

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Wohneigentumspreise steigen im ersten Quartal 2020 (FPRE-Studie)
- 4 Nachricht: Wertverluste bei indirekten Immobilienanlagen (IAZI AG)
- 7 Krisensicheres Marktsegment (CBRE-Logistikmarktstudie)
- 10 Immobilienmarkt in Zeiten der Corona-Krise (Studie Swisscanto Invest/ZKB)
- 11 Nachricht: Zürich/The Circle
- 13 Sinkende Preise in Sicht? (Empirica Studie, Deutschland)
- 17 Marktkommentar
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds/-aktien
- 20 Rückblick: Real Estate Brains 3
- 21 Impressum

## EDITORIAL

### Fels in der Brandung



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Seit die Landesregierung der Schweiz, ähnlich wie weltweit viele andere Staaten, Teile der Wirtschaft und die Bevölkerung Mitte März in einen temporären Lockdown schickte, ist mehr als ein Monat vergangen. Inzwischen zeitigen die zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie beschlossenen Massnahmen massive Folgen: So ist etwa im Detailhandel, im Tourismus, im Kleingewerbe, aber auch im Aussenhandel und im privaten Konsum mit empfindlichen Einbussen wenn nicht gar mit Schräglagen und Konkursen zu rechnen. Eine globale Rezession gilt inzwischen als unausweichlich, und davon wird die Schweiz wohl kaum verschont bleiben. Aktuell rechnen viele Konjunkturforscher damit, dass sich die Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2020 kräftig erholt – doch würde der prognostizierte V-förmige Konjunkturverlauf voraussetzen, dass es keine «zweite Welle» der Epidemie geben wird und erneute Lockdowns erforderlich werden. Dies wiederum ist gegenwärtig nicht mit Sicherheit auszuschliessen. Als sicher gilt unterdessen, dass direkt wie indirekt gehaltene Liegenschaften vergleichsweise stabile Kapitalanlagen darstellen – doch ob sich alle Segmente des Immobilienmarkts in der Krise als «Fels in der Brandung» erweisen, bleibt abzuwarten. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Wohneigentumspreise steigen im ersten Quartal



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Preise für Einfamilienhäuser sind im ersten Quartal kräftig gestiegen.

IN DEN MEISTEN REGIONEN DER SCHWEIZ HAT FPRE FAHRLÄNDER PARTNER IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES JAHRES STEIGENDE WOHNIMMOBILIENPREISE VERZEICHNET. EINFAMILIENHÄUSER WURDEN IN ALLEN SEGMENTEN TEURER GEHANDELT ALS IM VORQUARTAL. DIE PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM GEHOBENEN SEGMENT STIEGEN EBENFALLS AN, IM UNTEREN UND MITTLEREN SEGMENT BEWEGTEN SIE SICH SEITWÄRTS.

**BW/PD.** Im erstem Quartal des Jahres sind die Preise für Eigentumswohnungen mit 2,2 Prozent deutlich angestiegen. Wie das Immobilienberatungs- und Analyseunternehmen FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung AG feststellt, ist der Anstieg insbesondere auf das gehobene Segment zurückzuführen, in welchem die Preise um 3,7 Prozent zulegten. Im unteren und mittleren Segment sind die Preisanstiege mit 0,7 Prozent respektive 0,6 Prozent deutlich geringer ausgefallen. Über die Regionen hinweg ergibt sich für mittlere Eigentumswohnungen ein differenziertes Bild: Wäh-

rend die Preise im ersten Quartal in der Region Jura um 2,2 Prozent, im Mittelland um 1,7 und in der Ostschweiz um 1,5 Prozent zulegten, wurden in den Regionen Zürich und Südschweiz mit -0,5 respektive -0,6 Prozent leicht rückläufige Entwicklungen zum Vorquartal verzeichnet.

## Deutlicher Preisanstieg bei Einfamilienhäusern

Bei den Einfamilienhäusern ist die Entwicklung sowohl über alle Segmente als auch über die Landesregionen einheitlicher. Insgesamt haben die Preise für Einfamili- >>>

## NACHRICHTEN

## INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN UNTER DRUCK

Der «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für privates Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) weist im 1. Quartal 2020 einen Anstieg von 0,8 Prozent aus (4. Quartal 2019: 0,9%). «Der gegenwärtige Lockdown in der Schweiz hat sich kaum auf die Zahlen des ersten Quartals in diesem Jahr ausgewirkt», sagt IAZI-CEO Donato Scognamiglio. Dafür sei die Zeitperiode von 14 Tagen viel zu kurz gewesen. Anders sehe es aus bei den indirekten Immobilienanlagen, sprich: bei Immobilienfonds und Immobilienaktien. Da diese Finanztitel stärker mit der Börse korrelieren, ist es hier zu grossen Wertverlusten gekommen. Bei Fonds, die mehrheitlich Immobilien mit kommerziell verwendeten Liegenschaften im Portfolio haben, ist das Agio zusammengeschmolzen: Der aktuelle Börsenkurs an der Schweizer Börse notiert knapp über oder bereits unter dem NAV.

Laut dem Bauindex Schweiz wurden in Q 1 2020 weniger Wohnungen gebaut; doch mit der Corona-Krise ist das Ende der Negativzinspolitik wieder in die Ferne gerückt – somit dürften Investitionen in Mietwohnungen begehrt bleiben bei institutionellen Investoren, was den Wohnungsbau wieder ankurbeln sollte. Problematisch dabei ist gemäss IAZI, dass sich die Zuwanderung verringern wird, wenn die Schweizer Grenzen geschlossen bleiben, und die Bevölkerung in den Ländern, aus denen die meiste Zuwanderung kommt, im Lockdown verharrt. Unweigerlich werde dies der nationalen Leerstandsziffer zu einem Rekord verhelfen bei der Bekanntgabe im September. Die Performance der Mehrfamilienhäuser liegt im 1. Quartal bei 1,6 (Vorquartal: 1.1%), auf Jahresbasis beträgt sie immer noch 7,7 Prozent. (bw)

## PREISENTWICKLUNG WOHNHEIGENTUM NACH SEGMENTEN

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	2.2%	0.7%	1.9%	1.8%
Mittleres Segment	3.2%	0.6%	2.7%	2.3%
Gehobenes Segment	14.7%	3.7%	2.2%	3.3%
Gesamtindex	8.6%	2.2%	2.3%	2.7%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

## PREISENTWICKLUNG MITTLERE EWG UND EFH NACH GROSSREGIONEN

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)		Einfamilienhäuser (mittleres Segment)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	3.0%	1.0%	4.5%	2.4%
Jura	4.1%	2.2%	-0.1%	2.6%
Mittelland	4.0%	1.7%	2.0%	2.4%
Basel	-0.7%	0.5%	3.8%	0.9%
Zürich	4.7%	-0.5%	4.1%	3.1%
Ostschweiz	4.1%	1.5%	3.0%	2.1%
Alpenraum	3.2%	0.6%	4.6%	3.5%
Südschweiz	-0.3%	-0.6%	-4.8%	-0.2%
Schweiz	3.2%	0.6%	2.7%	2.3%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

>>> enhäuser in der Schweiz im ersten Quartal 2020 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorquartal zugelegt.

