arbeitsstelle verlieren, wodurch ihre Konsumausgaben wieder sinken würden. Zweitens sind Einkäufe im grenznahen Ausland erst seit Mitte Juni wieder möglich (was sich in den aktuellen Daten noch nicht zeigt); das bedeutet, dass nun wohl ein gewisser Anteil der Konsumausgaben wieder ins Ausland fliesst. Drittens dürfte eine deutliche Erholung in der Exportindustrie noch einige >>>

ANZAHL ARBEITSSUCHENDE (STAND: 9. JUNI 2020)



Quellen: SECO (jobroom.ch) KOF

>>> Zeit auf sich warten lassen, da die Nachfrage aus bedeutenden Märkten wie den USA oder der EU auch in den kommenden Monaten deutlich tiefer ausfallen wird als noch Ende 2019. In vielen Exportbetrieben ist die Auftragslage derzeit noch immer deutlich schlechter als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Gemäss Wüest Partner liegt die Zahl der Arbeitssuchenden im Juni 2020 um fast 30 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Zwar habe sich die Situation vorerst stabilisiert, es müsse jedoch mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden, meinen die Wüest-Partner-Researcher und rechnen angesichts dieser Umstände für 2020 mit einem um 5 bis 6 Prozent geringeren Bruttoinlandprodukt als im Vorjahr. Für 2021 wird wieder ein Anstieg der Wirtschaftsleistung erwartet, doch werde das Niveau von 2019 noch nicht wieder erreicht. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen seien derzeit schwer einzuschätzen, zumal weitere Infektionswellen, solange kein Impfstoff oder andere Mittel gegen die Verbreitung von Covid-19 zur Verfügung stehen, nicht auszuschliessen seien.

Anhaltendes Tiefzinsumfeld

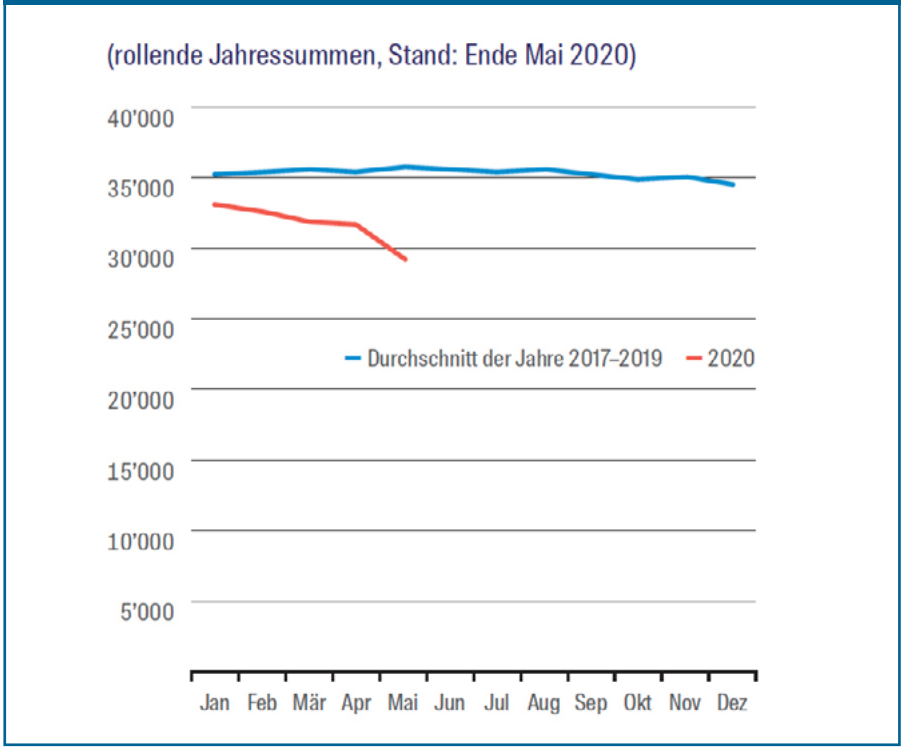
Grundsätzlich gehen die Experten von Wüest Partner angesichts des in vielen Ländern kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Tiefzinsumfelds davon aus, dass Immobilienanlagen attraktiv bleiben und dass sich Werte von Immobilieninvestments in diesem Jahr stabil entwickeln.
Bei den kotierten Immobilienanlagen hätten sich vor allem die Im- **>>>**

NACHRICHTEN

JSS REAL ESTATE: NEUE VERMIETUNGS-ERFOLGE

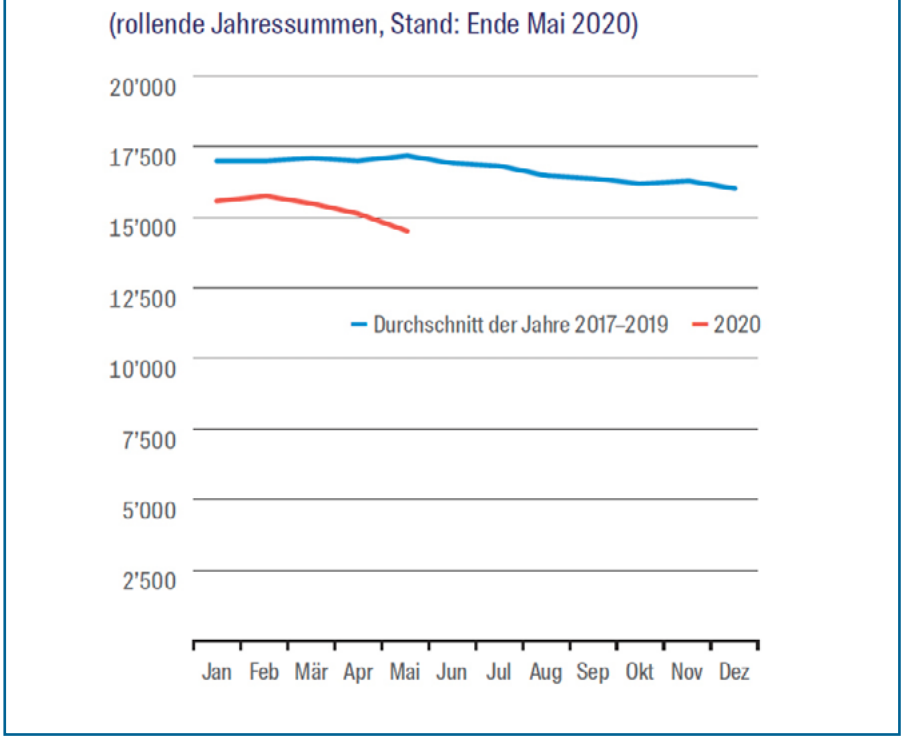
Die Fondsleitung JSS Real Estate Management hat im ersten Halbjahr 2020 eigenen Angaben zufolge für ihren Suisse Romande Property Fund grosse Vermietungserfolge erzielt. Wie die Gesellschaft mitteilt, sind in den ersten sechs Monaten des Jahres neue Immobilienprojekte fertiggestellt und übergeben worden; dies habe zur Vermietung von über 6.500 Quadratmetern Fläche im Minergie-Standard an Mieter wie Lidl und Otis geführt habe. Zudem würden derzeit zahlreiche Renovationen an bestehenden Gebäuden durchgeführt, die zu einer Steigerung des Wertes und der Einnahmen aus diesen Liegenschaften führen dürften. Man nutze nach wie vor jegliche Gelegenheit, die Performance des Suisse Romande Property Fund zu optimieren, so die Fondsleitung; der Schwerpunkt liege dabei vor allem auf der Reduzierung der bestehenden Leerstände sowie auf der Steigerung der Rentabilität des Fonds. Darüber hinaus käme man mit den Verhandlungen über die Veräusserung von nicht-strategiekonformen Gebäuden voran, heisst es weiter. Die Erlöse aus den Verkäufen sollen zum Teil zum Schuldenabbau verwendet werden sowie für Massnahmen, die geeignet sind, das latente Wertpotenzial des bestehenden Fondsportfolios zu heben. Der SRPF halte auch eine Reihe von Grundstücken, die mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten böten. Die Covid-19-Pandemie werde voraussichtlich negative Auswirkungen von weniger als 1,5 Prozent des Jahreseinkommens des Suisse Romande Property Fund haben, so die Fondsleitung weiter. Der Nettoinventarwert des Fonds bezifferte sich per Ende 2019 auf 110,68 CHF. (ah)

BAUGESUCHE: ANZAHL MIETWOHNUNGEN



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

BAUGESUCHE: ANZAHL EIGENTUMSWOHNUNGEN



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

>>> mobilienfonds in den vergangenen Wochen stabil entwickelt – deren Performance lag in den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres bei –3,2 Prozent (gemessen am WU-PIX-F). Deutlich negativer hätten sich die Kurse von Immobilienaktiengesellschaften – hier schlägt für die Periode von Januar bis Mai 2020 ein Minus von 12,3 Prozent zu Buche. Die Performance von Immobilienaktiengesellschaften, die vor allem in Geschäftsliegenschaften investiert sind, habe sich damit negativer entwickelt als diejenige vieler klassischen Aktiengesellschaften, so die Wüst Partner Experten.

