

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Covid-19 und die Schweizer Immobilienmärkte (EY-Studie)
- 4 Nachricht: Zug/Sber Trading CH
- 5 Shoppingcenter mit massiven Umsatzeinbussen (SCC-Studie)
- 6 Nachricht: Benko/GKK
- 7 RICS: Grundsätze des ethischen Handelns beachten
- 8 Branche in Bedrängnis (Hotelmarktstudie der Fachhochschule Westschweiz)
- 10 Rückblick: Erstes CUREM-Online-Panel zur Corona-Krise
- 12 Immobilien sind nicht immun (Studie JLL Deutschland)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Kooperation mit Potenzial (NEST/Innovationspark Zentralschweiz)

## EDITORIAL

### Kein guter Zeitpunkt für Prognosen

Das Coronavirus Sars-CoV-2 verbreitet sich derzeit rund um den Globus. Um die Pandemie einzudämmen, treffen Regierungen sehr einschneidende Massnahmen, die das Wirtschaftswachstum abrupt ausbremsen. Eine weltweite Rezession lasse sich nicht mehr abwenden, meinen Ökonomen. Gleichwohl hat die Schweizer Wirtschaft im internationalen Vergleich gute Voraussetzungen, den «viralen Stresstest» zu bestehen. Dafür sprechen neben dem kontinuierlichen Wachstum des Bruttoinlandprodukts und der Beschäftigung während der letzten Dekade auch die dank der Überschüsse der letzten Jahre gut gefüllten Kassen von Kantonen und Bund, welche die beschlossene massive Unterstützung der Wirtschaft ermöglichen. Trotz der stabilen Ausgangslage ist auch hierzulande mit einer Rezession zu rechnen, und diese trifft auch den Schweizer Immobilienmarkt. So gehen Beratungsunternehmen schon jetzt in vielen Segmenten von einer tendenziell sinkenden Flächennachfrage und sinkenden Mietpreisen aus. Allerdings gestaltet sich die Lage für die einzelnen Immobilienmarktsegmente unterschiedlich, und angesichts des noch im Dunkeln liegenden weiteren Verlaufs der Pandemie ist es derzeit nicht möglich, belastbare Prognosen zu stellen. Mit welchen möglichen Entwicklungen in den einzelnen Marktsegmenten derzeit gerechnet wird, lesen Sie auf den folgenden Seiten.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

# 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.

Nominieren Sie ab 17. April 2020 Ihre Favoriten auf [www.whoiswho.immobilienbusiness.ch](http://www.whoiswho.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Covid-19 und die Schweizer Immobilienmärkte



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Das Segment Wohnimmobilien gilt nach wie vor als stabil.

DIE DURCH DIE COVID-19-PANDEMIE AUSGELÖSTE WELTWEITE WIRTSCHAFTSKRISE HINTERLÄSST AN DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMÄRKTEN SPUREN. SO GEHT DIE MEHRHEIT DER VON EY SCHWEIZ ENDE MÄRZ BEFRAGTEN MARKTTEILNEHMER VON SINKENDEN TRANSAKTIONSVOLUMINA AUS. WÄHREND DIE SEGMENTE DETAILHANDEL UND HOTEL DEUTLICH VERLIEREN, ZEIGEN SICH WOHNEN UND LOGISTIK STABIL UND BÜRO STABIL BIS LEICHT SINKEND.

**BW/PD.** Auch am Schweizer Immobilienmarkt geht die Corona-Pandemie alles andere als spurlos vorbei: Mit 62 Prozent erwartet die Schweizer Immobilienwirtschaft für 2020 mehrheitlich ein sinkendes Transaktionsvolumen in Folge der Krise.

Zum Jahresbeginn gaben das nur 14 Prozent an. Mit rund einem Drittel rechnet aber auch ein beachtlicher Teil mit einem gleichbleibenden Niveau. Das sind Ergebnisse einer von EY Schweiz im Zeitraum vom 27. bis zum 31. März 2020 durchgeführten Befragung, an der sich rund 90 Teilnehmer aus allen Bereichen der Schweizer Immobilienwirtschaft beteiligt haben. Die Ergebnisse wurden zudem mit den Resultaten des Trendbarometers Immobilien-Investmentmarkt 2020 vom Jahresanfang ins Verhältnis gesetzt.

## Wohnen und Logistik bislang relativ stabil

«Auch wenn die langfristigen Folgen noch nicht abzusehen sind: Die Schweizer Immobilienwirtschaft steht angesichts der COVID-19-Krise vor gewaltigen Herausforderungen. Pessimismus ist aber fehl am Platz», sagt Claudio Rudolf, Partner und Leiter

Transaction Real Estate bei EY in der Schweiz, und Autor der Studie.

Aus Sicht der Befragten weisen Wohn- und Logistikimmobilien eine vergleichsweise hohe Stabilität in dieser Krise auf. «Logistikimmobilien könnten aufgrund der steigenden Belieferungen sogar profitieren, jedenfalls aber ihr Preisniveau halten», so Rudolf. «Während vor der Krise noch rund die Hälfte der Teilnehmer steigende Preise prognostiziert hatte, sind es heute noch mehr als ein Drittel.» Ähnliches gelte für Wohnimmobilien: In diesem Marktsegment erwarten zwei Drittel der Umfrageteilnehmer ein stabiles Preisniveau (zuvor: 38 Prozent); allerdings befürchtet ein Viertel der Befragten sinkende Preise.

Deutlich kritischer schätzen die von EY Befragten die Zukunft von Büro- und Detailhandelsimmobilien ein. Nach der positiven Einschätzung bezüglich der steigenden Kaufpreisentwicklung für Büroimmobilien >>>



## NACHRICHTEN

**ZUG: SBER TRADING SWISS MIETET BÜRO IN TOPLAGE**

Die Sber Trading Swiss AG hat eine rund 266 Quadratmeter grosse Bürofläche an der Alpenstrasse 9 in Zug angemietet. Die Immobilie liegt direkt am Bahnhof und ist nur wenige Schritte von der Seepromenade entfernt.

Die Sber Trading Swiss AG, eine im Februar 2020 gegründete und im Rohstoffhandel tätige Tochtergesellschaft der international tätigen Sberbank, hatte die SPG Intercity Zurich AG mit der Suche nach einem Standort in Zug beauftragt. Der Immobiliendienstleister, ein Tochterunternehmen der Intercity Group und Schweizer Kooperationspartner des global tätigen Beratungsunternehmens Cushman & Wakefield, konnte eine geeignete Fläche im Rohbau vermitteln, übernahm die Mietvertragsverhandlungen und vermittelte einen Architekten, der die Räumlichkeiten nach Kundenwunsch ausbaute.

Wie die SPG Intercity Zurich AG mitteilt, konnte der Auftrag in «Rekordzeit» erledigt werden: Der gesamte Prozess vom Projekt-Kickoff bis zur Schlüsselübergabe habe nur vier Monate benötigt, sagt Natalia Ignatova, Head Tenant Representation bei SPG Intercity Zurich. (bw)



Die Alpenstrasse 9 in Zug: Neuer Standort der Sber Trading Swiss AG



Auch Logistikimmobilien werden von vielen als krisenresistent eingestuft.

>>> – am Jahresanfang hatten das noch 43 Prozent erwartet – rechnet damit heute niemand mehr. Im Gegenteil: 76 Prozent der Befragten gehen von fallenden Preisen in dieser Nutzungsart aus – zuvor hatten dies nur acht Prozent erwartet.

Vor der grössten Herausforderung stehen Hotelimmobilien. Mit Blick auf die aktuell geltenden Reisebeschränkungen sowie auf abgesagte Messen und vorübergehende Hotelschliessungen gehen 94 Prozent der Befragten davon aus, dass die Preise in diesem Marktsegment sinken werden; zuvor hatten dies nur 27 Prozent erwartet. «Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden schon heute sichtbar, wenn wir uns die ausbleibenden Umsätze etwa im Detailhandel ansehen», sagt Daniel Zaugg, Partner und Leiter Immobiliensektor bei EY in der Schweiz und Co-Autor der Studie. Entscheidend wird aus Zauggs Sicht sein, «wie lange die Krise die Wirtschaft und Gesellschaft im Griff hat und welche langfristigen Auswirkungen die Pandemie hat».