## Q1-Transaktionen von der Corona-Krise kaum tangiert

«Die Entwicklung der Wohneigentumspreise im ersten Quartal 2020 dürfte noch wenig von der vorherrschenden Corona-Pandemie beeinflusst worden sein», sagt Stefan Fahrländer, Partner und CEO von FPRE, und verweist darauf, dass die «ausserordentliche Lage» in der Schweiz erst Mitte März 2020 erklärt

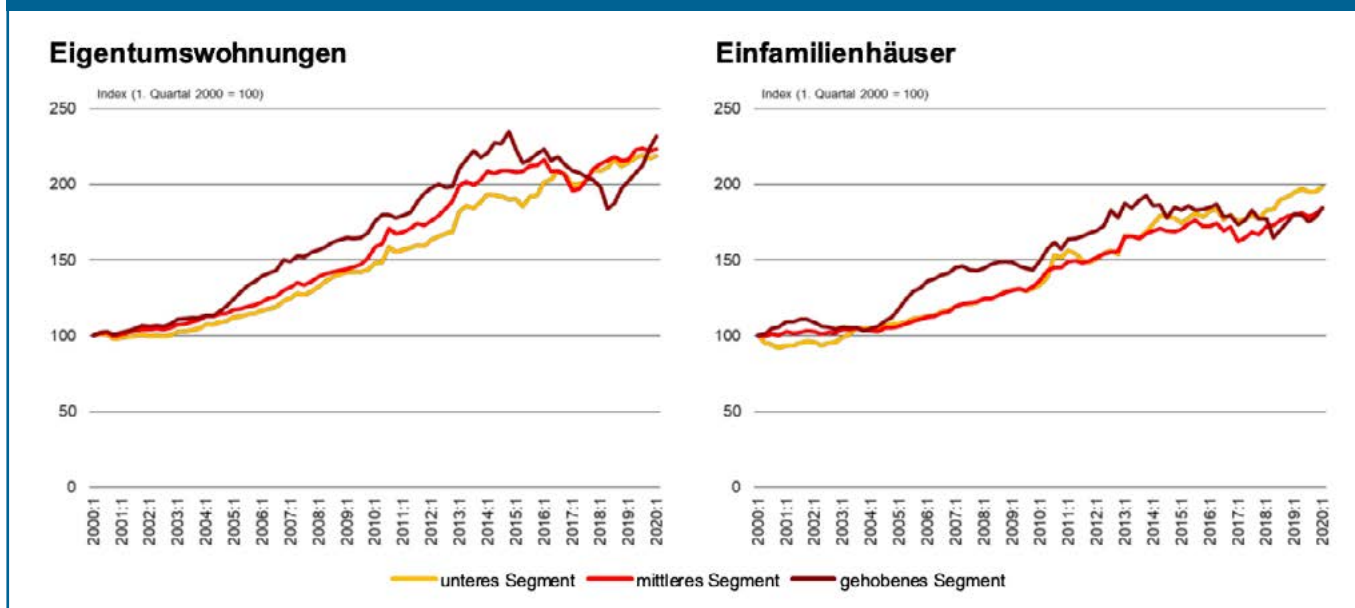
wurde – und so zumindest die Transaktionen der Monate Januar und Februar noch nicht tangiert seien und gleichzeitig die bereits laufenden Abschlüsse auch im März nicht betroffen sein dürften.

Die durch das Coronavirus ausgelöste Covid-19-Pandemie sei ein «realer Schock», der insbesondere die Nachfrage auf den Nutzermärkten betreffe. «Wie gross die künftigen Auswirkungen auf die Wohneigentumsmärkte sein werden, ist derzeit nicht zu prognostizieren», sagt Fahrländer. «In einer ersten Phase reagieren sowohl Käufer als >>>

## Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen (EWG) und Einfamilienhäuser (EFH) (je 3 Segmente, Neubau) sowie für Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und für EFH-Bauland vor.

PREISENTWICKLUNG EWG UND EFH (SCHWEIZ) SEIT 2000



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

>>> auch Verkäufer mit einer abwartenden Haltung und es passiert noch nichts.»

Prognosen kaum möglich

Entscheidend wird es aus Sicht des FPRE-Chefs deshalb sein, wie gross

und wie nachhallend der konjunkturelle Effekt der Krise sein wird. Dies sei wiederum in einem sehr starken Masse von der Länge des Lockdowns in der Schweiz abhängig, und darüber hinaus auch von den entsprechenden Massnahmen im angrenzenden Ausland. «Aufgrund

der sehr vielen Unbekannten, sind szenarische Analysen zwar möglich und nützlich», sagt Fahrländer. Wie gross allerdings die Wahrscheinlichkeit sei, dass das eine oder das andere Szenario tatsächlich eintritt, könne derzeit noch nicht abgeschätzt werden. •

ANZEIGE



LOGISTIKIMMOBILIEN

# Krisenresistentes Marktsegment



QUELLE: ZVG

Logistikimmobilien sind begehrt. Im Bild ein Objekt des «Procimmo Swiss Commercial Fund» in Puidoux (VD)

DER SCHWEIZER LOGISTIK-IMMOBILIENMARKT PROFITIERT VON STARKEN FUNDAMENTALDATEN – UND ERWEIST SICH IN DER DURCH DIE COVID-19-PANDEMIE AUSGELÖSTEN KRISE ALS ÄUSSERST WIDERSTANDSFÄHIG, WIE AUS EINER JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN STUDIE VON CBRE SWITZERLAND HERVORGEHT.