Anspruchsvollere Vermarktung

Mit Blick auf den Schweizer Mietwohnungsmarkt sei festzustellen, dass die Neubautätigkeit bereits vor der Corona-Krise nachgelassen habe; die behördlichen Einschränkungen während des Lockdowns und die erhöhten Unsicherheiten hätten die investorenseitigen Aktivitäten nun zusätzlich gebremst – zumindest vorübergehend. Im Mai 2020 lag die Zahl der Mietwohnungen, für die innerhalb der letzten zwölf Monate Neubaugesuche eingereicht wurden, um 18,2 Prozent unter dem Schnitt der Jahre 2017 bis 2019. Damit zeichne sich schon jetzt ab, dass künftig weniger neue Objekte auf den Schweizer Mietwohnungsmarkt gelangen werden. Dennoch sei ein weiterer Anstieg der Mietwohnungsleerstände wahrscheinlich, zumal im laufenden Jahr ein Bevölkerungswachstum von nur 0,5 Prozent, sprich rund 40.000 Einwohner prognostiziert wird, was die Nachfrage nach zusätzlichen Mietwohnungen deutlich dämpfe.

Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage am Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibe somit **>>>**

>>> gross, die Marktmieten stünden weiter unter Druck. Bei den ausgeschriebenen Wohnungen erwarten die Wüst Partner-Experten im Jahr 2020 «moderat tiefere Mieten», und im Gesamtschweizer Durchschnitt einen Rückgang von 1,4 Prozent gegenüber 2019. Dass die Vermarktung anspruchsvoller werde, gelte vor allem auch für das hochpreisige und das Luxus-Segment, denn aufgrund der konjunkturellen Krise seien Budgeteinschränkungen auch bei vielen Haushalten, die bislang über hohe Einkommen verfügten, nicht unwahrscheinlich.

Neue Trends

Da nach den Erfahrungen der letzten Monate künftig etwas mehr von zu Hause aus gearbeitet wird, erwarten die Wüst Partner-Experten einen steigenden Bedarf an Wohnungen, die die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten unterstützen.
Damit würden nicht nur flexibel nutzbare Räume, die auch die technischen Anforderungen an einen Arbeitsplatz erfüllen, eine grössere Bedeutung erhalten; auch das Bedürfnis nach einem zusätzlichen abgetrennten Raum für eine allfällige Büronutzung könnte steigen, insbesondere bei Paar- und Familienhaushalten. Es sei daher sehr gut möglich, dass dies die Nachfrage im Bereich der 3,5- bis 4-Zimmerwohnungen positiv beeinflussen werde – und dies wiederum käme auf längere Sicht dem Markt zugute, zumal derzeit gerade diese Wohnungsgrössen am häufigsten von Leerständen betroffen sind.

Eigenheimmarkt stabil

In den letzten Monaten herrschte grössere Zurückhaltung sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf von Eigenheimen. Gemäss Wüest Partner lag die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen im April 2020 um mehr als 10 Prozent unter dem Vorjahresmonat; im Mai sei die Angebotsmenge aber wieder auf das Niveau vom Februar gestiegen. Generell gehen die Wüest Partner-Researcher davon aus, dass sich die Wohneigentumsmärkte trotz der Corona-Krise gut behaupten werden. Denn wer den Kauf eines Eigenheims bereits vor der Krise in Erwägung gezogen habe, werde daran wohl auch weiterhin festhalten. Zudem kehre mit den schrittweisen Lockerungen das Vertrauen in die **>>>**

ANZEIGE

>>> Wirtschaft und damit in die persönliche finanzielle Lage zurück – und das Tiefzinsumfeld als einer der wichtigsten Nachfragetreiber im Eigenheimsegment sei für Kaufinteressenten zuletzt wieder attraktiver geworden, stellen die WP-Researcher fest und verweisen darauf, dass die zu Beginn der Corona-Krise gestiegenen Hypothekarzinsen inzwischen wieder sinken.

Im landesweiten Durchschnitt verzeichneten die gehandelten Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2020 gemäss Wüst Partner ein mittleres Preiswachstum von 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal; ein noch höheres Preiswachstum von 3,5 Prozent wiesen im gleichen Zeitraum die gehandelten Einfamilienhäuser auf. Auch wenn sich die Auswirkungen der Corona-Krise an den Daten über den hiesigen Eigenheimmarkt noch nicht ablesen lassen, gehen die WP-Researcher davon aus, dass die Preisdynamik in diesem Jahr abflachen wird, weil die aktuelle Rezession die Haushaltseinkommen schmälern dürfte – und damit auch die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum. Wobei erfahrungsgemäss damit zu rechnen sei, dass sich die Preise von Einfamilienhäusern als vergleichsweise stabil erweisen; mit Preisrückgängen sei eher bei den Eigentumswohnungen zu rechnen.

Robuster Büromarkt

Der Schweizer Büromarkt präsentiert sich nach Beobachtung von Wüest Partner «in weiten Teilen resistent». Zwar gebe es nach wie vor Regionen mit hohen Flächenkapazitäten, aber in den Grosszentren Zürich, Basel und Lausanne habe sich das Flächenangebot in den letzten Jahren verringert und zudem werde die Neubautätigkeit im laufenden Jahr ohnehin etwas nachlassen, schon aufgrund der während des Lockdowns teilweise eingeschränkten Bautätigkeit und wegen gedrosselter investorenseitiger Aktivitäten. Was die Büroflächenmärkte betrifft, sei die Basis zur Bewältigung der Corona-Krise somit hierzulande gut, so die Wüest Partner-Experten. Allerdings gehen sie dennoch von steigenden Leerständen aus – zum einen aufgrund des Beschäftigungswachstums, welches in diesem Jahr wohl negativ ausfallen werde, zudem sei je nach Dauer der Rezession zu befürchten, dass die Arbeitsplatzverluste nicht schon im nächsten Jahr, sondern womöglich erst in einigen Jahren kompensiert werden können. Somit müsse man davon ausgehen, dass sich die Zusatznachfrage nach Büroflächen abschwächt; steigende Angebotsmengen seien vor allem an B- und C- Lagen ausserhalb der Grosszentren zu erwarten – die Nachfrage werde sich vermutlich noch stärker als ohnehin schon auf qualitativ hochwertige Flächen an Toplagen konzentrieren.

BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

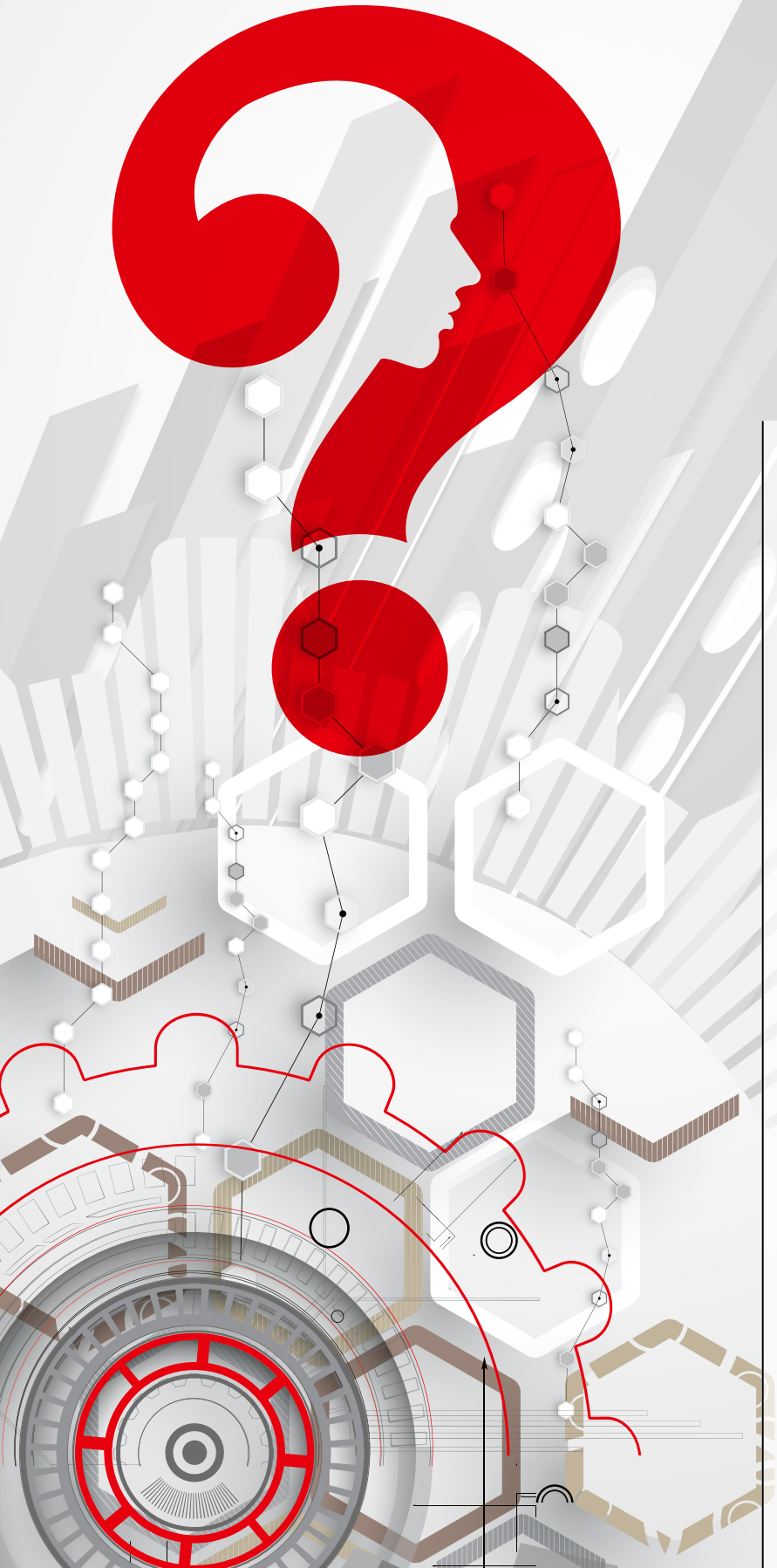
Abseits der Toplagen könnte der Büroleerstand zunehmen.

Detailhandel erholt sich

Wie bereits eingangs erwähnt, hat sich der inländische Konsum seit der Öffnung der Geschäfte überraschend gut vom starken Rückgang während des Lockdowns erholt. Eine besonders deutliche Erholung beobachtet Wüst Partner dabei im Detailhandel mit Non-Food-Produkten. Zwar sei der rasante Anstieg der Konsumausgaben zum Teil auf Aufholeffekte zurückzuführen sowie auf die Tatsache, dass Einkäufe im grenznahen Ausland nicht möglich waren – dennoch scheine der Privatkonsum in kurzer Zeit wieder das Vorkrisenniveau erreicht zu haben, so die Wüest Partner-Experten. Die Anzeichen für den stationären Handel würden somit grundsätzlich «zuversichtlich stimmen», dennoch bleibe das Umfeld für die Verkaufsflächenmärkte anspruchsvoll, zumal mittelfristig allfällige Einkommensverluste der Schweizer Haushalte die positiven Effekte auf den Detailhandel etwas dämpfen könnten. Als Folge der Corona-Krise könnte sich zudem der Strukturwandel im Detailhandel und die Verlagerung Richtung Onlinegeschäft beschleunigen. Viele Kunden, die in den vergangenen Wochen erstmals online bestellt haben, würden dies vermutlich auch weiterhin tun, womit der E-Commerce weitere Marktanteile auf Kosten des stationären Detailhandels gewinne, stellen die WP-Experten fest. Ihr Fazit: Vor allem an nicht stark frequentierten Lagen werde die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen schrumpfen – und die Vermieter von Ladenlokalen dürften dementsprechend immer mehr Druck spüren, die Mieten nach unten anzupassen, um Leerstände zu vermeiden. •

WHO's WHO 2020?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE



IMMOBILIEN Business kürt in der Juli/August-Ausgabe traditionell die 100 wichtigsten Akteure der Schweizer Immobilienbranche.

Wir präsentieren die Personen, die die Schweizer Immobilienwirtschaft prägen.

Erneut veröffentlicht IMMOBILIEN Business die 100 Köpfe auch in französischer Sprache – als exklusive Sonderbeilage.

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

RAUMPLANUNG

Die Schweiz ist gebaut – oder nicht?

BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Verdichtet wird heute dort, wo es am schwierigsten ist – wo es bereits dicht ist.

EINE EFFIZIENTE UND EFFEKTIVE RAUMPLANUNG IST FÜR DIE SCHWEIZ VON BESONDERER BEDEUTUNG UND ERMÖGLICHT NACHHALTIGE UND BERECHENBARE IMMOBILIENINVESTITIONEN – DOCH LIMITIEREN ZAHLREICHE EINSCHRÄNKUNGEN EINE VERLÄSSLICHE IMMOBILIENENTWICKLUNG. DIESES SPANNUNGSFELD BESCHÄFTIGTE DAS JÜNGSTE RICS/HSLU-WEBINAR. HIERBEI WURDE U.A. ERÖRTERT, WO UND MIT WELCHEN RAHMENBEDINGUNGEN ZUKÜNFTIG IMMOBILIEN GEPLANT UND ENTWICKELT WERDEN SOLLTEN.

MT. Die Schweiz wächst und bietet ein hohes Potential für die Immobilienwirtschaft - schon allein aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses: So werden aktuellen Prognossen zufolge bis im Jahr 2040 voraussichtlich mehr als zehn Millionen Einwohner in der Schweiz leben. In diesem Zusammenhang ist der Schweizer Immobilienmarkt auf verlässliche Immobilieninvestitionen und berechenbare institutionelle Rahmenbedingungen angewiesen.

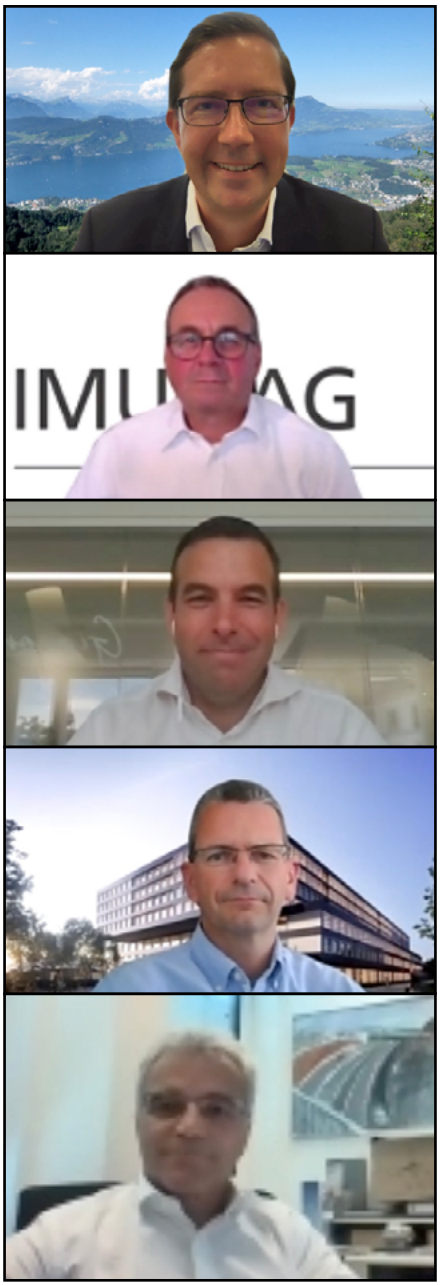
Naturgemäss existieren bei diesem Thema zahlreiche Spannungsverhältnisse, welche die Investorensicherheit und das Vertrauen beeinflussen, beispielsweise bei innerstädtischen Verdichtungen, der Ausweisung von Bauzonen, langen Abstimmungsprozessen, klaren Rechts- und Prozesssicherheiten, unterschiedlichen lokalen Baurechten, einer starken Gemeindeautonomie sowie zahlreichen Partikularinteressen.