### Zinsen bleiben niedrig - laufende Finanzierung nicht gefährdet

Durch die Auswirkungen der Pandemie haben die Zentralbanken aktuell wenig Möglichkeiten für Zinserhö-

hungen. Dementsprechend erwarten auch 89 Prozent der Umfrageteilnehmer, dass das Niedrigzinsumfeld länger anhalten wird. 62 Prozent gehen davon aus, dass künftige Kreditvergaben restriktiver werden. Laufende Finanzierungen hingegen geraten wohl nicht in Gefahr, gaben 56 Prozent der Befragten an. Mit 95 Prozent rechnet jedoch eine deutliche Mehrheit der Umfrageteilnehmer mit Mietzinsausfällen. Investitionen in den Bestand werden aus Sicht einer Mehrheit von 61 Prozent nicht abnehmen. Etwas pessimistischer fällt indes die Einschätzung der Lage für Neubauten aus: Hier prognostizieren 77 Prozent einen Rückgang.

Für eine Milderung der Notlage wünschen sich die Befragten steuerliche Massnahmen über die bereits getroffenen hinaus: 63 Prozent bevorzugen Erleichterungen im Besteuerungs-, Erhebungs- und Vollstreckungsverfahren. Auch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten werden von einem Drittel der Umfrageteilnehmer genannt. Erleichterungen bei der steuerlichen Verlustnutzung (zum Beispiel Aufhebung der Verwirkungsfrist) sowie ein vorübergehender Verzicht auf die Erhebung der Mehrwertsteuer sind ebenfalls Optionen, denen ein Viertel der Befragten zustimmt. •

DETAILHANDELSMÄRKTE SCHWEIZ

## Shoppingcenter mit drastischen Umsatzeinbussen



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Im Zuge des Lockdowns bleiben die Schweizer Shoppingcenter derzeit leer.

DER DETAILHANDEL SPÜRT DIE AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE SCHON JETZT SEHR DEUTLICH; AUCH DIE SCHWEIZER SHOPPINGCENTER SIND HART GETROFFEN, OBGLEICH EINIGE GESCHÄFTE WIE APOTHEKEN UND LEBENSMITTELLÄDEN IN DEN EINKAUFSZENTREN WEITER GEÖFFNET SIND. DIE EINBUSSEN SIND MASSIV: NACH ERHEBUNGEN DER SCC SWISS COUNCIL COMMUNITY VERLIEREN DIE SCHWEIZER SHOPPINGCENTER IN FOLGE DES LOCKDOWNS AKTUELL RUND 39 MILLIONEN FRANKEN UMSATZ PRO TAG.

**BW/PD.** Die 191 Schweizer Shoppingcenter – nicht eingerechnet Bahnhöfe und Flughäfen – erzielten im Jahr 2018 einen Marktanteil von 19 Prozent des gesamten Detailhandelsumsatzes in der Schweiz. «Die rund 5.000 Geschäfte und Restaurants in den 191 Konsumtempeln erwirtschafteten somit auf circa 2,79 Millionen Quadratmetern Verkaufsfläche einen Umsatz von 17,35 Milliarden Franken pro Jahr – dies war zumindest im Jahr 2018 der Fall», berichtet Marcel Stoffel. «Für dieses Jahr sehen die Prognosen deutlich schlechter aus», fügt der Gründer und CEO der SCC Swiss Council Community hinzu. Der Hintergrund: Der zur Eindämmung der derzeit grassierenden Covid-19-Pandemie

verhängte Lockdown beinhaltet unter anderem die Schliessung eines Grossteils aller Geschäfte und Gastronomiebetriebe. Die Folgen für die betroffenen Geschäfte sind immens. Wie Marcel Stoffel mitteilt, beziffern sich die Umsatzeinbussen der Schweizer Shoppingcenter nach Berechnungen der Swiss Council Community im Moment auf rund 39 Millionen Franken pro Tag.

Die Berechnungsgrundlage für diese Prognose besteht in den geschätzten und hochgerechneten Umsätzen derjenigen Branchen, welche gemäss BAG in der Verordnung vom 17.03.2020 den Betrieb weiterhin aufrechterhalten dürfen. Konkret sind dies Lebensmittelgeschäfte und Gesundheitseinrichtungen >>>

## NACHRICHTEN

**GALERIA KARSTADT KAUFHOF: WARENHAUS-KONZERN IM SCHLINGERN**

Die Coronakrise trifft auch grosse Marktakteure. Investor und Milliardär René Benko, der Anfang Februar gemeinsam mit der Central Group aus Bangkok die Schweizer Warenhauskette Globus übernommen hat, muss sich in Deutschland um seine Warenhausgruppe Galeria Kaufhof und Karstadt Sorgen machen und verhandelt Medienberichten mit der deutschen Regierung derzeit über Hilfgelder. Das Unternehmen sei «existenziell bedroht» und müsse daher 15 Prozent der Märzgehälter einbehalten, teilte jüngst der CFO von GKK Galeria Karstadt Kaufhof mit; ferner habe man Kurzarbeit beantragt. Laut einem internen Papier gibt es derzeit «laufende Gespräche mit Banken, um die umfangreichen Auflagen zu erfüllen, die notwendig sind, um staatliche Hilfgelder zu erhalten». Wie der österreichische «Kurier» berichtet, ist die Muttergesellschaft Signa Holding (Gewinne 2018: 1 Mrd. Euro, Liquiditätsreserven bis Ende 2019: rd. 1,2 Mrd. Euro), die sich im Besitz von René Benko (Privatvermögen: rd. 4,1 Mrd. Euro) befindet, bereit, mit Geld auszuhelfen, aber das reicht offenbar nicht aus. Die sonst wöchentlichen Einnahmen des Kaufhauskonzerns von 80 Mio. Euro entfallen während der Krise, gleichzeitig fallen «erhebliche Kosten» kontinuierlich an. Wie das deutsche «Manager Magazin» meldet, braucht die Galeria Kaufhof Karstadt Gruppe «hunderte Millionen», um die Krise zu meistern. Medienberichten zufolge will das Joint Venture aus der Signa-Gruppe und der Central Group auch mit dem MGB Migros Genossenschaftsbund über den Kaufpreis für die Schweizer Magazine zum Globus AG und acht Immobilien in Top-Innenstadtlagen nachverhandeln. (bw)

>>> (Medikamente, Waren des täglichen Gebrauchs, inklusive Pet-food).

**Auswirkungen auf den Jahresumsatz bisher noch ungewiss**

«Der Flächen- und Umsatzanteil dieser Branchen ist bei kleineren und mittelgrossen Centern, sprich Nahversorgungscentern, wesentlich höher als bei grösseren Centern, oftmals bedingt durch einen Lebensmittel Supermarkt als Ankerstore», sagt Stoffel. Entsprechend könne davon ausgegangen werden, dass die Umsatzeinbussen bei kleineren und mittelgrossen Centern prozentual niedriger liegen. «Wie stark die einzelnen Center vom momentanen Umsatzverlust betroffen sind, hängt also überwiegend vom Angebots- und Branchenmix ab», sagt Stoffel. Bei der vorliegenden Prognose handelt es sich um eine Gesamtbetrachtung – bei der auch nur der Flächenanteil berücksichtigt wurde, welcher aktuell in den 191 Centern noch bewirtschaftet wird.

Wie sich die aktuelle Umsatzsituation auf den Jahresumsatz auswirken wird, ist noch ungewiss. «Einige Experten gehen davon aus, dass es zu einem Nachholbedarf kommen wird und die Umsätze teilweise kompensiert werden – doch das ist sehr stark branchenabhängig», gibt Stoffel zu bedenken. Schwierig einzuschätzen sei auch der Gewöhnungseffekt des Online-Handels, fügt er hinzu: «Gegenwärtig boomt das Geschäft mit dem E-Commerce und viele Neukunden machen erstmals mit diesem für sie neuen Einkaufskanal Erfahrungen.» Wie viele dieser Kunden später zurück zum stationären Handel kommen und wie häufig sie die Möglichkeiten des Online-Handels weiterhin nutzen werden, sei bisher noch nicht absehbar.

**Nach Hamsterkäufen ein deutlicher Frequenzrückgang**

Etliche Center, welche noch vor kurzer Zeit einen regelrechten Ansturm erlebten und sich aufgrund der «Hamsterkäufe» über überdurchschnittliche Umsätze freuen durften, verzeichnen nach Beobachtung des SCC aktuell einen massiven Frequenzrückgang. «Dies führt zwar zu weiteren Umsatzrückgängen, dafür scheint die Empfehlung des Bundesrates «Bleiben Sie zu Hause» zu greifen, was angesichts der akuten Lage auch wünschenswert ist», so Stoffel.