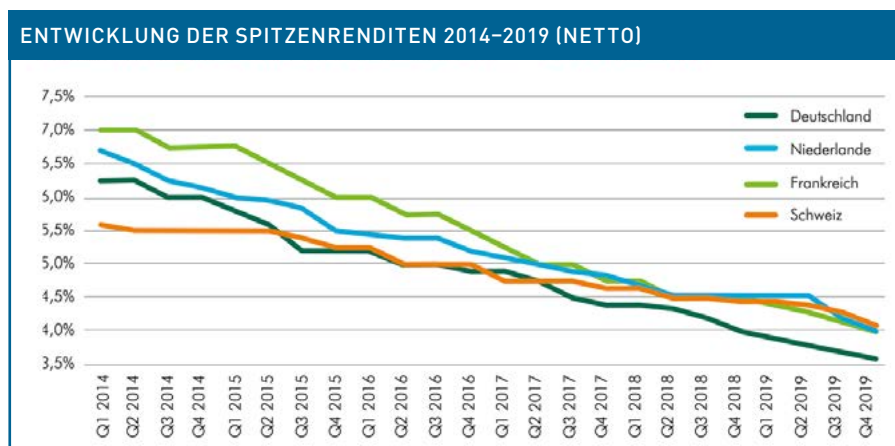
**BW/PD.** Die aktuelle Ausgabe des jährlich erscheinenden Logistikimmobilienberichts Schweiz von CBRE steht unter dem Titel «Hohes Anlageinteresse in dynamischem, aber wenig liquiden Marktumfeld». Wie die CBRE-Researcher ermittelten,

zeigt der Schweizer Logistikimmobilienmarkt starke Fundamentaldaten, doch sei er auch von einer zunehmenden Diversifikation geprägt, die sich gemäss CBRE gerade im aktuellen Marktumfeld weiter verstärken dürfte. «Die COVID-19-Pandemie hat uns vor Augen geführt, wie fragil die globalen Logistikketten sind und wie wichtig eine funktionierende Grundversorgung ist», konstatiert David Schoch, Director Research & Consulting bei CBRE Switzerland. Die vielen Händler, die ihr Sortiment bis anhin nur stationär angeboten hätten, müssten sich «gerade jetzt neu erfinden», so Schoch weiter: «Dieser Strukturwandel wird die Nachfrage nach Logistikflächen für den Online-Handel weiter verstärken.»

Tatsächlich hielt die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien auch im Jahr 2019 an – wengleich der Industrie- und Logistiksektor, 2018 noch auf Platz 1, gemäss dem «EMEA Investor Intention Survey» von CBRE im vergangenen Jahr von den Büroimmobilien auf den zweiten Platz verdrängt wurde.

## Renditen sinken

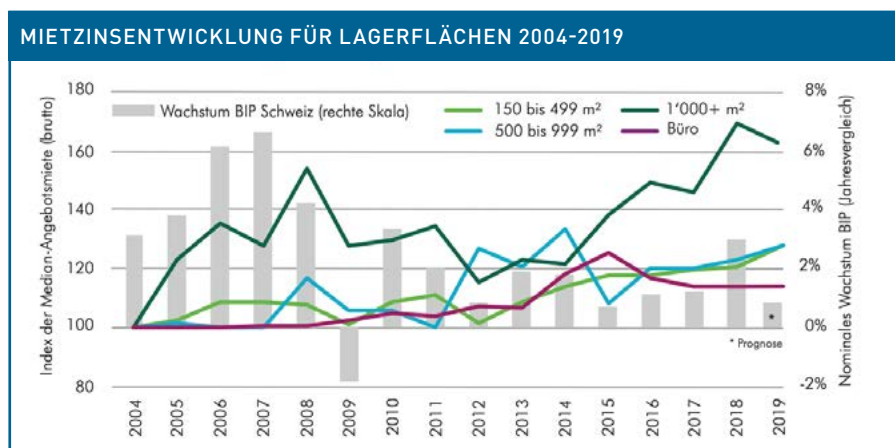
Für den Intention Survey befragte das Beratungsunternehmen die prominentesten europäischen Investoren nach deren beliebtesten Immobilieninvestitionsobjekten. Den Grund für die leichte Umschichtung der Investorennachfrage gegenüber 2018 sehen die CBRE-Researcher >>>



Quelle: CBRE Switzerland 2020

auch in den nächsten Jahren weiter zu erhöhen», so der CBRE-Research-Chef. Gleiches gelte für opportunistische ausländische Investoren, die wieder vermehrt Schweizer Logistikimmobilien suchten. «Die Logistik bietet nach wie vor attraktive Renditen, grosse Chancen zur Risikostreuung und stabile Erträge», sagt Alexandre Monney, Fondsmanager des Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund».

### Angebotsmieten divergieren



Quelle: Immodatacockpit, BFS, CBRE, 2019/2020

Investoren profitierten in den letzten Jahren von Wertänderungsrenditen sowie von Mietzinssteigerungen. Hier lassen sich gemäss CBRE jedoch deutliche Unterschiede in den Flächengrössen ausmachen. Konnten Lagerflächen in der Grössenordnung von 150 bis 999 Quadratmeter zwischen 2004 und 2018 mit rund 20 Prozent nur wenig mehr als die Büroflächen zulegen, so zeichneten die grossflächigen Angebote von 1.000 Quadratmeter ein deutlich dynamischeres Bild. «Einerseits verfügen sie über eine höhere Volatilität, zumal Grossflächen nur ein kleines Marktsegment ausmachen; andererseits hat es den Anschein, dass sie sich durch eine gewisse Abhängigkeit vom allgemeinen Wirtschaftsgeschehen auszeichnen», so Schoch. Der in den letzten fünf Jahren erfolgte übermässige Anstieg der Angebotsmieten bei den Flächeneinheiten von 1.000 Quadratmetern und mehr kann gemäss CBRE anhand einer Kombination von verschiedenen Faktoren erklärt werden. Ganz wesentlich zu dieser Mietzinskoppelung beigetragen hätten Entwicklungsprojekte in der Nähe von urbanen Zentren. So hätten beispielsweise verschiedene städtische Kantone Industriezonen ausgewiesen, in welchen Angebote für >>>