An dieser Stelle setzte das Juli-Webinar der RICS und der HSLU Hochschule Luzern an, zu welchem Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangsleiter des MScRE und Member des Boards der RICS, und Pierre Stämpfli MRICS, Senior Vice President bei JLL und Chairman der RICS in Switzerland, eingeladen hatten und welches von diesen moderiert wurde. Im Rahmen des anderthalbstündigen Webinars, das HSLU und RICS im monatlichen Turnus veranstalten, präsentieren führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft neueste Erkenntnisse aus Forschung und Praxis. >>>

Handlungsempfehlungen der RICS und der HSL

Zunächst erfolgte eine detaillierte Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen der RICS und der Hochschule Luzern zur Raumplanung und Immobilien-Projektentwicklung durch Michael Trübestein. Vor dem Hintergrund der geplanten weiteren Stärkung der Interessenabwägungen in der 2. Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes sind weiterhin komplizierte, langwierige Bewilligungsverfahren zu erwarten, die Immobilienentwickler einschränken. Folglich stellen Vertrauen und Planbarkeit einen zentralen Ansatz für die zukünftige Zusammenarbeit der unterschiedlichen Stakeholder dar.
Diese können durch eine Intensivierung eines konstruktiven Dialogs und durch ein kooperatives Verhalten als Garant für ein nachhaltiges, erfolgreiches und durch Planungssicherheit geprägtes Gesamtwerk erreicht werden. Hierzu wurden folgende Vorschläge abgeleitet (Auswahl):

- Innenverdichtung verstärkt ermöglichen und die Immobilienwirtschaft bei Projektentwicklungen im Innenbereich unterstützen, wobei Akzeptanz, Denkmalschutz und Kosten abzuwägen sind.
- Klare zeitliche Vorgaben kodifizieren und damit Planungssicherheit für Investoren und Bauherren ermöglichen. Das Recht der Einsprache darf nicht abgeschafft werden, allerdings sind die Verfahren zu beschleunigen.
- Einheitliche Siedlungsentwicklung und besser abgestimmte Infrastrukturmassnahmen (beispielsweise Erstellung von Strassen, Ausbau des Nahverkehrs, Planung und Gestaltung öffentlicher Räume), das heisst «schlechte Räume» optimieren und «intakte Räume» fördern.



Die Teilnehmer des Webinars (von oben) Michael Trübestein, Hans Rudolf Hauri, Pierre Stämpfli, Daniel Brüllmann und Andreas Binkert

- Verfügbarkeit von Bauland verbessern und der Immobilienwirtschaft zugänglich machen.
- Flexibilisierung der Ausnützungsziffer: hohe Ausnützungsziffern bei erhöhter städtebaulicher, baulicher und architektonischer Qualität ermöglichen.
- Anreiz zur Verdichtung über Mehrwertausgleich schaffen – ein Mehrwert muss für die Bevölkerung vor Ort entstehen (nachhaltiger Mehrwertausgleich).

Anforderungen aus der Sicht eines Immobilieninvestoren

Dr. Daniel Brüllmann CFA, Head of Real Estate DACH – Germany, Austria, Switzerland, UBS Asset Management ging insbesondere auf die Bedeutung einer marktgerechten Rendite ein. Unsicherheiten und alles, was den Investor in seinem Handlungsspielraum einschränkt, reduzieren die Attraktivität einer Investition. Folglich sind ein transparenter und gut strukturierter Planungs- und Bewilligungsprozess und klar definierte Verantwortlichkeiten aller involvierten Stakeholder Grundvoraussetzungen für ein attraktives Investment. Hierbei sind gelungene und nachhaltige Kooperationen mit den Stakeholdern von besonderer Bedeutung: Eine vorausschauende Denkweise, sorgfältige Planung und ein konstruktiver Dialog zwischen den Anspruchsgruppen und dem Eigentümer/Investor ermöglichen eine optimale Flächennutzung. Als positives Beispiel für ein kooperatives Arbeiten gilt das Transitlager in Münchenstein, das zielführend verdichtet wurde.

Planungssicherheit / Demokratie

Weitaus kritischer bewertet Hans Rudolf Hauri FRICS, Präsident des Verwaltungsrats bei p-4 Peikert und IMUB AG die aktuelle Situation: «In der Raumplanung versagt der Föderalismus!», so sein Statement. Planungs- und Genehmigungsverfahren beanspruchen gemäss Hauri «unwahrscheinlich viel Zei»t und reduzieren darüber hinaus die Planungssicherheit. Ferner werden so- **>>>**

Die Handlungsempfehlungen der RICS

>>> wohl Planungs- als auch Genehmigungsverfahren laufend teurer, und der Mehrwertausgleich führt zu teurerem Wohnraum. Da Investoren das Risiko mit in die Rendite-Überlegungen kalkulieren, wird das ohnehin schon knappe und teure Gut «Siedlungsfläche» künstlich noch teurer. In diesem Zusammenhang verhindert das föderalistische System in der Schweiz aus Sicht von Hans Rudolf Hauri klar die zweckmässige und zeitgerechte Nutzung des Bodens und sollte daher reformiert werden. Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative vom 11. März 2012 wurde die Souveränität in der Raumplanung von Gemeinden und Kantonen gezielt unterminiert.

Die genannten Verzögerungen von Planungs- und Bewilligungsverfahren werfen die Frage auf, ob die Schweiz bereit ist, die vom BFS kalkulierte Bevölkerungszunahme wirklich zu verkraften. Diese Vorlage nahm Andreas Binkert, VR Nüesch Development gekonnt auf und zeigte auf, dass in der Schweiz genügend Bauland zur Verfügung steht, allerdings müsse ein Umdenken stattfinden.

WIE und WO verdichten?

Verdichtung ist eine Notwendigkeit der Nachhaltigkeit- doch stellt sich die Frage: Wie und wo? Binkert illustrierte die zukünftige Entwicklung der Schweiz anhand der zehn im folgenden kurz skizzierten (kritischen) Thesen. Dabei wurde deutlich, dass die derzeitige Raumplanung die Bedürfnisse der Schweizer nur bedingt widerspiegelt. Für die Zukunft sollten folgende Impulse bei der Raumplanung und Immobilienentwicklung bedacht werden:

- Heute verdichten wir dort, wo es am schwierigsten ist, sprich dort, wo es ohnehin schon dicht ist. Wir projizieren die Vergangenheit linear in die Zukunft.
- Wir nehmen die Träume der BewohnerInnen nicht zur Kenntnis, weil wir wissen, dass nur Dichte nachhaltig ist.
- Die SchweizerInnen wollen zwar am städtischen Leben teilnehmen, aber im Grünen wohnen. Dichte muss erträglich sein.
- Die Bauzonen genügen langfristig, aber sie sind oft am falschen Ort. Bauland ist zum Bauen da – sonst muss ausgezont werden.
- Verdichtung durch Aufstockung oder Anbau ist teuer. Dichte Areale sind auch ausserhalb der Zentren die bessere Lösung. Innenstädtisch kann sogar das Überdecken von Infrastrukturflächen wirtschaftlich sein.
- Die Stadt der kurzen Wege muss zwar dicht, aber auch grün sein. Sie muss Raum bieten für Individuelles Leben (für Kinder, Alte, Musiker, Bastler, Hobbygärtner, Tierfreunde).
- Verdichtung durch Neueinzonung geeigneter Flächen im Abtausch gegen ungeeignete Flächen ist nachhaltig Der Bund muss eine attraktive Tausch-Plattform für Gemeinden zur Verfügung stellen.
- Nicht höchste bauliche Dichte, sondern höchste Attraktivität ist erwünscht (kulturelle Dichte, emotionale Dichte, Erlebnisdichte).
- Wir müssen unsere Richtpläne überdenken und regional statt kantonal abgleichen. Dorfpolitik und Raumplanung vertragen sich schlecht.
- Die Netzstadt Schweiz kann / muss optimiert werden. Gut miteinander verbundene Fussgängerstädte von unterschiedlicher Zentralität bieten grüne, individualisierbare Dichte.

Nach einer kontroversen Diskussion bleiben sicherlich einige Fragen für die zukünftige Ausrichtung der Schweiz zu klären. •

- **Das nächste Webinar der RICS/HSLU findet am 2. September 2020 statt und behandelt die Bereiche Management und Digitalisierung von Immobilen.**

BILD: ZVG

Der Autor:
Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS
IFZ/HSLU

RÜCKBLICK 79. SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCH

Digitalisierung in Immobilien- und Stadtentwicklung

BILD: MATHIAS RINKA

Gut besuchter Event in der Nach-Lockdown-Zeit: Das 79. Schweizer Immobiliengespräch

MR. Nach der durch die Corona-Krise und den staatlich verhängten Lockdown bedingten Zwangspause fand am 1. Juli 2020 erstmals in diesem Jahr ein Schweizer Immobiliengespräch statt. Die 79. Edition fand wie gewohnt im Zürcher Restaurant Metropol statt, Thema des Events war Digitalisierung, moderiert von Christian Kraft von der HSLU Hochschule Luzern. Referenten waren die Geomatikerin und Softwareentwicklerin Lisa Stähli von der Firma ArcGIS Urban, Architekt und Bauingenieur Patrick Pick von Drees & Sommer Schweiz sowie Alar Jost, Head of Service Unit BIM/LCDM bei Pom+ und Vorstand der Initiative Bauen Digital Schweiz.