**Partnerschaftliche Lösungen gefragt**

Die Schliessung der betroffenen Geschäfte bringt weitere Herausforderungen mit sich, beispielsweise, wie die Händler in einer Zeit ohne Einkünfte ihre Miete und auch die Nebenkosten bezahlen sollen. «Hat die bekannte Regel «Miete kommt aus Umsatz» jetzt noch Gültigkeit?» - diese Frage stellt sich längst nicht nur für Marcel Stoffel. Aus Sicht des SCC-Chef gilt es jetzt «auf jeden Fall für Mieter wie Vermieter rasch partnerschaftliche, tragbare und annehmbare Lösungen zu finden». •

Die aktuelle SCC-Erhebung basiert auf Informationen aus «Detailhandel Schweiz 2019» (GfK Switzerland), «Shoppingcenter Marktreport 2018» (stoffelzurich), «Detaillierte Mietermix Analyse bei 20 Schweizer Shoppingcentern» (stoffelzurich) sowie persönliche Interviews und Recherchen von SCC. Die Erhebung ist Bestandteil der aktuellen Studie des Swiss Council of Shopping Places, welche voraussichtlich Ende April 2020 im Swiss Council Marktreport 2020 veröffentlicht wird. (bw)



DETAILHANDELSIMMOBILIEN

## RICS ruft zu ethischem Handeln auf

DIE DEUTSCHE VERBAND DER RICS ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, WELTWEIT AKTIVER BERUFSVERBAND VON IMMOBILIENFACHLEUTEN UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGEN, HAT ANGESICHTS DER DURCH DIE FOLGEN DER COVID 19-PANDEMIE AUSGELÖSTEN WIRTSCHAFTSKRISE MIETER UND VERMIETER DAZU AUFGERUFEN, SICH UM EINVERNEHMLICHE LÖSUNGEN ZU BEMÜHEN: DAS GEMEINWOHL MÜSSE GERADE JETZT AN ERSTER STELLE STEHEN.

**BW/PD.** Vor dem Hintergrund der derzeitigen Entwicklungen im Detailhandel, bei denen grosse Filialisten einseitig erklärt haben, ihre Mietzahlungen vorübergehend aussetzen, nimmt die RICS Deutschland unter Verweis auf die RICS-Standards für ethisches und professionelles Verhalten und das Agieren des Berufsverbandes im öffentlichen Interesse wie folgt Stellung: «Von der Corona-Krise sind alle Marktteilnehmer betroffen. Deswegen rufen wir auch alle zu ethischem Handeln gerade in der Krise auf – und zwar sowohl Mieter als auch Vermieter – und darüber hinaus auch dazu, sich um einvernehmliche Lösungen zu bemühen», erklären Sabine Georgi, Country Manageri, und Martin Eberhardt FRICS, Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland. «Im Rahmen eines verantwortungsvollen wirtschaftlichen Handelns und im Sinne einer guten Unternehmensführung sollte daher der Verhandlungsweg

genutzt werden, damit wir alle gemeinsam den Krisentest bestehen können.»

### Gemeinwohl geht vor

Die aktuellen behördlichen Verfügungen trafen zum Teil «zufällig» den Mieter oder den Vermieter. Dies führe unter Umständen zu einseitigen rechtlichen Ergebnissen, wonach entweder die Mietzahlungspflicht voll bestehen bleibe oder gänzlich entfalle. «Das kann so nicht sein und ist auch nicht im Interesse der Bürgerinnen und Bürger», stellt der RICS-Deutschland-Vorstand weiter fest und verweist auf das jüngst beschlossene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie, das hier Abhilfe schaffen soll: «Die Folgen der Krise werden jedoch nur abgemildert, wenn auch nur die gewerblichen Mieter die Miete trotz Fälligkeit nicht leisten, die glaubhaft machen, dass die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Gerade jetzt muss das Gemeinwohl an erster Stelle stehen. Wir rufen alle Parteien auf, dies zu beachten.»

### Neue mietrechtliche Vorgaben

Jetzt zeige sich, ob sich ethische Grundsätze nur auf Aussagen in Hochglanzbroschüren beziehen oder in konkrete Handlungen umgesetzt werden. Die Krise sollte nicht für kurzfristige Profite zulasten von langfristigen Partnerschaften genutzt werden.

Da die neuen mietrechtlichen Vorgaben zu tiefen Verunsicherungen an den Märkten führen, bietet die RICS ihren Mitgliedern ein Webinar zum

Thema an. Georgi: «Unsere Mitglieder verfügen über ein profundes Know-how, das gerade jetzt so wichtig ist, um Irritationen zu vermeiden und in Ruhe wichtige Antworten auf drängende Fragen zu geben.»

Die RICS wurde 1868 in Grossbritannien gegründet und erhielt 1881 die königliche Charter. Heute ist sie eine weltweit tätige Berufsorganisation, die über 130.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS steht für die professionelle Berufsausübung in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft, über alle Nutzungsarten hinweg. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 6\_2020 / 15. Jahrgang / 297. 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

HOTELMÄRKTE SCHWEIZ

## Branche in Bedrängnis



BILD: BRIAN A. JACKSON/DEPOSITPHOTOS.COM

Viele Schweizer Hotels müssen sich 2020 auf herbe Umsatzrückgänge einstellen.

DIE CORONA-KRISE LASTET SCHWER AUF DEN SCHWEIZER BEHERBERGUNGSBETRIEBEN. GEMÄSS EINER AKTUELLEN UMFRAGE DER FACHHOCHSCHULE WESTSCHWEIZ HES-SO VALAIS-WALLIS ERWARTET DIE BRANCHE IM APRIL UMSATZ-EINBRÜCHE UM 90 PROZENT.

**PD/BW.** Das Jahr 2020 fing für die Schweizer Hotels eigentlich sehr gut an: Mit auf 3,016 Millionen Logier-

nächten im Januar konnten die Schweizer Beherbergungsbetriebe das zweitbeste Ergebnis seit knapp drei Jahrzehnten vermelden.

Vom Corona-Virus ausgebremst

Doch der Aufwärtstrend der seit Jahren durch mehrere Faktoren stark belasteten Branche – etwa den Fachkräftemangel, die Währungssituation durch den starken Franken und die in der «Hochpreisinsel Schweiz»

hohen Kosten – wurde durch die Covid-19-Pandemie jäh unterbrochen. Im Zuge des vom Bundesrat beschlossenen Shutdowns mussten die Beherbergungsbetriebe zuletzt massive Rückgänge beim Umsatz und bei den Buchungen hinnehmen. Wie eine Umfrage des Branchenverbands Hotellerieuisse ergab, rechnen die Schweizer Hotelbetreiber für März und April 2020 mit einem Umsatzrückgang von durchschnittlich 45 Prozent. 91 Prozent der Befragten berichten von signifikanten >>>



>>> Rückgängen bei den Neubuchungen. Darüber hinaus rechnet die Hälfte der Umfrageteilnehmer bereits bis Ende April mit Liquiditätsengpässen.

### Massive Umsatzverluste

Inzwischen liegen aktuelle Zahlen vor: Nach einem Bericht von Roland Schegg, Professor am Institut für Tourismus der Fachhochschule Westschweiz HES-SO Valais-Wallis, erwartet die Branche einschneidende Einbussen. Der im Auftrag des Verbands Hotelleriesuisse und Schweiz Tourismus erstellte Bericht basiert auf einer am 23. und 24. März durchgeführten Befragung von schweizweit über 2.000 Tourismusbetrieben, darunter Hotels, Gastrobetriebe, Parahotellerie und Bergbahnen.

Ziel der Befragung war eine Evaluation der Auswirkungen der Corona-Krise auf die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Unternehmungen (Umsatz, Auslastung bei Hotels) und darüber hinaus auch eine Einschätzung des Konkursrisikos. Der jüngst vorgestellte Bericht der Fachhochschule Westschweiz HES-SO Valais-Wallis basiert auf den Antworten von 2.056 Betrieben, wobei Hotels mit 41 Prozent die grösste Gruppe stellen, gefolgt von Betrieben aus der Parahotellerie mit 25 Prozent.

Die voraussichtlichen monatlichen Umsatzeinbussen bei den Schweizer Hotels für die Monate März, April und Mai sind mit respektive 69, 90 und 73 Prozent massiv. Ausgehend von einem jährlichen Umsatz der Schweizer Hotelbranche in Höhe von 10,2 Milliarden Franken geht Schegg von März bis Mai mit Umsatzeinbussen von rund zwei Milliarden Franken aus.

«Im Durchschnitt verliert jedes Hotel in unserer Stichprobe für März bis Mai zwischen 260.000 und 280.000

Franken pro Monat, also rund eine Dreiviertelmillion Franken in dieser Periode», sagt Schegg. Die geschätzten kumulierten Verluste für die mehr als 1.200 Tourismusbetriebe in der Stichprobe für März bis Mai belaufen sich gemäss seiner Schätzung auf rund 640 Millionen Franken und diejenigen für die Hotels auf 627 Millionen Franken, so dass alleine für die befragten Tourismusbetriebe der Studie zufolge ein Umsatzverlust von knapp 1.3 Milliarden Franken veranschlagt werden kann.