>>> in der starken Renditekompression, die inzwischen auch bei den Logistikobjekten festzustellen sei. Gemäss CBRE wird in einigen europäischen Märkten bereits zu Nettospitzenrenditen von deutlich unter 4 Prozent investiert – womit die Logistikrenditen in dieser späten Phase des Investitionszyklus immer weiter zu den tiefen Renditen anderer Assetklassen aufschliessen. Wie die CBRE-Researcher ermittelten, sind die Top-Renditen für Logistikimmobilien in der Schweiz auf 4,1 Prozent gesunken; die Differenz zwischen erstklassigen Logistikimmobilien und Büroliegenschaften liegt damit noch bei rund 150 bis 200

Basispunkten. Dennoch könne von einem «Herdentrieb in Logistikimmobilien» nicht die Rede sein, stellt Schoch fest und verweist darauf, dass es vielen Marktakteuren aufgrund von regulatorischen oder regulatorischen Anlagerichtlinien nach wie vor untersagt ist, direkt in Produktionsstätten, Lager oder Verteilzentren zu investieren. «Jedoch kann bei einzelnen Investoren eine allgemeine Lockerung der Anlagestrategien konstatiert werden. Zudem haben bereits in Logistik investierte grosse Schweizer Immobilienfonds, Aktiengesellschaften und Anlagestiftungen angekündigt, ihre Allokation in Logistikimmobilien



>>> die stadtnahe Logistik entstehen. «Gerade im Kanton Genf sind in den letzten Jahren viele Flächen entstanden, die im Schweizer Vergleich sehr hohe Mieten von oft gegen 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr aufrufen», berichtet Schoch. «Ebenso dürfte die allgemeine Flächennachfrage durch den Onlinehandel zu einer positiven Mietzinsentwicklung beigetragen haben.» Darüber hinaus werde es aufgrund von bau- und zonenrechtlichen Einschränkungen sowie Fahrtenbegrenzungen immer schwieriger, Grossflächen zu entwickeln.

Dem zunehmenden Interesse seitens Investoren an dem Marktsegment steht nach wie vor ein begrenztes

Angebot an Logistikimmobilien gegenüber. Wie die CBRE-Researcher ermittelten, ist es im Vorjahresvergleich von 390.000 Quadratmetern auf 465.000 Quadratmeter angestiegen; die Angebotsquote habe damit von 1,6 auf 1,9 Prozent zugelegt.

### Romandie holt auf

Gleichwohl werde der Markt weiterhin durch Kleinflächen dominiert. «Damit ist jedoch nicht auf einen Nachfragerückgang zu schliessen, denn ein Grossteil der geschätzten Nettoabsorption von rund 200.000 Quadratmeter pro Jahr wird durch massgeschneiderte Neuentwicklungen abgedeckt», sagt Schoch und

verweist darauf, dass der Schweizer Logistikbestand durch eine hohe Eignennutzerquote geprägt ist. Sie bewege sich nach wie vor zwischen rund 60 bis 70 Prozent.

Die anhaltend hohen Neubauvolumina zeugen für die CBRE-Researcher nicht zuletzt von einer guten Nachfrage nach Flächen mit entsprechender Qualität und Grösse. Nach ihrer Beobachtung haben die Investitionen in Lagerhallen und Depots in der letzten Dekade insbesondere in der Westschweiz zugenommen – eine Entwicklung, bei der die Kantone Waadt und Freiburg zwischen der Deutschschweiz und der Romandie immer mehr als Bindeglied für duale Logistikkonzepte fungierten. •

---

ANZEIGE

IMMOBILIENINVESTMÄRKTE SCHWEIZ

# Immobilienmarkt in Zeiten der Corona-Krise



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Mit der zu erwartenden Rezession dürfte die Nachfrage nach Büroflächen sinken.

GEGEN DIE CORONA-KRISE UND DIE FOLGEN DES SHUT-DOWNS IST DIE SCHWEIZER WIRTSCHAFT NICHT IMMUN. ANGESICHTS DER DROHENDEN REZESSION IST DAMIT ZU RECHNEN, DASS AUCH DIE IMMOBILIENMÄRKTE INFIZIERT WERDEN. IM ZUGESSEN HAT DIE ZÜRCHER KANTONALBANK DIE IMMOBILIENPROGNOSEN FÜR DIE JAHRE 2020 UND 2021 NACH UNTEN REVIDIERT.

**PD/BW.** Die Covid-19-Pandemie, respektive die zu ihrer Eindämmung ergriffenen Massnahmen, schlagen auch in der Schweiz voll auf die Wirtschaft durch und tangieren nicht zuletzt auch die Immobilienmärkte. «Angebot und Nachfrage für Im-

mobilien bringt es derzeit kräftig durcheinander», berichtet Ursina Kubli, Leiterin Research Immobilien Schweiz bei der ZKB Zürcher Kantonalbank, in dem sehr lesenswerten aktuellen Newsletter der ZKB-Tochter Swisscanto Invest. Während es bei der Zuwanderung kurzfristig zu einer Vollbremsung kommen dürfte, sei bei der Bautätigkeit mit Verzögerungen zu rechnen, schreibt Kubli. Gewerbe- und Verkaufsflächen spürten die negativen Auswirkungen der Corona-Krise unmittelbar: «Mit einem teilweise kompletten Umsatzausfall sind viele Unternehmen in ihrer Existenz bedroht.» Immobilieneigentümer würden derzeit mit Anfragen für Mietreduktionen oder Mietsistierungen konfrontiert. Kubli geht zwar davon aus, dass die Mehrheit der Unternehmen dank der Un-

terstützung der Regierung sowie den Kreditvergaben der Banken die Herausforderung meistern dürfte, doch «gewisse Strukturbereinigungen» – etwa im Detailhandel – würden eventuell durch die Krise beschleunigt. Angesichts dieser Umstände sei zu erwarten, dass die Leerstände bei Gewerbeflächen, vor allem an peripheren Lagen, in den kommenden Monaten leicht ansteigen werden. Bei Büroflächen seien die unmittelbaren Auswirkungen weniger dramatisch, zumal viele Dienstleistungsbetriebe ihre Tätigkeiten ins Home-Office verlagert hätten und so den Betrieb bestmöglich aufrechterhalten konnten. Doch hänge auch dieses Marktsegment grundsätzlich von der Konjunktur ab, so Kubli: «Die anstehende Rezession wird die Leerstände erneut ansteigen las- >>>