Lisa Stähli präsentierte das 2019 öffentlich gestartete browserbasierte Software-Tool ArcGIS Urban, das vor allem Städte und Stadtverwaltungen bei der urbanen Siedlungsentwicklung unterstützen will. Hierbei sind durch die Übersetzung in das Datenmodell digitale Zonenpläne möglich. Es können Nutzungszonen, Spezialzonen sowie Gebäudetypologien abgebildet werden. Diese wiederum können zum Beispiel in Architektur- und Planungswettbewerben die Grundlage für den Vergleich von unterschiedlichen Entwicklungsszenarien bilden – qualitativ wie quantitativ. «Early Adopters» dieser neuen digitalen Technik sind etwa Genf mit dem PAV-Projekt, die US-Stadt Boston und die schwedische Kommune Uppsala.

Drees & Sommer-Experte Patrick Pick zeigte im Anschluss, welche Erfahrungen im Markt bereits mit BIM (Building Information Modeling) gemacht wurden und wohin die Reise gehen könnte. BIM sei ein «Facilitator für viele weitere Dinge», sagte er und hob hervor, dass auf diesem Gebiet hierzulande bereits eine gute Richtlinienkompetenz aufgebaut wurde. Herausfordernd blieben aber weiterhin die sehr komplex gewordenen Planungs- und Bauprozesse. Wichtig sei es, die digitalen Daten auch hinüber in den Betrieb nehmen zu können und so den «digitalen Zwilling» über den gesamten Immobilienzyklus nutzbar zu machen und damit einen wirklichen Mehrwert zu schaffen.

Alar Jost konstatierte, dass vieles im Zusammenhang mit BIM eine «Frage des Mindsets» sei. Hier stelle er auch ein «Generationenproblem» fest – Jüngere würden dem Thema viel offener gegenüberstehen. Dies müsse sich in Zukunft auch noch deutlicher in den Studiengängen der Hochschulen niederschlagen, vor allem auch im Hinblick auf interdisziplinäre Ansprüche und Erfordernisse. Mit dem «Stufenplan Schweiz» habe man inzwischen eine valide Roadmap für die digitale Transformation der Bauwirtschaft in vier Stufen vorliegen, sagte Jost. Grösster Hemmschuh sei die «föderale Fragmentierung des Schweizer Baurechts». •

BÜROIMMOBILIEN

Alles andere als Auslaufmodell

BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Viele Arbeitnehmer wünschen sich die Rückkehr zur gewohnten Büro-Routine.

TROTZ VERMEHRTEM REMOTE WORKING WIRD ES DAS KLASSISCHE BÜRO AUCH KÜNFTIG GEBEN – ALLERDINGS MIT ÄNDERUNGEN, WIE AUS EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL HERVORGEHT. DIE RESEARCHER ZIEHEN PARALLELEN ZU FRÜHEREN KONJUNKTUREINBRÜCHEN MIT EINER KURZFRISTIG STÄRKEREN DIVERSIFIZIERUNG DER ARBEITSPLÄTZE.

BW/PD. COVID-19 hat Unternehmen das bisher grösste Heimarbeit-Experiment der Wirtschaftsgeschichte abverlangt. Auf Basis historischer Trends, aktueller Research-Analysen und Erfahrungen von Kunden kommt der von den Researchern des Internationalen Immobiliendienstleisters JLL Jones Lang LaSalle verfasste neue Report «The Future of Office Demand» zum Ergebnis, dass das physische Büro auch künftig seine Bedeutung behalten wird. Denn was die Förderung von Innovationen und die Zusammenarbeit und damit letztendlich Gesundheit, Wohlbefinden und Produktivität der Nutzer betreffe, bleibe das Büro unabdingbar, stellen die JLL-Researcher fest. Nach mehrwöchigen Büro-Zwangspausen hätten sich Unternehmen und Mitarbeiter zwar erfolgreich auf das Arbeiten von Zuhause eingestellt, aber neue Studien zeigten deutlich, dass der Wunsch der Arbeitnehmer zur Rückkehr zu normalen Routinen gross sei und dass die Arbeit im Büro einer Dauerlösung der Arbeit von Zuhause aus präferiert werde.

Rolle des Büros muss neu überdacht werden

«Die Pandemie hat viele Arbeitgeber gezwungen, die Rolle des Büros in Fragen der Unternehmenskultur und bei der Erreichung der Unternehmensziele zu überdenken», berichtet Christian Ulbrich, Global CEO JLL. «Da die Immobilien-Nachfrage den Wirtschaftszyklen folgt, wis- >>>

>>> sen wir, dass sich in Folge dieser aussergewöhnlichen Zeiten für Unternehmen auf der ganzen Welt Chancen eröffnen, vor der Rückkehr zur normalen Bürotätigkeit ihre Arbeitsplatz-Bedürfnisse sinnvoll neu zu justieren und zu diversifizieren.»

Höhere Nachfrage an suburbanen Bürostandorten

So gehen die Autoren der Studie davon aus, dass es unter anderem zu Verschiebungen in den unternehmerischen Standortstrategien geben könnte. Ferner halten sie es für möglich, dass sich Schwerpunkte erweitern und beispielsweise kurzfristig die Nachfrage nach suburbanen Bürostandorten anziehen könnte. «Solche Standorte näher am Wohnort könnten es Mitarbeitern erleichtern, mit Kollegen in Verbindung zu treten; dies könnte auch ein zusätzlicher Vorteil nach der Pandemie sein», sagt Ulbrich und verweist auf die JLL-Umfrage unter 3.000 Büroangestellten. Diese habe unter anderem ergeben, dass der überflüssig gewordene Pendelverkehr den Arbeitnehmern die Arbeit im Homeoffice besonders schmackhaft gemacht hat – mit 49 Prozent habe dies rund die Hälfte der Befragten bestätigt.

Durch die Untersuchung historischer Trends früherer Wirtschaftszyklen wie beispielsweise der Rezession in den 1990er Jahren, des Dotcom-Crashs und der globalen Finanzkrise der Jahre 2008/2009 hat JLL Erkenntnisse über die Erholung der Immobilienmärkte vor dem Hintergrund wirtschaftlichen Wiederaufbaus gewonnen.

Allerdings weisen die Verfassser der Studie darauf hin, dass es im Zusammenhang mit der aktuellen Covid-19-Pandemie und dem Risiko, dass es zu einer zweiten Infektionswelle kommen könnte, bislang noch unbekannte Faktoren gebe – was belastbare Prognosen zur Dauer der Erholungsphase derzeit sehr erschwere. Gleichwohl erlaube der Einfallsreichtum der Arbeitgeber, die Produktivität mit alternativen Personalkonzepten und «social distancing» in den Arbeitsbereichen zu ermöglichen, einen «ermutigenden Ausblick für die Büronachfrage». Die letzten Monate der massenhaften Arbeit von zu Hause aus hätten Klarheit über die Gründe für den Weg zurück ins Büro geliefert, stellen die JLL-Researcher weiter fest und heben die Vorteile der «klassischen Arbeitsplätze» hervor: «Büros fördern die Zusammenarbeit, Innovation, gegenseitige Unterstützung und Teambildung – Phänomene, die Technologie kaum replizieren kann».

«Das Büro wird nicht so schnell verschwinden»

Desweiteren ergab die erwähnte Umfrage, dass mehr als die Hälfte der Büroangestellten (58%) das Büro vermissen, wobei die Unter-35-Jährigen einen deutlich stärkeren Wunsch nach Rückkehr zeigten (65%) als die älteren Kollegen. Zwischenmenschliche Interaktion und Geselligkeit mit Kollegen waren gemäss der Erhebung das am meisten vermisste Element der Büroarbeit (44 %), gefolgt von kollektivem Face-to-face-Arbeiten (29 %).