Dem gesamtschweizerischen Tourismus sollen bis Ende dieses Jahres durch das Corona-Virus 6,4 Milliarden Franken entgehen – es wäre ein Umsatzrückgang um 18 Prozent. Als eine erste Konsequenz aus der Krise sind 57 Prozent der befragten Betriebe aktuell in Folge der Covid-19-Pandemie komplett und 21 Prozent teilweise geschlossen.

### «Coronavirus-Tsunami» trifft kleine und grosse Betriebe

Wie die Umfrage ergab, sind der Kanton Tessin und Städte wie Zürich, Basel und Genf, in denen der komplette Einbruch des Geschäfts- und Kongresstourismus ins Kontor schlägt, am stärksten von den Einbussen betroffen, noch stärker als die Bergregionen. Im April wird ein Umsatzrückgang um 90 Prozent erwartet. Strukturelle Faktoren wie Grösse der Betriebe scheinen dagegen kaum einen Einfluss zu haben. «Der Coronavirus-Tsunami trifft kleine und grosse Betriebe fast im gleichen Masse», betont Schegg.

Die Wahrscheinlichkeit eines Konkurses wird gemäss der Studie im Schnitt auf 19 Prozent geschätzt, wobei es hier grosse Unterschiede in einzelnen Segmenten gibt: Das Risiko wird im Tessin auf 36 Prozent geschätzt, im Kanton Waadt auf 29 Pro-

zent, in Genf und Zürich auf 28 respektive 24 Prozent.

Dass die Konkursgefahr in den klassischen Ferienregionen momentan noch etwas kleiner eingestuft wird – in Graubünden und im Wallis etwa auf 14 respektive 17 Prozent –, ist Schegg zufolge darauf zurückzuführen, dass die meisten Betriebe im April den Betrieb nach dem Ende der Wintersaison ohnehin geschlossen hätten. Ferner sei anzumerken dass es mit 27 Prozent und 23 Prozent der Nennungen vor allem Betriebe aus der Gastronomie und der Hotellerie seien, welche des Konkursrisiko deutlich höher einschätzten als Betriebe anderer Sektoren, wie etwa die Parahotellerie (9%) oder die Bergbahnen (13%).

### Schliessungen zu erwarten

Als äusserst dramatisch schätzt auch Schweiz Tourismus die Folgen der Covid-19-Krise ein. «Nach dem Terroranschlag vom 11. September 2001 in New York fehlten vor allem Gäste aus den USA, bei Sars blieben die Asiaten, bei der Euro-Krise die Europäer fern. Jetzt fehlen sie aus der ganzen Welt, aus allen Herkunftsmärkten», sagt Martin Nydegger. Wie der Direktor von Schweiz Tourismus gegenüber Schweizer Medien erklärte, ist aktuell jeder vierte Tourismusbetrieb «existenziell gefährdet».

Die Corona-Krise werde in der Schweizer Hotellerie tiefe Spuren hinterlassen, ist der Schweiz-Tourismus-Chef überzeugt. Nicht alle Hotels würden überleben, Schliessungen seien zu erwarten, sagt Nydegger und verweist auf die in der Branche eher dünnen Gewinnmargen. Viele Betriebe könnten daher auch in guten Zeiten gar nicht genügend Polster auffüllen, um eine solche Krise zu überstehen. •

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

## Weltweite Rezession in Sicht



CUREM

Die Teilnehmer des ersten CUREM-Online-Panels zur Corona-Krise

EINE ERSTE ORIENTIERUNG, WOHIN NACH DEM AUSBRUCH DER COVID-19-PANDEMIE DIE REISE FÜR DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT GEHEN KÖNNTE, BRACHTE EIN VOM CUREM CENTER OF URBAN AND REAL ESTATE MANAGEMENT DER UNIVERSITÄT ZÜRICH INITIIERTES ONLINE-PANEL ENDE MÄRZ, AN DEM ÜBER 800 PROFESSIONALS UND WEITERE INTERESSIERTE TEILNAHMEN.

**MR.** Für Andreas Loepfe, Managing Director von CUREM, war die Resonanz auf die «Corona-Runde», einer der ersten Diskussionsrunden zu den möglichen Folgen der vom Coro-

navirus Sars-CoV-2 ausgeösten Pandemie, am Ende überwältigend. «Das war wohl die grösste Veranstaltung, die wir je hatten. Vielen Dank an alle Panel-Teilnehmer.» Der Beginn des «Lockdown» des gewohnten Lebens, wie wir es bis anhin kannten, war zu diesem Zeitpunkt gerade einmal zehn Tage her. Doch die Unsicherheit im Markt war gross und die Informationen, wie die Schweizer Immobilienwirtschaft wohl reagieren werde, flossen noch recht spärlich.

## Der «perfekte Sturm»

Es brauchte also ein hochkarätiges Panel, das in Zeiten des «perfekten Sturms» etwas Ruhe und Ordnung in die hiesige Immobilienwelt bringt.

Der «sichere Hafen» Schweiz funktioniere immer noch, doch die enge Verflechtung des kleinen Landes im grossen globalen Kontext bereite ihm Sorge, räumte CUREM-Chef Andres Loepfe ein. Eine Ansicht, die Dr. Adriel Jost, Head of Economics bei Wellershoff & Partners, teilte und mit seiner Einschätzung der weiteren Aussichten für die Weltkonjunktur, eindrücklich begründete: Diese werde einen «einmaligen Einbruch» erleben, den es so in den vergangenen Jahrzehnten nicht gegeben habe. Zu befürchten sei, angesichts der ersten Zahlen aus den USA, gerade auch hinsichtlich Verschuldungsquote und Arbeitslosenzahlen, dass es jenseits des Atlantiks gar zu «griechischen Verhältnissen» kommen könnte, so Jost. >>>

>>> Für Prof. Dr. Thorsten Hens, Professor für Finanzmarktökonomie an der Universität Zürich, ist in der Folge eine weltweite Rezession nicht mehr abzuwenden. Das Problem besteht aus seiner Sicht darin: Derzeit seien erst Pandemie und Randscheinungen in den Börsenkursen eingepreist; die gravierenden wirtschaftlichen Folgen jedoch noch nicht. Hens erwartet an den Finanzmärkten zunächst eine Zwischenralley – doch danach werde es «einen Double-dip geben.» Hens geht davon aus, dass es zu einer W-Kurve an den Börsen kommt. Zwar werde derzeit von vielen Staaten durch Hilfsprogramme erst einmal Liquidität geschaffen, so Hens: «Doch das eigentliche Problem wird damit nicht gelöst.»

### Transaktionen unberührt

Jan Eckert, CEO der Schweizer Sektion des internationalen Immobilienberatungs- und Maklerunternehmens JLL Jones Lang LaSalle, berichtete davon, dass die ersten JLL-Kollegen in den Büros in Asien wieder aus dem Home Office an ihren Platz zurückgekehrt seien. Positiv verzeichnete er auch, dass bei den anstehenden Deals auf dem Transaktionsmarkt bis anhin keine Reissleine gezogen worden sei. Auch grosse angepeilte Anmietungen mit über 5.000 Quadratmeter Bürofläche beispielsweise würden nicht sistiert, sondern liefen weiter, so Eckert. Bei den kleineren Flächen hingegen gebe es einen «full stop»: Hier werde erst einmal abgewartet, bis die wirtschaftlichen Folgen abschätzbar seien. Zudem verwies Eckert darauf, dass in Grossbritannien erste offene Immobilienfonds zugemacht hätten – aus Furcht vor zu hohen Liquiditätsabflüssen. Ähnliches sei aber in der Schweiz zur Zeit nicht der Fall.

Rolf Frey, Leiter Indirekte Immobilien bei der Maerki Baumann und Co. AG, zeichnete ein paar weitere Facetten des momentanen Fondsmarktumsfelds in der Schweiz: Auf der einen Seite seien etwa anvisierte Zukäufe bei zwei Immobilienfonds kürzlich zurückgezogen worden. Andererseits kenne er aber auch eine Fondsleitung, die gerade jetzt die Opportunität genutzt und in einer Grossstadt in 1a-Lage ein Objekt mit Gastronomie-Anteil erworben habe. So teilen sich die Reaktionen auf zwei Gruppen auf: Rückzug und Innehalten einerseits und das Nutzen von Marktgelegenheiten andererseits. Genug Kapital sei ja vielerorts vorhanden, so Frey.