## PROGNOSEN WOHNUNGSMARKT SCHWEIZ (APRIL 2020)

	2018	2019	2020	2021
<b>Bautätigkeit<sup>1</sup></b>	54'055	52'500'	57'000	49'000
<b>Nettozuwanderung<sup>2</sup></b>	54'800	55'000	42'000	48'000
<b>Leere Mietwohnungen</b>	59'700	62'800	66'000	68'000
<b>Angebotsmieten<sup>3</sup></b>	-0.4%	0.6%	-0.5%	0.5%
<b>Preise Wohneigentum<sup>4</sup></b>	2.8%	2.2%	0.5%	1.0%
<b>Referenzzinssatz</b>	1.5%	1.5%	1.25%	1.25%

<sup>1</sup> Neu erstellte Wohnungen<sup>3</sup> homegate.ch-Angebotsmieten<sup>2</sup> Anzahl Personen<sup>4</sup> Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)

Quelle: Swisscanto Invest

## NACHRICHTEN

**ZÜRICH: VERZÖGERUNGEN  
BEI THE CIRCLE**

Die Baustelle des Grossprojekts «The Circle at Zurich Airport» ist weiterhin offen, doch sind die Arbeiten aufgrund der aktuellen Situation eingeschränkt. Die Miteigentümergeinschaft The Circle, bestehend aus der Flughafen Zürich AG und der Swiss Life AG, hat umfangreiche Schutzmassnahmen umgesetzt: So wurden etwa zusätzliche Wasch- und Desinfektionsstellen aufgebaut, die Abstandsregeln werden streng beachtet; zudem stehen Gratisparkplätze zur Verfügung, damit die am Bau beteiligten Handwerker individuell anfahren können. Alle beteiligten Unternehmen sind angehalten, die Schutzmassnahmen strikt einzuhalten.

Aufgrund der derzeitigen Einschränkungen rechnen die Miteigentümer mit leichten Verzögerungen bei der Fertigstellung und Inbetriebnahme. Gemäss heutigem Wissenstand rechnen sie mit Verzögerungen von rund zwei bis drei Monaten. Aufgrund der Verzögerungen werden auch die ursprünglich für den September 2020 geplanten Eröffnungsfeierlichkeiten verschoben; die neuen Termine sollen zu einem späteren Zeitpunkt kommuniziert werden.

Von den Verzögerungen sind nicht alle Mieter betroffen. Die Fertigstellung der Spital-Infrastruktur für das ambulante Gesundheitszentrum, welches das Universitätsspital Zürich innerhalb von The Circle aufbaut, hat, wie aus der Mitteilung weiter hervorgeht, hohe Priorität, nicht zuletzt aufgrund der aktuellen medizinischen Notlage und des hohen Bedarfs an Ausweichflächen. Die Flächen sollen plangemäss im Sommer 2020 an das Universitätsspital Zürich übergeben werden und die Eröffnung im kommenden Herbst stattfinden. (bw)

>>> sen.» Es werde dauern, bis eine wirtschaftliche Erholung auch wieder zu einer grösseren Nachfrage nach Büroflächen führen werde. Zudem sei möglich, dass sich Home-Office etablieren werde und Arbeitnehmer häufiger von zu Hause arbeiten dürften, was den zukünftigen Flächenbedarf bremse.

## Der Fels in der Brandung

Bei Wohnimmobilien werden Anfragen für einen Mietpreisaufschub bis dato kaum gestellt. «Kurzarbeit hat sich bereits in der grossen Finanzkrise 2008 als gutes Instrument bewährt, um den Schweizer Arbeitsmarkt kurzfristig vor den negativen Konsequenzen einer Krise abzusichern», sagt Kubli, verweist aber darauf, dass einige Arbeitnehmer mit Blick auf ihre mittelfristige Arbeitsplatzsicherheit darauf bedacht sein könnten, ihre Fixkosten zu reduzieren. «Derzeit bietet sich die Möglichkeit aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes beim Vermieter eine Mietzinsreduktion einzufordern», so Kubli. «Normalerweise tun das längst nicht alle. Im heutigen Umfeld ist es jedoch gut möglich, dass Mieter häufiger einen Brief an ihren Ver-

mieter verfassen.» Dies habe indes nur geringe Auswirkungen auf die Neumieten; hier sei die Entwicklung der Leerstände der wichtigste Treiber, stellt Kubli fest. Doch da sich der Rückgang der Zuwanderung und die Verzögerungen im Mietwohnungsbau teilweise ausgleichen, werde sich der Anstieg der leerstehenden Mietwohnungen nicht akzentuieren, was seitwärts tendierende Angebotsmieten erwarten lasse.

In der aktuellen Krise ein Eigenheim zu kaufen, dürfte für viele nur schwer vorstellbar sein. Entsprechend rechnet man bei der ZKB mit einem Rückgang der Liquidität und nur mit einem leicht höheren Angebot am Eigenheimmarkt. Dass dadurch die Preise ins Wanken geraten, sei eher unwahrscheinlich, meint Kubli. Eigenheimbesitzer seien nicht bereit, Preiseinständnisse in Kauf zu nehmen, da das Halten einer Immobilie im jetzigen Tiefzinsumfeld praktisch nichts koste: «Vorausgesetzt, wir schlittern nicht in eine langanhaltende Rezession, wird sich die Nachfrage schnell wieder erholen. Schliesslich gehen wir davon aus, dass die Finanzierungsbedingungen weiterhin sehr attraktiv bleiben, was die Nachfrage stützen sollte.» •



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

## Sinkende Preise in Sicht?



In den deutschen Top 7-Städten (im Bild München) stagnieren die inserierten Neuvertragsmieten.

IM ERSTEN QUARTAL 2020 WURDEN AM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT NOCH TRANSAKTIONSREKORDE VERZEICHNET. INZWISCHEN RECHNEN DEUTSCHE WIRTSCHAFTSFORSCHUNGSINSTITUTE MIT EINEM RÜCKGANG DES BRUTTOINLANDPRODUKTS UM 4,2 PROZENT, DER IWF SOGAR MIT -7,0 PROZENT. DAS IMMOBILIENÖKONOMISCHE FORSCHUNGSINSTITUT EMPIRICA HAT NUN ERSTE PROGNOSEN ÜBER DIE PREIS- UND MIETENENTWICKLUNGEN VON WOHNIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND PUBLIZIERT.