«Die Anforderungen der Büronutzungsdichte werden sich ändern, die Nutzung, Gestaltung und Entwicklung von Büroräumen wird sich weiterentwickeln», prognostiziert Neil Murray, Global CEO Corporate Solutions bei Jones Lang LaSalle. «Die Geschichte und unsere jüngste Umfrage unter Büroangestellten zeigen jedoch, dass das Büro nicht so schnell verschwinden wird.» •

NACHRICHTEN

CBRE: VERHALTENE AKTIVITÄT AM BÜROMARKT

Im ersten Halbjahr 2020 wurden an den fünf wichtigsten Büromärkten Deutschlands 1,03 Mio. qm neu vermietet oder an Eigentümer vergeben. Verglichen mit dem ersten Halbjahr 2019 sei dies ein Rückgang um 36,9 Prozent, stellt das Beratungsunternehmen CBRE fest. Zusätzlich zu diesen Neuabschlüssen seien rund 110.000 qm Mietvertragsverlängerungen registriert worden; diese zählen zwar nicht zum klassischen Büroflächenumsatz, gewännen in den Top-Bürovermietungsmärkten aber zunehmend an Bedeutung, sagt Carsten Ape, Head of Office Leasing bei CBRE in Deutschland. «Grund für den rückläufigen Büroflächenumsatz ist nicht zuletzt die historische Herausforderung der Corona-Pandemie, deren Auswirkungen die deutsche Wirtschaft stark treffen. Während die grossen Anmietungsgesuche in den Top-5-Büromärkten professionell weiterlaufen, wurden diverse kleinere Abschlüsse vor allem durch Lockdown-bedingte Unsicherheiten und schwerfälligere und verzögerte Prozesse zurückgestellt.» Nennenswerte Absagen seien aber nicht zu verzeichnen.

Gemäss der CBRE-Studie sank die durchschnittliche Leerstandsrate in den Top-5-Märkten im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 um 0,1 Prozentpunkte auf 3,6 Prozent. «Im Vergleich zum Jahresanfang verzeichnen wir leicht steigende Leerstände, was vor allem auf das Freiziehen von älteren Flächen zurückzuführen ist», sagt Ape. Die Leerstandsraten in Berlin (1,5%), Hamburg (2,6%) und München (3,0%) lägen weit unter der natürlichen Schwankungsreserve. Ape zufolge ist «hochwertiger Büroraum in den begehrten Lagen trotz einer gefüllten Entwicklungspipeline, weiterhin knapp». (bw)

MARKTKOMMENTAR

Stimmung verhalten

DIE INTERNATIONALEN AKTIENMÄRKTEN ZEIGEN BEREITS ERHOLUNGSZEICHEN; DIE KURSE STEIGEN WIEDER. REAL UND SWIIT INDEX SCHEINT DER POSITIVE TREND BISLANG NOCH NICHT ERFASST ZU HABEN.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group

NH/TM. Die Stimmung an den Märkten hat sich nach den Kursverwerfungen von Mitte Juni wieder verbessert. Die internationalen Aktienindizes erzielten während der zweiten Monatshälfte neue Kursgewinne. Auf die Immobilienaktien hat sich der positive Kurstrend jedoch nicht übertragen. Der REAL Index notiert per 30. Juni 2020 mit 2.883,43 Punkten rund 0,9 Prozent unter dem Wert von Ende Mai. Die Performance für das laufende Jahr ist dadurch auf minus 11,92 Prozent gefallen. Bei den Titeln der Indexschwergewichte Swiss Prime Site und PSP Swiss Property liegt der Jahreswert sogar deutlich tiefer (SPSN: –18,6%; PSPN: –17,6% YTD TR). Bei den Europäischen Immobilienaktien zeigt sich ein ähnliches Bild.

Die Kursgewinne von Anfang Juni haben sich während den letzten Wochen wieder aufgelöst. Die Monatsperformance hat sich von plus 10,2 Prozent (5.6.20) auf ein Plus von 1,02 Prozent (30.6.20) verringert. Die Jahresperformance steht somit wieder bei einem Minus von 21,05 Prozent (nicht währungsbereinigt). Derweil hat die SIX Exchange Regulation die Dekotierung der Namenaktien BFW Liegenschaften AG bewilligt und gewährt der Gesellschaft verschiedene zeitlich befristete Ausnahmen von den Pflichten zur Aufrechterhaltung der Kotierung. Die Gesellschaft muss beispielsweise keinen Halbjahresbericht oder Adhoc-Meldungen veröffentlichen. Der letzte Handelstag steht noch nicht fest und wird erst nach dem rechtskräftigen Entscheid im Kraftloserklärungsverfahren kommuniziert. Die Klage auf Kraftloserklärung wurde am 28. April 2020 durch die BFW Holding AG beim Obergericht des Kantons Thurgau eingereicht.

Weiterhin hoher Kapitalbedarf am Primärmarkt

Bei den kotierten Schweizer Immobilienfonds hatte der Abgabedruck ab Mitte Juni erneut zugenommen, doch kurz vor dem Halbjahresabschluss setze eine Kurserholung ein. Der SWIIT Index schloss per Ende Juni 2020 bei 429,10 Punkten, gegenüber dem Vormonat ist dies eine Wertsteigerung von 0.25 Prozent. Für das erste Halbjahr ergibt sich eine Performance von minus 1,64 Prozent.

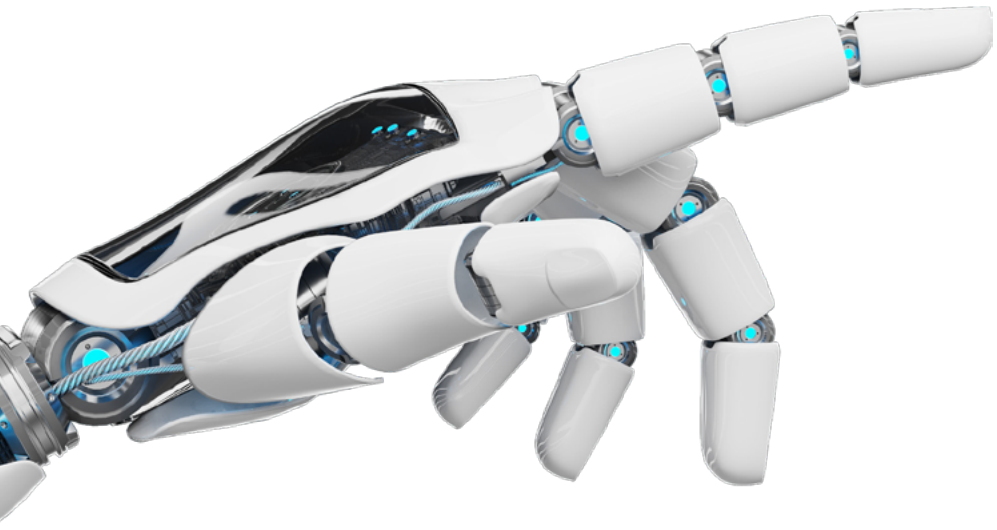
Der erhöhte Abgabedruck im Verlauf des letzten Monats kann unter anderem auf den gestiegenen Kapitalbedarf des Primärmarktes zurückgeführt werden. Die Marktteilnehmer verschaffen sich durch Verkäufe die benötigten Mittel um die entsprechenden Emissionen zu bedienen. Das zeigt sich auch bei den jüngst gestiegenen Handelsvolumen. Zudem sorgte die Kotierung und die damit verbundene Indexaufnahme des CS REF LogisticsPlus für grössere Umschichtungen in den Portfolios indexnaher Investoren. Der Logistikfonds der Credit Suisse wurde Ende Juni über drei Handelstage schrittweise im SWIIT Index integriert. Die Marktkapitalisierung des 38. Indexmitglieds liegt bei rund 735 Mio. CHF. Schon bereits vor der Kotierung waren die Titel des CS LogisticsPlus gesucht. Die Titel schlossen den ersten Handelstag an der SIX bei 141,00 CHF ab; dies entspricht einer Jahresperformance von 16,8 Prozent.