Aus Verwaltersicht lieferte Beatrice Schaeppi, CEO der Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG, in dem Online-Panel wertvolle Einblicke in das aktuelle Marktgeschehen. Viele Besichtigungstermine würden jetzt obsolet, doch der Zügeltermin auf Ende März/Anfangs April stehe fest, so Schaeppi. Dank der Klarstellung des Schweizer Bundesrates dürften Wohnungsmieter trotz «Social Distancing» aus- respektive einziehen und die Möbelpacker müssten nicht abbestellt werden. Gelegentlich komme es, wie Schaeppi weiter ausführte, bereits zu Anfragen hinsichtlich möglicher Mietzinssenkungen oder -stundungen, was längst nicht mehr nur daran liege, dass der Referenzzinssatz in der Schweiz zu Beginn des Monats März erneut um 25 Basispunkte nach unten korrigiert wurde.

### Bislang keine Notverkäufe

Claude Ginesta, CEO und Inhaber von Ginesta Immobilien AG, berichtete von neuen Bedingungen am Markt für private Immobilienanlagen, aber dunkle Wolken am Horizont sieht

auch er keine. Vielmehr sei das Online-Interesse an den zur Verfügung stehenden Objekten in den letzten Tagen deutlich grösser geworden. Er führt dies unter anderem darauf zurück, dass Kaufinteressierte jetzt mehr Zeit zuhause und online hätten, um den Markt zu sondieren. Die Nachfrage sei über alles stabil, während in den Bergregionen bereits seit einiger Zeit das Angebot grösser als die Zahl der Interessenten sei.

Dr. Stefan A. Heitmann, Gründer und CEO der Hypothekarvermittlungsplattform Moneypark AG, sieht an der Zinsfront kaum signifikante Veränderungen. Mit dem Einbruch der Börsenkurse habe es kurz auch einen Widerhall bei den Zinsen und Staatsanleihen gegeben. Doch nun sei dort wieder der alte Zustand eingeleitet, Business as usual sozusagen. Auch auf Seiten der Immobilienbewertung könne man derzeit noch keinen genauen Trend ausmachen. Es komme nicht zu Panik- oder Notverkäufen. Die Immobilie als sicheres Anlageobjekt habe nun noch einmal an Bedeutung zugelegt, nachdem die Aktientitel in den Keller rauschten.

### «Kein einheitlicher Trend»

Dr. Dr. Urs Hausmann, Inhaber der gleichnamigen Strategieberatung und Autor diverser Immobilien-Sachbücher, fasste am Ende der ersten «Corona-Runde» noch einmal die Perspektiven zusammen. Auf die Frage nach den allfälligen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sagte er: «Wir haben jetzt einige Stimmen aus der Froschperspektive gehört, die nicht repräsentativ sind. Wichtig für das künftige Marktgeschehen ist aber die Vogelperspektive. Und hier, glaube ich, ist es noch zu früh. Da gibt es noch gar keinen einheitlichen Trend.» •



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Liegenschaften bleiben nicht immun



BILD: QUELLE

In Q1 2020 zeigten sich Immobilienmärkte in Deutschland noch recht stabil (Im Bild: Frankfurt).

VOR WENIGEN WOCHEN WAR IN DEUTSCHLAND NOCH VON EINER FORTSETZUNG DES IMMOBILIENBOOMS DIE REDE. DAS WAR VOR CORONA. AUCH WENN SICH DER INVESTMENTMARKT DES NACHBARLANDES AM ENDE DES ERSTEN QUARTALS VON DER PANDEMIE UNBEEINDRUCKT ZEIGTE, SIND SICH DIE JLL-RESEARCHER SICHER: DIE REZESSION WIRD KOMMEN.

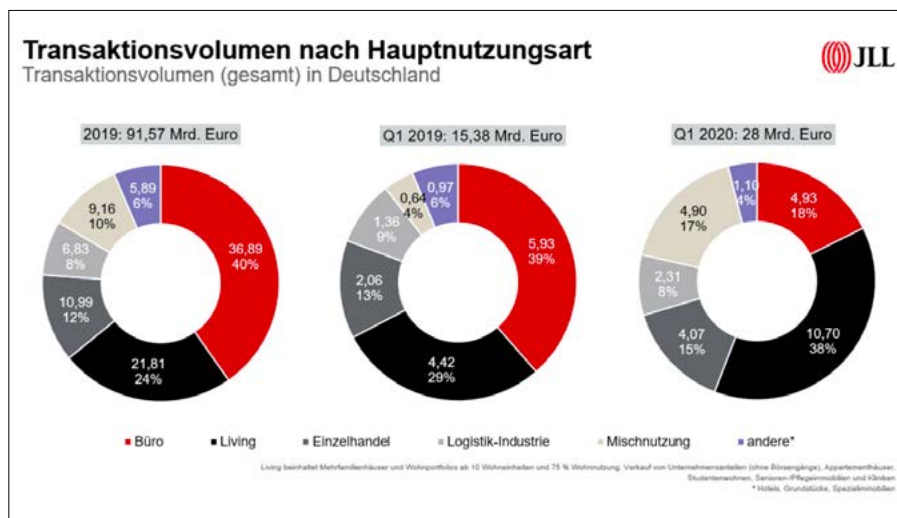
**PD/BW.** Bereits nach einer Woche des «deutschen Lockdowns» wurden Rufe nach einer Lockerung der Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie laut, denn fast alle Wirtschafts-

bereiche beklagen massive Einschnitte. «Und im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 ist dieses Mal auch die Realwirtschaft signifikant betroffen», sagt Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany. «Die Rezession wird kommen.» Wie lange das gehen wird, sei kaum zu prognostizieren: «Hierüber werden erst die nächsten Wochen und Monate Auskunft geben können, wenn alle Auswirkungen der Pandemie ersichtlich und die staatlichen Hilfspakete angelaufen sind. Aus Sicht des JLL-Researchers werden die weltweit angelaufenen Unterstützungspakete der Politik und der Zentralbanken zwar helfen, Liquidität und Kapitalverkehr aufrecht zu erhalten und zur aktuellen Linderung der Krise alternativlos sein – doch

langfristig seien die Folgen für Investoren und Kapitalgeber gar nicht absehbar, so Scheunemann: «Zumindest steht zu befürchten, dass die Inflationsgefahren langfristig deutlich zunehmen.»

## EK gewinnt an Bedeutung

Während das FED in den letzten zwei Wochen Wertpapiere im Volumen von einer Billion US-Dollar erworben hat und in Sachen ihrer «Whatever it Takes-Massnahmen» wieder voranprescht, hat nun auch die EZB zusätzlich zu den bereits laufenden Anleiheankäufen in einem Volumen von 360 Mrd. Euro weitere rund 750 Mrd. Euro in die Märkte gepumpt. Ob damit aber ein halbwegs funkti- >>>



Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved

>>> onierender Markt am Laufen gehalten werden kann, ist ungewiss. «Das niedrige Zinsniveau bleibt wahrscheinlich für viele weitere Jahre fest zementiert – doch ob die Banken bereit sind, in einem derzeit so unsicheren Umfeld Fremdfinanzierungen im üblichen Volumen auszureichen, darf angezweifelt werden», sagt Scheunemann. Die Bedeutung eines ausreichenden Eigenkapitalanteils nehme zu; vor allem für Investoren, deren FK-Quote 50 bis 60 Prozent nicht übersteigt, könnten sich interessante Investitionsmöglichkeiten ergeben..

### Bisher noch kein «Deal freeze»

Im ersten Quartal 2020 haben sich die Auswirkungen der Krise noch nicht bemerkbar gemacht, ein «Deal freeze» oder Einbruch im Investmentmarkt blieb aus. «Gleichwohl dürfte der März eine Zäsur bedeuten und die Auswirkungen werden sich wahrscheinlich dann zum Ende des zweiten Quartals zeigen», meint Scheunemann.

Zahlenmässig lag das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2020 bei rund 28 Mrd. Euro

(18,3 Mrd. Euro gewerblich genutzte Immobilien, 9,7 Mrd. Wohnliegenschaften) – im Vergleich zum Vorjahresquartal eine Steigerung um 82 (!) Prozent. Darin enthalten sind teilweise sehr grossvolumige Unternehmensübernahmen und Beteiligungen (u.a. die fast 90%ige Adler Beteiligung an Ado im Wohnungssektor oder die 77,8%ige Beteiligung von Aroundtown an der TLG), die sich auf 11,3 Mrd. Euro summieren. «Doch auch ohne die indirekten Immobilientransaktionen wäre es rückblickend ein sehr starkes Quartal gewesen», sagt Scheunemann und verweist auf die erfolgten mehr als 20 Einzelabschlüsse mit einem Volumen von jeweils über 100 Mio. Euro, überwiegend im Bürosektor.