**PD/BW.** Noch vor nicht allzulanger Zeit galten Mietwohnungen in Deutschland als sicheres Investment – und entsprechend gefragt war dieses «Betongold» bei nationalen wie internationalen Kapitalanlegern. Doch mit der Covid-19-Pandemie respektive den zu ihrer Eindämmung beschlossenen Massnahmen scheint sich auch die Ausgangslage am Wohnimmobilienmarkt im Nachbarland zu ändern. «Wir rechnen in den kommenden Monaten mit einer Delle bei den Kaufpreisen, die bei minus zehn bis minus 25 Prozent liegen dürfte», schreiben die Experten des Analysehauses Empirica in ihrem Mitte April veröffentlichten aktuellen Marktbericht. Tritt diese Prognose ein, wäre der seit Jahren anhalten-

de Preisauftrieb passé – zumindest in den kommenden Monaten. Doch immerhin: Mittelfristig erwarten die Analysten wieder steigende Preise.

### Anzeichen für Notverkäufe

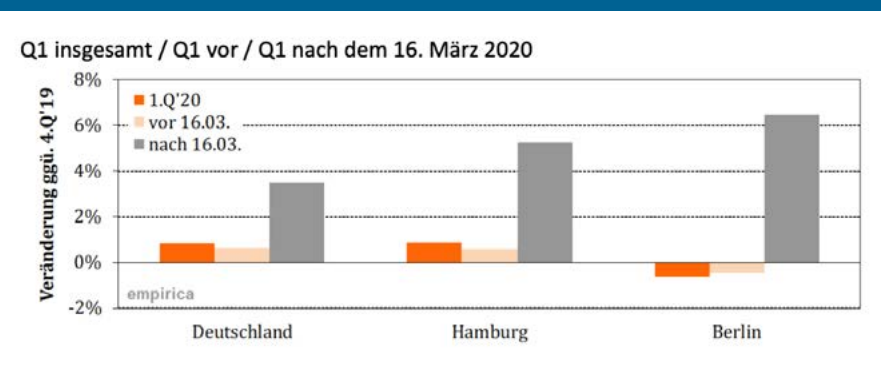
Bei den Erhebungen im ersten Quartal 2020 kommt Empirica zum Ergebnis, dass die Immobilienpreise in Deutschland gegenüber den im Vorquartal ermittelten Zahlen noch einmal deutlich zugelegt haben: Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seien um 2,8 Prozent gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser hätten sich um 2,7 Prozent verteuert. Das habe nichts mit Wohnraumknappheit zu tun, so die Autoren. Vielmehr reflektierten steigende Kauf- >>>

NACHRICHTEN

**BERLIN: HENDERSON PARK KAUFT WEITER ZU**

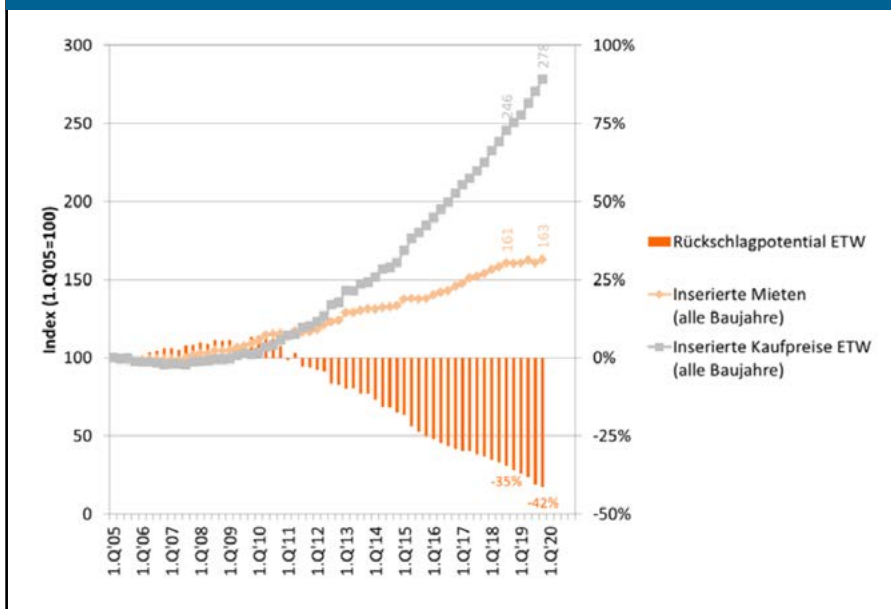
Henderson Park, eine europäische Private-Equity-Immobilienplattform, hat in dem in den 1990er Jahren nach Plänen des italienischen Architekten Aldo Rossi errichteten «Schützenquartier» in Berlin-Mitte vier Büroimmobilien mit mehr als 20.000 Quadratmetern Gesamtfläche erworben. Verkäufer ist Ca-leus Capital Partners. Die Transaktion ist für Henderson Park bereits das dritte Investment innerhalb der letzten zwölf Monate in Deutschland, wo die Gesellschaft aktuell ein Anlagevermögen von über 500 Millionen Euro verwaltet. Insgesamt umfasst das «Schützenquartier» zwölf Gebäude, die alle über separate Zugänge verfügen und auf 20.337 Quadratmetern hauptsächlich Büroflächen und Retailflächen im Erdgeschoss bieten. Die Immobilien sind zu einem Drittel an einen mit der Bundesregierung verbundenen Nutzer vermietet; der neu unterzeichnete Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Die verbleibende Fläche ist an mehrere Mieter mit kurzen Mietvertragslaufzeiten vermietet und enthält derzeit einige Leerstände – woraus die Käufer eine «attraktive Gelegenheit» ableiten, die Mieten auf Marktniveau zu heben. «Auch wenn derzeit viel Unsicherheit am Markt herrscht, glauben wir weiterhin fest an die langfristige Stärke des Berliner Büroimmobilienmarktes und insbesondere an diesen etablierten Mikrostandort», sagt Nick Weber, Gründungspartner von Henderson Park. Die Stadt zeichne sich aufgrund des begrenzten Angebots durch eine «natürliche Widerstandskraft» aus, die noch dadurch verstärkt werden dürfte, dass infolge von COVID-19 weniger Bauprojekte eingeleitet werden – und durch die Nachfrage einer breiten internationalen Nutzerbasis. (bw)