Der Juni war geprägt durch die hohe Anzahl Transaktionen. Aufgrund des Lockdowns konzentrierten sich die Transaktionen auf das Ende der ersten Jahreshälfte. In den beiden letzten Monaten wurden durch Kapitalerhöhungen und Neulancierungen über 1 Mrd. CHF an Neugeldern aufgenommen. Auch für das dritte Quartal bleibt die hohe Kapitalnachfrage bestehen. Mit den bereits angekündigten Kapitalerhöhungen (Realstone, Rothschild Sicav, Immofonds und CS REF Siat) beträgt das maximale Transaktionsvolumen 624 Mio. CHF. Mit den Halbjahresabschlüssen dürfte sich die Anzahl Transaktionen weiter erhöhen. •

SWISS REAL ESTATE

INNOVATION DAY

27. AUGUST & 3. SEPTEMBER 2020



Der Multichannel Kongress
für die Immobilienbranche:

LIVE + LIVE +

Livesendung
27. August

Livesendung
3. September

Innovation Mag
5. Oktober

Eine Initiative von:

Swiss Circle®
Rund um Immobilien

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

innovation-day.ch

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE — 3. JULI 2020

VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2020	HÖCHST 2020	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	130000	133005	116050	1	187500	1	130000	1
140241	AGRUNA AG	4000	4500	3855	3	0	0	4300	1
4986484	ATHRIS N	375	400	380	2	400	30	375	1
155753	BÜRGERHAUS AG, BERN	2085	3100	2210	5	3250	10	3100	7
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	395	450	425	60	435	25	435	5
193185	CHAM GROUP N	300	500	380	110	420	24	405	30
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137	180	157	793	160	40	160	50
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	15000	17885	14000	2	19675	1	15505	1
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2425	3000	2400	10	0	0	2600	5
11502954	KONKORDIA AG N	5100	7200	5300	1	7200	2	5510	2
154260	LÖWENGARTEN AG	10	10	10	48	0	0	10	2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	850	1400	875	10	0	0	1060	1
28414392	PLAZZA-B-N	51	59.5	0	0	55.5	250	52.5	100
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	6000	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	35	150	111	40	0	0	35	1
225664	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			4525	2	6000	2	4350	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3100	3440	2950	1	4000	1	3250	1
231303	SIA-HAUS AG, ZÜRICH	4800	6750	5150	4	0	0	5800	2
253801	TERSA AG	14295	16500	13805	2	16000	1	14295	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	27.5	30	29.5	4	29.7	300	29	2
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	13000	10100	2	0	0	11000	23
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16005	2	0	0	18000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	180	235	199	50	230	10	200	20

BEKB | BCBE

ANZEIGE

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS 3. JULI 2020

CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MONATL. UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST	KURSE SEIT 1.1.2020 HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.85	115.00	2.67%	12.91%	–1.71%	NICHT KOTIERT	113.00	129.00	542'142'775
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	118.25	141.50	2.24%	19.66%	–1.05%	0.81%	118.50	162.40	886'007'344
844'303	CS 1A IMMO PK	1198.00	1300.00	3.93%	8.51%	–8.13%	NICHT KOTIERT	1375.00	1505.00	3'676'244'000
10'077'844	CS REF GREEN	109.85	148.00	2.52%	34.73%	–0.85%	1.07%	130.40	177.90	2'905'463'480
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	88.00	85.00	4.05%	–3.41%	–16.21%	0.96%	79.40	114.00	743'330'355
276'935	CS REF INTERSWISS	179.20	189.00	4.56%	5.47%	–12.50%	0.96%	170.00	229.80	1'567'463'751
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.90	157.00	2.31%	51.11%	6.92%	1.01%	127.00	164.40	3'274'104'062
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	98.70	139.00	2.85%	40.83%	13.05%	NICHT KOTIERT	110.00	131.00	583'800'000
1'291'370	CS REF SIAT	146.20	207.00	2.65%	41.59%	1.22%	0.98%	170.50	219.10	3'195'811'314
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	117.20	113.70	2.69%	–2.99%	–7.64%	1.92%	102.30	125.90	295'620'000
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	116.20	146.00	2.45%	25.65%	–3.95%	0.93%	119.60	160.00	1'338'031'016
1'458'671	FIR	140.80	202.00	2.08%	43.47%	–4.49%	0.58%	174.00	228.50	1'458'818'952
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	110.20	118.00	2.73%	7.08%	1.17%	0.56%	111.00	125.50	236'000'000
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	108.15	106.00	4.76%	–1.99%	–9.98%	0.28%	105.00	130.00	460'342'206
277'010	IMMO HELVETIC	168.40	204.00	3.21%	21.14%	–7.48%	1.15%	180.00	256.25	938'400'000
977'876	IMMOFONDS	331.90	512.00	2.69%	54.26%	1.79%	0.62%	423.00	562.50	1'648'084'480
278'226	LA FONCIERE	79.20	122.00	1.79%	54.04%	–2.90%	0.55%	100.30	139.90	1'509'270'540
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	114.30	124.00	1.75%	8.49%	0.20%	NICHT KOTIERT	120.00	129.75	837'000'000
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	137.13	166.00	2.25%	21.05%	–3.49%	0.59%	142.00	181.00	893'836'960
10'700'655	POLYMEN FONDS IMMOBILIER	123.60	141.00	2.24%	14.08%	–3.96%	0.59%	130.00	167.00	368'028'612
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	135.35	142.50	3.90%	5.28%	–17.49%	0.48%	137.50	183.70	764'543'565
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	112.45	131.00	4.04%	16.50%	–6.07%	NICHT KOTIERT	121.00	149.00	409'430'675
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	91.10	104.25	2.50%	14.43%	–0.14%	NICHT KOTIERT	106.00	109.50	264'445'971
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	115.00	127.00	2.88%	10.43%	–11.14%	0.99%	116.00	142.50	834'435'339
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	127.60	127.00	3.01%	–0.47%	–2.75%	0.52%	118.50	128.40	642'937'500
10'061'233	RESIDENTIA	109.75	107.50	2.50%	–2.05%	–12.28%	0.64%	99.00	128.40	172'018'705
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	132.45	154.00	3.04%	16.27%	–10.36%	0.61%	135.20	189.60	1'535'099'874
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	96.65	86.50	4.98%	–10.50%	–13.65%	0.30%	85.20	112.50	207'600'000
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.70	103.00	4.27%	5.42%	–12.01%	0.39%	102.50	130.90	625'725'000
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.90	129.75	2.72%	12.92%	–8.18%	1.06%	116.10	158.00	856'005'644
278'545	SOLVALOR "61"	189.95	292.00	1.80%	53.72%	–0.60%	0.76%	245.00	317.00	1'314'470'120
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	292.50	426.00	3.62%	45.64%	–12.88%	0.28%	417.00	569.50	182'994'690
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.55	94.00	0.94%	–11.78%	–15.66%	0.48%	100.00	120.50	252'276'448
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.55	103.50	2.10%	3.97%	3.60%	NICHT KOTIERT	100.00	101.50	239'168'939
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	106.40	130.00	2.02%	22.18%	–2.99%	0.62%	110.00	143.00	1'170'000'000
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	106.45	143.50	2.31%	34.81%	1.59%	0.87%	127.00	160.00	1'511'518'362
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.10	111.00	3.36%	15.50%	–2.38%	0.42%	107.10	136.00	477'263'814
2'616'884	SWISSINVEST REIF	136.90	176.00	2.57%	28.56%	–3.67%	0.88%	147.90	197.90	852'797'088
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	56.40	77.10	2.37%	36.70%	3.01%	0.93%	65.00	81.50	2'738'075'893
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.52	15.35	2.79%	13.54%	–10.76%	0.94%	13.50	18.95	611'353'967
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.31	12.70	2.41%	12.29%	5.39%	1.72%	10.15	14.80	365'712'743
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	84.75	113.50	2.26%	33.92%	0.91%	0.81%	95.50	124.50	1'455'766'663
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	91.75	124.00	2.64%	35.15%	–0.27%	0.79%	108.50	142.40	8'621'305'840
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.30	68.00	3.93%	12.77%	–12.78%	0.83%	64.75	87.00	1'555'826'332
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	101.55	117.00	1.29%	15.21%	1.74%	NICHT KOTIERT	110.00	121.00	374'560'641
				Ø	**Ø**	**SWIIT**	**Ø**			**TOTAL**
				2.82%	**19.47%**	**–3.24%**	**0.73%**			**55'393'133'658.40**