Zwar könne angesichts der derzeitigen Situation noch keine seriöse Prognose für das Gesamtjahr formuliert werden, doch liessen sich einige signifikante Beobachtungen «jenseits aller negativer Erkenntnisse festhalten», sagt Scheunemann. Nach wie vor gebe es viele institutionelle Investoren, die in Immobilien anlegen möchten; ferner beobachte JLL bei bestimmten Produkten, insbesondere Büroimmobilien, nach

wie vor eine Reihe an (hochpreisigen) Geboten und die in Krisen hohe Nachfrage nach Core-Produkten. Weiter verweist Scheunemann auf die Ergebnisse des neu entwickelten JLL-Thermometers. Danach gehen die befragten Investoren/Eigentümer zwar mehrheitlich davon aus, dass das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland an Dynamik verlieren wird – aber immerhin gäben 48 Prozent der Investoren an, dass sie an ihren Transaktionszielen für 2020 festhalten wollen. «Diese Auswertungen sind ein erstes Indiz für den weiteren Jahresverlauf, genauso wie die jüngst veröffentlichten Verlautbarungen zahlreicher institutioneller Investoren, weiterhin aktiv investieren zu wollen», so der JLL-Research-Chef. Allerdings erschwerten das Fehlen echter aktueller Marktwerte, in Verbindung mit nicht möglichen physischen Objektbesichtigungen die Preisfindung, ebenso wie die gestiegenen Restriktionen der Banken in Bezug auf das Ausreichen von Fremdkapital. «Gerade die auf persönliche Kontakte so stark ausgegerichtete Immobilienbranche sehnt sich nach einer Lockerung der Kontaktbeschränkungen», so Scheunemann. Ob sich digitale Besichtigungen vollumfänglich durchsetzen werden, bleibe abzuwarten: «Für Top-Objekte ohne Renovierungs- oder Sanierungsstau mag dies noch am ehesten möglich und akzeptabel sein.»

### Käufer sehen mehr aufs Risiko

Insgesamt entfallen auf Einzeltransaktionen aktuell nur noch 39 Prozent des Gesamtvolumens (10,8 Mrd. Euro), hier musste gegenüber dem Vorjahr ein leichtes Minus konstatiert werden. Sehr deutlich zugelegt haben Portfolioverkäufe, un- >>>

>>> ter anderem auch gepusht durch die erwähnten Unternehmensübernahmen. Ihr Quartalsergebnis liegt bei rund 17 Milliarden Euro, im Jahresvergleich ein Plus von über 300 Prozent.

Der Anteil der im ersten Quartal gehandelten Büroimmobilien liegt mit fast 18 Prozent zwar deutlich unter dem Jahreswert von 2019; dennoch flossen rund 5 Mrd. Euro in diese Assetklasse. Mehr als doppelt so viel Volumen registrierte JLL für die Assetklasse Living. Insgesamt 10,7 Mrd. Euro flossen in Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroapartements oder Senioren- und Pflegeheime. «Auch wenn letztere aufgrund der derzeitigen Viruspanemie unter besonderer Beobachtung stehen, dürften Immobilien, die im weitesten Sinne etwas mit Gesundheit zu tun haben, zum Beispiel Medizinische Versorgungszentren, Ärztehäuser, künftig noch stärker in den Fokus der Investoren rücken», prognostiziert Scheunemann.

### Logistikmärkte in Bewegung

Einzelhandelsgenutzte Immobilien kommen auf einen im Vergleich zum Vorjahr etwas erhöhten Anteil von 15 Prozent (ca. 4 Mrd. Euro). Davon waren deutlich über die Hälfte Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Supermärkte und Discounter. In Bezug auf die Anzahl der Transaktionen waren es sogar 80 Prozent. «Die jüngsten Ereignisse haben gezeigt, wie krisenresistent und wie wichtig die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist. Erste Ergebnisse lassen erkennen, dass die Händlererlöse in diesem Sektor derzeit stark wachsen. Davon profitieren auch die Immobilien. Sie werden im Jahresverlauf eine weitere entsprechende Nachfrage auf sich ziehen», betont der Research-Chef.

Logistikimmobilien kommen auf einen Anteil von rund 8 Prozent. Für diese Nutzungsart ergibt sich aktuell und im Rückblick auf das erste Quartal ein gemischtes Bild. Auf der einen Seite reduzieren die von der Unterbrechung der globalen Handelsströme betroffenen Logistiker ihre Lager (Industrie, Automobil), auf der anderen Seite suchen Online-Händler und Unternehmen der Lebensmittelbranche händeringend kurzfristig verfügbare Lagerkapazitäten. So haben allein Edeka, Aldi und Rewe in den letzten Wochen neue Mietverträge im Volumen von rund einer Million Quadratmeter unterschrieben. Gesucht werden vor allem kleinere bis mittlere Hallenflächen am Rande der grossen Städte und vor allem flexible Mietvertragskonditionen. Scheunemann zufolge bleibt abzuwarten, ob a) die positive Nutzernachfrage anhält und b) sich Investoren auch für solche Objekte als Anlageprodukt interessieren werden.

Die restlichen Nutzungsarten summieren sich auf rund 6 Mrd. Euro, wobei gemischt genutzte Objekte und Portfolios den weitaus grössten Anteil auf sich vereinen (4,9 Mrd. Euro). Darin enthalten sind auch Hotelimmobilien, die aufgrund der massiven und anhaltenden Reisebeschränkungen eine der am schwersten betroffenen Assetklassen ist. «Das grundlegende Interesse von Investoren ist nach wie vorhanden, aufgrund der gestörten Cash Flows und der niedrigen Auslastungsraten ist eine Preisfindung allerdings derzeit fast nicht möglich und wird zumindest für die nächsten zwei Quartale anhalten», so Scheunemann.

### Preisniveau aktuell noch hoch

Hinsichtlich der Renditeentwicklung hat JLL im ersten Quartal 2020 in fast allen Assetklassen und Nut-

zungsarten keine Veränderung registriert. «Ein gewisser Druck auf bestimmte Asset- und Risikoklassen war zwar auch noch in den letzten drei Monaten zu spüren, aufgrund der Entwicklungen im März ist eine Preisfindung allerdings derzeit ungleich schwieriger», sagt Scheunemann. Es werde noch eine Weile dauern, bis sich realitätsnahe Preise herauskristallisieren.

Gemäss JLL verharret das Preisniveau mit einer über alle sieben deutsche Hochburgen hinweg gemittelten Büro-Spitzenrendite von 2,93 Prozent aktuell noch auf einem hohen Niveau. Im stationären Einzelhandel liegen die Renditen im Schnitt bei 2,84 Prozent. Mit Ladenschliessungen und Verkaufsverboten gewinnt der schon seit Längerem andauernde Transformationsprozess nun nochmals an Dynamik. Der Onlinehandel gewinnt weitere Umsatzanteile, jetzt auch im Lebensmittelbereich. Auch Nahversorgungszentren (Supermärkte, Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker) profitieren: Die Renditen für Fachmärkte liegen aktuell bei 5,00, für Fachmarktzentren bei 4,20 Prozent. Bei Shopping Centern sind die Spitzenrenditen auf nun 4,65 Prozent gestiegen.

«Die nächsten Wochen und Monate werden entscheidend dafür sein, wohin die Renditen tendieren», sagt Scheunemann. «Aktuell rechnen wir mit keinen signifikanten Verwerfungen oder Notverkäufen.» Unter anderem werde es für die Renditeentwicklung darauf ankommen, wie lange diese Krise anhält und wie tief die Spuren sind, die sie in der Realwirtschaft hinterlässt.

Das «Gebot der Stunde» lautet für den Research-Chef von JLL-Deutschland: «Eine noch genauere objektspezifische Risikoeinschätzung insbesondere in Bezug auf die Mieterstruktur.» •



## MARKTKOMMENTAR

# Pandemie mit schwer kalkulierbaren Folgen

DIE AKTUELLE GESAMTGESELLSCHAFTLICHE LAGE IST DURCH DIE AUSBREITUNG DER COVID-19-PANDEMIE GEKENNZEICHNET. DIES GEHT EINHER MIT EINER EXTREM HOHEN UND SOWOHL DURCH NATIONALE UND ALS AUCH DURCH GLOBALE FAKTOREN STETIG BEEINFLUSSTEN DYNAMIK. EINE ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG DARÜBER ZU TREFFEN, OB WIR WIRTSCHAFTLICH BEREITS DAS SCHLIMMSTE ABSEHEN KÖNNEN ODER NICHT, IST ZUM AKTUELLEN ZEITPUNKT NOCH NICHT MÖGLICH.