VERÄNDERUNG DER INSERierten MIETEN (ALLE BJ.) 1. Q'20 GGÜ. 4. Q'19



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

PREISE – MIETEN VS. KAUFPREIS (HEDONIK, NUR A-STÄDTE)



Quelle: empirica-regio (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

>>> preise den höheren Barwert künftiger Mieteinnahmen und damit die weiterhin gesunkenen Zinsen. Doch nun sei, wie eingangs erwähnt, eine (vorübergehende) Talfahrt zu erwarten. So sei die Zahl der Erstinserate von Immobilien im ersten Quartal 2020 mit Beginn der Kontaktbeschränkungen wegen der Pandemie am 16. März stark eingebrochen, schreiben die Empirica-Researcher: Bei den Eigentumswohnungen um zehn Prozent, bei Eigenheimen um 17 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern sogar um 19 Prozent. Dabei seien die neu inserierten Mieten und Preise signifikant höher als vor dem 16. März – was aus Sicht der Experten wahrscheinlich daran liegt, dass preiswertere Objekte mit Blick auf den vergleichsweise hohen Vermarktungsaufwand zurückgezogen wurden. Die inserierten Quadratmeterpreise seien stabil oder zum Teil sogar leicht gestiegen, weil >>>

>>> «Notverkäufer» noch versuchen, die «alten» Preise zu erzielen, so die Empirica-Autoren.

### Preise auf Achterbahnfahrt

Mittelfristig prognostiziert das Analysehaus Notverkäufe von Wohnimmobilien in Folge von Einkommensverlusten. Hinzu komme der Rückgang der «Schwarmzuwanderung»: Zuletzt seien viele Menschen innerhalb Deutschlands in beliebte Städte wie Berlin, Leipzig oder Freiburg gezogen, zum einen wegen beruflicher Perspektiven – zum anderen aber auch schon mal wegen der attraktiven Freizeitangebote. Mit diesem «Wohlstandseffekt» dürfte nach Ein-

schätzung der Studienautoren nun vorerst Schluss sein.

Führende deutsche Wirtschaftsforscher erwarten durch die Folgen der Pandemie einen Einbruch des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 4,2 Prozent, einzelne Ökonomen sprechen aber auch von 20 Prozent und mehr. Die Entwicklung der Immobilienpreise wird jedenfalls von der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts abhängen: «Je stärker und je länger die Rezession, desto schärfer der Preiseffekt», heisst es in der Empirica-Studie.

Allerdings wird der erwartete Einbruch der Immobilienpreise aus Sicht der Autoren wohl nicht lange dauern. «Wir erwarten eine Zuwan-

derungswelle, weil Deutschland besser durch die Krise kommt als andere Länder», sagt Reiner Braun, Vorsitzender der Geschäftsführung der Empirica AG. Das dürfte die Nachfrage nach Wohneigentum wieder ankurbeln. Langfristig erwartet Empirica eine Erholung der Kaufpreise – «im besten Falle ab Ende 2021».

### Nachfrage bleibt hoch

Die Neuvertragsmieten werden aus Sicht der Empirica-Experten erheblich weniger als die Kaufpreise nachgeben und auch nur für kurze Dauer. Nach der Coronakrise würden sie vermutlich weiter stagnieren, was jedoch letztlich davon abhängt,

---

ANZEIGE

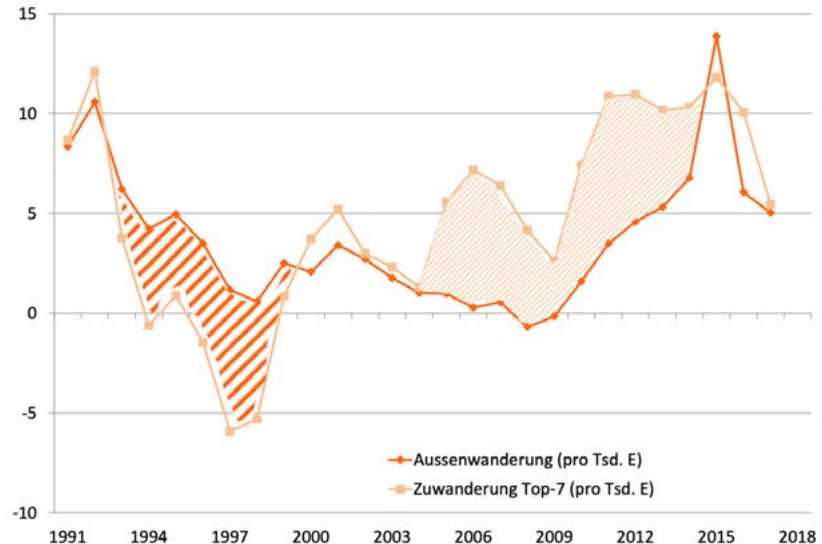
## NACHRICHTEN

**BERLIN: BEOS VERKAUFT  
LOGISTIKIMMOBILIE  
IN SPANDAU**

Die BEOS AG hat die Logistikimmobilie «Freiheit 13» (Gesamtfläche: 8.900 qm) in Berlin-Spandau veräußert. Käufer ist der pan-europäische Logistikspezialist Valor Real Estate Partners. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Liegenschaft zählte seit 2010 zum Portfolio des offenen Immobilien-Spezial-AIF «BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I» (CREFG I), der durch die Service-KVG Intreal verwaltet wird, und der nach dieser Veräußerung 20 Objekte zählt. 2018 erwarb Helaba Invest den Fonds für deutsche institutionelle Investoren; die Swiss Life-Tochter Beos ist weiterhin für das Asset Management der Portfolioobjekte zuständig. «Wir haben uns entschieden, die hohe Nachfrage nach attraktiven Logistikimmobilien im Interesse der Investoren zu nutzen. Das Objekt in Berlin-Spandau hat seine Vorzüge in der Vergangenheit bereits unter Beweis gestellt: Nach dem Auszug eines Hauptmieters haben wir es umfassend revitalisiert und anschliessend in kurzer Zeit erneut die Vollvermietung erreicht», sagt Kerstin Lauerbach, Leiterin Portfoliomanagement bei Beos. Das Objekt zeichne sich vor allem durch seine zentrale Lage in der Hauptstadt aus. Es liege nur rund zehn Kilometer von der City West und knapp 15 Kilometer vom Stadtzentrum um den Alexanderplatz entfernt; die Autobahn A100 befinde sich in etwa sechs Kilometer Entfernung. Die S-Bahn-Linien S3 und S75 gewährleisten die Anbindung an den Berliner ÖV; ferner sei der Bahnhof Berlin-Spandau Haltepunkt zahlreicher regionaler und überregionaler Züge sowie ICE-Verbindungen. Colliers International hat bei dem Verkauf beraten; rechtlich wurde der Verkauf von Samp Schilling & Partner begleitet. (bw)