IMMOBILIENAKTIEN 3. JULI 2020

CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MONATL. UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST	KURSE SEIT 1.1.2020 HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883'756	ALLREAL N	145.05	189.00	3.59%	30.30%	1.74%	3.91%	170.00	223.50	2'681'741'920
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	44.72	44.25	0.00%	–1.05%	–0.11%	0.23%	43.60	48.50	110'915'179
255'740	ESPACE REAL ESTATE	157.60	160.00	2.98%	1.52%	–3.09%	0.01%	140.00	180.00	309'008'800
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.00	15.85	3.17%	5.67%	6.51%	1.85%	14.75	16.45	397'079'922
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.00	93.00	0.00%	10.71%	–13.89%	1.18%	73.00	117.00	262'027'500
1'731'394	INTERSHOP N	339.75	580.00	4.36%	70.71%	6.70%	2.45%	488.50	690.00	628'140'000
32'509'429	INVESTIS N	56.37	86.50	2.73%	53.45%	9.42%	0.74%	72.00	91.00	243'584'000
1'110'887	MOBIMO	236.45	277.00	3.78%	17.15%	–3.99%	2.88%	237.00	321.50	1'827'414'705
21'218'624	NOVAVEST	40.95	45.00	3.82%	9.89%	3.42%	0.96%	40.00	47.70	289'695'150
	PEACH PROPERTY N	0.00						25.10	34.00	
28'414'391	PLAZZA N	280.80	271.00	2.22%	–3.49%	–1.77%	0.71%	258.00	307.00	396'093'600
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	94.90	107.00	3.39%	12.75%	–17.22%	9.11%	100.20	157.10	4'613'392'477
38'462'993	SENIORESIDENZ	51.40	51.75	2.99%	0.68%	3.92%	0.40%	49.20	57.00	150'934'257
803'838	SWISS PRIME SITE	69.65	87.60	4.39%	25.77%	–18.32%	6.47%	97.60	125.40	6'652'900'172
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	96.70	87.00	4.36%	–10.03%	–11.68%	0.34%	87.00	110.00	237'470'937
261'948	WARTECK INVEST	1564.00	2080.00	3.38%	32.99%	4.37%	0.69%	1810.00	2280.00	350'064'000
31'230'968	ZUEBLIN IMM N	39.35	27.20	3.68%	–30.88%	4.44%	3.14%	21.20	28.50	52'661'070
1'480'521	ZUG ESTATES	1750.00	1995.00	2.22%	14.00%	–12.49%	0.75%	1890.00	2420.00	569'394'546
				Ø	**Ø**	**REAL**	**Ø**			**TOTAL**
				3.16%	**18.14%**	**–11.59%**	**5.36%**			**19'608'941'986.44**

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neuer ZHAW-Campus am Start

© IMPLENIA

Haus Adeline Favre: Grösstes Schweizer Bildungs- und Forschungszentrum für Ergo-/Physiotherapie, Hebammen und Pflege

ENDE JUNI WURDE IN WINTERTHUR DAS HAUS ADELINE FAVRE, DER NEUE CAMPUS DES ZHAW DEPARTEMENTS GESUNDHEIT TERMINGERECHT AN DEN EIGENTÜMER SISKA IMMOBILIEN ÜBERGEBEN. DIE HOCHSCHULE WIRD DORT IM AUGUST DAS GRÖSSTE SCHWEIZER BILDUNGS- UND FORSCHUNGSZENTRUM FÜR ERGO- UND PHYSIOTHERAPIE, HEBAMMEN UND PFLEGE ERÖFFNEN.

BW/PD. Meilenstein für das Haus Adeline Favre in Winterthur, den neuen Campus des ZHAW Departements Gesundheit: Als Entwickler und Totalunternehmer konnte die Implenia AG den in unmittelbarer Nähe der Hochschulbibliothek gelegenen Neubau Ende Juni der Eigentümerin Siska Immobilien AG übergeben. «Wir freuen uns, dass das Gebäude termingerecht in Betrieb genommen werden kann», erklärte Adrian Wyss, Head Division Development bei Implenia anlässlich der feierlichen Schlüsselübergabe. «Unser Dank gilt allen Projektbeteiligten, die mit grossem Engagement und unermüdlichem Einsatz dazu beigetragen haben, diese anspruchsvolle Immobilienentwicklung mit Hochschulnutzung über einen Projektzeitraum von knapp zehn Jahren zum neuen Campus des ZHAW Departements Gesundheit zu machen», so Wyss.

Seit dem 1. Juli steht für die Nutzerin, die ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, nun der Bezug des nach der Walliser Hebamme Adeline Favre benannten Hauses am Katharina-Sulzer-Platz an; für die Öffentlichkeit bleibt es bis Ende Juli 2020 noch geschlossen.

Gelungenes Beispiel für einen modernen Bildungsbau

Das von Pool Architekten aus Zürich gestaltete Gebäude überzeugt durch hohe architektonische Qualität. Die Grundstücksfläche wurde vollflächig überbaut und das Raumprogramm des Gebäudes mit sechs ober- und zwei unterirdischen Geschossen umfasst unter anderem Unter- **>>>**

© SISKA IMMOBILIEN AG

Schlüsselübergabe für das Haus Adeline Favre (v.li.): Thomas Findeisen, ProjektBeweger, Günter Heuberger, Siska Immobilien, Richard Bruggmann, Implenia

© IMPLENIA

Blick ins Innere des Hauses Adeline Favre.

>>> richts- und Praxisräume, Mitarbeiterbüros, ein Ambulatorium und Simulationszentrum sowie eine Cafeteria. In einem kompakten Schichtring ordneten die Architekten Räume um einen Innenhof an. Versetzte Volumen lassen den inneren Bereich zu einer begehbaren Raumskulptur werden, der sich bis unter das alles überspannende Glasdach erstreckt.

Der ursprüngliche, industrielle Charakter inklusive Kranbahn wurde beibehalten, die Backsteinfassade wiederaufgebaut und die neuen Fenster bilden eine optische Einheit mit den Fenstern der ehemaligen Giesserei. Wie Implenia mitteilt, verfügt das im Minergiestandard erstellte Gebäude über 19.200 Quadratmeter Mietfläche und erfüllt alle Anforderungen an einen modernen Bildungsbau.

Eröffnet wird der auf rund 2.000 Studierende und Mitarbeiter ausgelegte Neubau am 26. September 2020 mit einem Tag der offenen Tür; die offizielle Einweihungsfeier für das grösste Schweizer Bildungs- und Forschungszentrum für Ergo- und Physiotherapie, Hebammen und Pflege findet am 28. August 2020 statt. •

NACHRICHTEN

INTERSHOP: LANDVERKAUF IN WINTERTHUR

Die Intershop Holding AG meldet den Verkauf einer 16.325 Quadratmeter grossen Landparzelle im Industriestandort Oberwinterthur-Neuhegi; den Verkaufspreis gibt die Gesellschaft mit 12,2 Mio. CHF an.

Der Käufer plane, auf dem Areal ein Datacenter zu erstellen und zu betreiben, teilt Intershop weiter mit. Dem Erwerber sei zudem ein entschädigungspflichtiges Kaufrecht gewährt worden, innerhalb der nächsten fünf Jahre weitere rund 11.500 Quadratmeter Land zu erwerben.

Mit dieser Transaktion und der geplanten Erstellung einer Produktionshalle für Stadler habe man das vormals brachliegende Grundstück innert kurzer Zeit entwickelt und damit den Industriestandort Oberwinterthur-Neuhegi gestärkt, so Intershop. (ah)

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 12_2020 / 15. Jahrgang / 303. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG
IMMOBILIEN Business
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich
www.immobilienbusiness.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Mathias Rinka, Redaktor
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.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

FOTOS: PD

IMMOBILIEN BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

80. Schweizer Immobiliengespräch

Traditionelle Immobilienanlagen auf dem Prüfstand

Dienstag, 15. September 2020, 17.30 Uhr im Restaurant Metropol in Zürich

«For longer the lower» – angesichts tiefer Zinsen und wenig Anlagealternativen bleibt Betongold grundsätzlich attraktiv. Doch die Covid-19-Pandemie hat das wirtschaftliche Umfeld massiv verändert: Wo vorher Aufschwung war, ist jetzt Rezession – nicht nur in der Schweiz, auch rund um den Globus. Angesichts potenziell steigender Leerstandquoten werden die Gesamtrenditen in den traditionellen Asset-Klassen Büro- und Retail-Immobilien künftig noch weniger als bisher durch den Cashflow bestimmt. Die ohnehin schon hohen Herausforderungen beim Asset-Management nehmen weiter zu – auf dem heimischen Markt wie im Ausland.

Experten diskutieren über die folgenden Fragen:

- Naht das Ende des Immobilienzyklus? Empfehlen sich Wechsel in der Anlagestrategie?
- Welche Renditeerwartungen sind im momentanen Umfeld realistisch im In- und Ausland? Tickt der Schweizer Immobilienmarkt anders?
- Wie reagieren Bestandshalter auf die zunehmenden Leerstände in Büro- und Retail-Liegenschaften?
- Welche Sektoren empfehlen sich für Investments – aktuell und mittel- bis langfristig?

Moderator

- Prof. Dr. John Davidson, Co-Head Real Estate, Hochschule Luzern

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraeche.ch

Sponsoren:

CREDIT SUISSE
homegate.ch Das Immobilienportal
HOCHSCHULE LUZERN