**NH.** Die aktuelle Lage ist sehr komplex. Dass etwa in Schweden die Grundschulen bisher ebenso wenig geschlossen sind wie Restaurants oder Fitnessstudios während die Österreicher inzwischen nur noch mit Gesichtsmaske in den Supermarkt dürfen, in Japans Hauptstadt Tokyo die Covid-19-Fallzahlen beunruhigend zunehmen und das Desaster in den USA einen brutalen Verlauf nimmt, zeigt, wie unbeherrschbar die Entwicklung der Pandemie ist. Der Vergleich zwischen Athen und Sparta, respektive der Reaktion dieser beiden Vormächte des antiken Griechenland auf die während des Peloponnesischen Krieges im Jahr 430 v. Chr. ausgebrochene Pest, und den heutigen Weltmächten, gibt zu denken. Die Spartaner, bis heute ein Inbegriff für Disziplin, obsiegten. Fest steht: Der wirtschaftlichen Globalisierung lässt sich nicht einfach eine Auszeit verordnen. SARS-COV-2

geht seiner Natur entsprechend viral; der Welt ist es unmöglich, koordiniert Massnahmen zu ergreifen, um seine Ausbreitung bestmöglich einzudämmen. Der wirtschaftliche Schaden wird erst in einigen Jahren einigermaßen umfassend eingeschätzt werden können.

## Eine Frage der Kulanz?

Zurück zu den Immobilienanlagen: Für grob einen Viertel der Schweizer Arbeiterschaft wurde inzwischen Kurzarbeit beantragt. Die Dienstleistungsbetriebe beginnen nach und nach zu realisieren, dass trotz Staatshilfe ein Konkurs oder eine jahrelange Verschuldung auf sie zukommen könnten. Die zukünftige Entwicklung von Nachfrage und Konjunktur einzuschätzen, wird in in jedem Fall sehr anspruchsvoll.

Gleichzeitig gerät bei der derzeit breit geführten öffentlichen Debatte über Mieterlasse und Kulanz seitens der Vermieter gegenüber den Mietern oftmals eines in Vergessenheit: Man kann keine Grosszügigkeit walten lassen mit dem Geld anderer. Die Portfoliomanager einer Pensionskasse, einer Versicherungsgesellschaft, eines kotierten Immobilienunternehmens oder eines Immobilienfonds können nicht einfach «Mieten erlassen» und sich als «verständnisvolle Vermieter» zeigen. Das würde, überspitzt gesagt, sogar den in ihrem Stellenbeschrieb aufgelisteten Aufgaben widersprechen.

Andererseits ist aber auch klar, dass es nicht sein kann, dass alle ihren Teil am Schaden tragen müssen, nur die Vermieter nicht. Es braucht hier zwingend eine Regelung des Bundes,

Nicolas Hatt,  
SFP Group



denn der Kontakt zwischen Mietern und ihren institutionellen Vermietern kann in dieser Konstellation gar nicht konstruktiv sein. Wenn der Eigentümer einer Liegenschaft eine Gemeinschaft aus Vielen ist, die jemanden beauftragen, in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse zu handeln, ist es irrelevant, über wieviel Sozialkompetenz und Ethikverständnis der jeweilige Portfoliomanager verfügt.

## Keine verfrühten Prognosen

Die Volatilität an den Märkten bestärkt die Ungewissheit. Daher möchte ich bis auf weiteres an der Einschätzung festhalten, dass derzeit noch immer zu früh ist für belastbare Beurteilungen.

Der Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds hat aktuell für das laufende Jahr nur um rund 4 Prozent eingebüsst. Doch auch wenn wir uns nur auf das Segment Wohnen konzentrieren und den Umstand ignorieren, dass auch der kommerzielle Anteil im Index durchaus relevant ist, wäre die Annahme immer noch vermessend, dass weder die ausbleibende Einwanderung, noch die steigende Arbeitslosigkeit und die kommende Rezession spurlos an den Bewertungen und den Renditen dieser Immobilien vorbeigehen. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							2. APRIL 2020		
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF	
500		3490024	N AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	133'005.00	133'005.00	130000	1.00	175'000.00	1
50		140241	N AGRUNA AG	4'000.00	4'500.00	3825	3.00	4'300.00	1
1		4986484	N ATHRIS N	385.00	400.00	380	3.00	400.00	30
50		155753	N BÜRGERHAUS AG, BERN	2'105.00	3'000.00	1955	2.00	4'000.00	1
137		10202256	N CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	395.00	450.00	395	99.00	407.00	40
65		193185	N CHAM GROUP N	300.00	500.00	385	30.00	415.00	30
10		255740	N ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	180.00	145	50.00	151.00	50
500		191008	N IMMGES VIAMALA, THUSIS	15'000.00	15'000.00	10000	1.00	17'900.00	1
400		32479366	N IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2'425.00	3'000.00	2400	10.00	2'600.00	5
200		11502954	N KONKORDIA AG N	5'100.00	5'150.00	0	0.00	5'500.00	2
50		154260	N LÖWENGARTEN AG	10.00	10.00	10	48.00	0.00	0
10		254593	N MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	850.00	850.00	1150	5.00	1'500.00	5
0.1		28414392	N PLAZZA-B-N	51.00	59.50	52	500.00	0.00	0
500		3264862	N PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1.00	6'000.00	1
250		257770	N REUSSEGG HLDG N	35.00	150.00	35	1.00	0.00	0
600		225664	I SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			1610	5.00	0.00	0
870		228360	N SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3'100.00	3'440.00	2930	4.00	3'390.00	2
800		231303	I SIA-HAUS AG, ZÜRICH	4'800.00	6'750.00	4600	4.00	7'500.00	8
100		253801	N TERSA AG	14'295.00	16'500.00	13805	2.00	16'000.00	1
0.25		41400277	N THURELLA IMMOBILIEN	27.50	30.00	29	4.00	30.00	1000
1000		172525	N TONWERK LAUSEN N	13'000.00	13'000.00	9750	10.00	13'000.00	2
1000		256969	N TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16005	2.00	25'000.00	1
2.5		14805211	N ZUG ESTATES N SERIE A	180.00	235.00	200	980.00	250.00	10



B E K B | B C B E

ANZEIGE

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										3. APRIL 2020
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.10	112.00	2.73%	10.78%	-4.27%	NICHT KOTIERT	113.00 129.00	527'999'920	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	117.60	136.70	2.35%	16.24%	-6.50%	1.71%	118.50 162.40	855'951'971	
844'303	CS 1A IMMO PK	1186.00	1315.00	3.85%	10.88%	-7.07%	NICHT KOTIERT	1375.00 1505.00	3'718'662'200	
10'077'844	CS REF GREEN	109.20	141.30	2.62%	29.40%	-5.23%	3.20%	131.00 177.90	2'773'932'363	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	87.40	85.00	4.01%	-2.75%	-16.21%	2.12%	80.00 114.00	743'330'355	
276'935	CS REF INTERSWISS	177.10	189.60	4.49%	7.06%	-12.22%	1.94%	185.00 229.80	1'572'439'826	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.30	141.50	2.55%	36.98%	-3.40%	1.88%	130.00 164.40	2'950'864'489	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	97.75	114.00	3.46%	16.62%	-6.48%	NICHT KOTIERT	113.00 131.00	478'800'000	
1'291'370	CS REF SIAT	144.85	197.40	2.76%	36.28%	-3.47%	1.79%	170.90 219.10	3'047'599'775	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	116.45	113.50	2.68%	48.78%	-2.53%	1.35%	103.00 125.90	295'100'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	114.50	136.00	2.62%	18.78%	-10.53%	1.79%	120.00 160.00	1'246'385'056	
1'458'671	FIR	139.75	199.70	2.10%	42.90%	-5.58%	1.06%	174.00 228.50	1'442'208'637	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	112.85	119.00	2.76%	5.45%	-0.67%	1.76%	115.00 125.50	238'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.35	112.40	4.68%	0.04%	-8.84%	1.84%	114.00 130.00	488'136'452	
277'010	IMMO HELVETIC	173.87	206.50	3.25%	18.77%	-9.83%	1.51%	180.00 256.25	949'900'000	
977'876	IMMOFONDS	328.50	488.75	2.80%	48.78%	-2.83%	1.16%	423.00 562.50	1'573'244'706	
278'226	LA FONCIERE	78.65	116.80	1.86%	48.51%	-6.88%	1.02%	100.30 139.90	1'444'940'976	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	113.75	123.00	1.76%	8.13%	-0.61%	NICHT KOTIERT	120.00 129.75	830'250'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	132.10	156.20	2.51%	18.24%	-9.19%	1.82%	142.20 181.00	841'068'272	
10'700'655	POLYMMO FONDS IMMOBILIER	123.75	148.00	2.16%	19.60%	-1.40%	0.70%	130.00 167.00	386'299'536	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	134.00	142.60	3.86%	6.42%	-17.43%	1.06%	145.00 183.70	765'080'087	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	111.15	123.00	4.26%	10.66%	-11.59%	NICHT KOTIERT	122.00 149.00	328'347'885	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.25	105.50	2.12%	14.36%	-1.40%	NICHT KOTIERT	107.00 109.50	267'616'786	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.65	127.00	2.94%	6.14%	-13.66%	1.83%	120.00 142.50	834'435'339	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	127.60	127.50	3.07%	-0.08%	-5.20%	2.28%	101.10 128.40	645'468'750	
10'061'233	RESIDENTIA	111.05	113.50	1.97%	2.21%	-9.63%	1.57%	101.00 128.40	181'619'749	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	131.30	152.90	3.04%	16.45%	-11.00%	2.35%	135.20 189.60	1'524'134'875	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	96.00	94.80	4.48%	-1.25%	-5.76%	0.53%	88.35 112.50	227'520'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.00	110.00	3.96%	13.40%	-6.27%	2.10%	102.50 130.90	668'250'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.35	132.60	2.64%	15.96%	-6.72%	2.80%	120.00 116.10	874'808'080	
278'545	SOLVALOR "61"	188.65	269.50	1.95%	42.86%	-8.26%	1.53%	245.20 317.00	1'213'183'895	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	280.05	475.00	3.19%	69.61%	-2.86%	0.54%	417.00 569.50	204'043'375	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.55	100.60	2.50%	-6.46%	-10.58%	0.89%	103.00 120.50	269'989'475	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.05	101.50	2.13%	2.47%	1.60%	NICHT KOTIERT	101.50 101.50	197'833'041	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	105.75	125.00	2.09%	18.20%	-6.72%	0.72%	110.00 143.00	1'125'000'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	105.50	140.20	2.41%	32.89%	-2.98%	3.33%	131.10 160.00	1'476'758'706	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.40	111.80	3.23%	13.62%	-4.85%	0.71%	107.10 136.00	480'703'553	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	135.75	174.50	2.58%	28.55%	-4.49%	1.57%	147.90 197.90	845'438'931	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	55.95	73.00	2.49%	30.47%	-2.47%	1.79%	65.00 81.50	2'592'471'338	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.41	15.30	2.78%	14.09%	-11.05%	1.53%	13.50 18.95	609'362'586	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.23	12.20	2.49%	8.64%	1.24%	2.98%	10.15 14.80	351'314'604	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	81.05	112.00	2.28%	38.19%	-2.61%	1.50%	95.50 124.50	1'436'527'456	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	90.75	123.50	2.70%	36.09%	-3.21%	2.10%	108.50 142.40	8'586'542'510	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.65	71.60	3.84%	16.14%	-11.60%	1.81%	64.75 87.00	1'638'193'608	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	101.15	114.00	1.32%	12.70%	-0.87%	NICHT KOTIERT	115.00 121.00	364'956'522	
				0	0	SWIIT	0		TOTAL	
				2.85%	18.46%	-6.17%	1.66%		54'114'805'685.95	

IMMOBILIENAKTIEN										3. APRIL 2020
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	150.15	174.40	4.02%	16.15%	-9.36%	5.07%	170.00 223.50	2'483'478'274	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	44.72	44.25	0.00%	-1.05%	-0.11%	2.86%	43.60 48.50	110'915'179	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	161.55	147.50	3.31%	-8.70%	-13.24%	0.12%	140.00 180.00	284'867'488	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.42	15.65	3.30%	1.49%	1.95%	1.68%	14.75 16.45	392'069'450	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.01	92.00	0.00%	9.51%	-14.81%	1.92%	73.00 117.00	260'777'850	
1'731'394	INTERSHOP N	358.50	500.00	5.26%	39.47%	-11.82%	4.65%	488.50 690.00	518'486'250	
32'509'429	INVESTIS N	58.33	79.00	3.06%	35.44%	-2.71%	3.26%	72.00 91.00	221'149'440	
1'110'887	MOBIMO	234.75	251.00	4.15%	6.92%	-13.00%	5.15%	237.00 321.50	1'656'988'297	
21'218'624	NOVAVEST	40.53	42.50	4.01%	4.86%	-2.32%	2.61%	40.00 47.70	273'600'975	
	PEACH PROPERTY N	0.00						25.10 34.00		
28'414'391	PLAZZA N	285.80	278.00	2.20%	-2.73%	-1.42%	2.15%	258.00 307.00	345'376'080	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	97.60	112.30	3.31%	15.06%	-15.94%	10.98%	100.20 157.10	4'684'801'903	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.00	52.00	2.95%	1.96%	4.42%	1.13%	49.20 57.00	66'435'408	
803'838	SWISS PRIME SITE	69.02	88.75	4.48%	28.59%	-17.29%	10.86%	97.60 125.40	6'740'238'474	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	96.12	87.50	4.29%	-8.97%	-11.17%	1.56%	87.00 110.00	238'835'713	
261'948	WARTECK INVEST	1623.00	1980.00	3.65%	22.00%	-3.88%	3.24%	1810.00 2280.00	334'508'130	
31'230'968	ZUEBLIN IMM N	39.77	33.00	3.11%	-17.02%	22.22%	9.83%	21.20 28.50	63'890'269	
1'480'521	ZUG ESTATES	1768.00	1875.00	1.55%	6.05%	-19.53%	1.44%	1890.00 2420.00	533'418'975	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.30%	11.14%	-14.36%	8.13%		19'035'032'705.36	

MVINVEST

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



INNOVATIONSPARK/NEST

## Kooperation mit «enormem Potenzial»



BILD: ZOOEY BRAU

Das NEST bietet der Empa eine Testumgebung für neue Konzepte.

DER INNOVATIONSPARK ZENTRALSCHWEIZ UND NEST, DAS FORSCHUNGS- UND INNOVATIONSGEBÄUDE DER EMPA UND EAWAG, STARTEN EINE PARTNERSCHAFT, UM GEMEINSAM INNOVATIVE LÖSUNGEN FÜR GEBÄUDE UND QUARTIERE ZU FINDEN UND ZUR MARKTREIFE ZU BRINGEN.

**BW.** Der Innovationspark Zentralschweiz und NEST haben ein gemeinsames Ziel: die Förderung von Innovationen für Gebäude und Quartiere. In beiden Organisationen arbeiten Wirtschaft, Forschung und die öffentliche Hand gemeinsam daran, dieses Ziel zu realisieren. Um die Innovationsprozesse zu beschleunigen, gehen der Innovationspark Zentralschweiz, der sich dem Thema

«Building Excellence» widmet, und NEST nun eine Partnerschaft ein.

«Der Innovationspark Zentralschweiz hat eine umfassende Expertise in der Konzeptionierung von innovativen Lösungen im Gebäudebereich, das NEST-Team und dessen Partner spezialisieren sich auf die Umsetzung und Demonstration solcher Konzepte», sagt Melissa Kneubühler, Innovationskoordinatorin beim Innovationspark Zentralschweiz.

In der Kooperation sehen die Partner «enormes Potenzial», wie Kneubühler weiter ausführt. Um dieses auszuschöpfen, sollen NEST-Vertreter künftig in den «Labs» des Innovationsparks Zentralschweiz mitarbeiten. In diesen sollen die Partner gemeinsam im Sinne eines «Open Innovation»-Ansatzes Lösungen erarbeiten und konkrete Fragestellungen beantworten.

Das NEST-Team wird sich vor allem in den Bereichen Digitalisierung, Energie und Kreislaufwirtschaft einbringen und damit die Kompetenzen der Hochschule Luzern ergänzen. Die in den Labs entwickelten Konzepte können schliesslich im NEST implementiert und weiterentwickelt werden. «Mit dem NEST steht uns hier bei der Empa eine Testumgebung zur Verfügung, in der reale Bedingungen herrschen. Dadurch können wir Konzepte, die wir gemeinsam mit dem Innovationspark Zentralschweiz erarbeiten, effizient validieren und ihre Marktfähigkeit evaluieren», sagt NEST-Geschäftsführer Reto Largo.

Für beide Parteien steht fest: Durch die Bündelung der Kräfte wird die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit aller Partner im Baubereich erheblich gestärkt. •