## NACHFRAGE – WANDERUNG NACH UND INNERHALB DEUTSCHLANDS

Wenn „Zuwanderung Top-7“ größer als „Auswanderung“, dann Landflucht (in die Städte; hell schraffiert), sonst Stadtfucht (aufs Land; dunkel schraffiert)



Quelle: empirica-regio

>>> wie sich die Arbeitslosenzahl und die Umsätze der Selbstständigen entwickelten; hinzu kommen kurzfristige Mietausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit. Insgesamt rechnet Empirica aufgrund der mit der neuen Auswanderung steigenden Einwohnerzahlen mit (leicht) steigenden Mieten.

**Kurzfristige Delle**

In Q1 2020 sind die Angebotsmieten laut Empirica gegenüber dem Vorquartal nur noch um 0,8 Prozent gestiegen, somit schwächer als die Kaufpreise. In den Top 7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) stagnierten die inserierten Neuvertragsmieten seit rund anderthalb Jahren. Damit setzt sich ein Trend fort, den Ökonomen mit Blick auf die Finanzierungsmodelle und die Gefahr einer Überbewertung der Immobilienpreise von bis zu 30 Prozent in den Städten kritisch sehen.

Auch gehe «die Kalkulation für «Schrottlagen» (1950er Jahre, unsaniert, an sechsspüriger Kreuzung mit Fluglärm) und für teure Neubauten (mit eingebauter Mietsteigerungserfordernis und wenig Eigenkapital finanziert) nicht mehr auf», so die Studienautoren.

Langfristig werde Deutschland jedoch ein sicherer Hafen für Kapitalanleger bleiben. Empirica geht davon aus, dass Käufer von Wohnimmobilien nach den Erfahrungen mit der Corona-Kontaktsperre künftig mehr Wert auf einen Balkon und ein separates Arbeitszimmer legen werden. Doch sei auch damit zu rechnen, dass der Wohnungsmarkt künftig wieder stärker reguliert wird, geben die Analysten zu bedenken. Sie verweisen darauf, dass restriktive politische Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt in aller Regel dazu führen, dass weniger Wohnungen gebaut werden und dadurch die Knappheit ansteigt. Somit wohl auch die Preise, bleibe zu ergänzen. •



## MARKTKOMMENTAR

# Vorsicht geboten

DAS GLOBALE THEMA DER STUNDE IST DIE LOCKERUNG DER MASSNAHMEN ZUR EINDÄMMUNG DER COVID-19-PANDEMIE – UND DAS WIEDER HOCHFahren DER WIRTSCHAFT. WIE SICH DIE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE ENTWICKELN, IST NOCH IMMER NICHT ABSEHBAR. DIE ANHALTENDE UNSICHERHEIT KOMMT UNTER ANDEREM IN DEN BEWERTUNGEN ZUM AUSDRUCK.

**NH.** Nichts beschäftigt unsere Gesellschaft derzeit so sehr wie die geplante Lockerung der Massnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie und das wieder Hochfahren der Wirtschaft. Dabei scheint in Vergessenheit zu geraten, dass sich die Pandemie rund um den Globus in verschiedenen Stadien befindet. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu mehreren Wellen kommen wird, ist leider ausgesprochen hoch. Doch wird in Europa der Druck durch die Wirtschaft derart gross, dass eine Lockerung der Massnahmen unausweichlich erscheint.

Wie weiter? Viel wird über das Tragen von Schutzmasken und das Contact-Tracing gesprochen sowie über eine massive Intensivierung der Covid-19-Tests, was von den Epidemiologen als der eine und richtige Weg gepriesen wird. Faktum ist: In Asien, beispielsweise in China, funktioniert das sehr gut. Fakt ist aber auch: Ein Contact Tracing wie in China ist hierzulande undenkbar – und noch weniger erscheint es umsetzbar. So erklärten gewisse Politiker, bei uns erfolge das «Tracing» via Befragung

– wie genau, dazu darf sich jetzt jeder selber seine Gedanken machen. In den USA bleibt die Situation weiterhin absurd. Die Entscheidungsgewalt über Massnahmen und deren Aufhebung liegt bei den Governors der einzelnen Bundesstaaten – was wiederum in vielen unterschiedlichen Strategien endet und so kein landesweites dichtes Massnahmennetz gegen die Pandemie zulässt. So hat Präsident Donald Trump am selben Tag, als die USA innerhalb von 24 Stunden über 4.500 Covid-19-Tote verzeichnen mussten eine Medienkonferenz über «die bevorstehende Rückkehr zur Normalität» gehalten.

## Keine gute Zeit zum «Hebeln»

Und die Relevanz für den Schweizer Immobilienmarkt Schweiz? Eines steht fest: Wenn die beiden grössten Wirtschaftsmächte ins Stocken geraten sowie die Nachfrage oder Konsumkraft und die Produktion gleichzeitig einbrechen, wird das mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung sich auf auch die Schweiz massiv auswirken. Und natürlich wird dies alle Sektoren betreffen, wobei Immobilien mit Sicherheit eine der besseren Varianten darstellen, in die man investiert sein kann.

Doch sollte man sich gut überlegen, dafür viel Fremdkapitalanteil einzusetzen, um die Rendite «zu hebeln». Hier scheint erhöhte Vorsicht geboten: Je höher die Eigenkapital-Quote, desto besser in Zeiten wie diesen. Gut aufgestellt erscheinen die kotierten Schweizer Immobilienfonds, die aufgrund des Kollektivanlagengesetzes mit maximal einem Drittel Fremdkapital investieren dürfen.

Nicolas Hatt ,  
SFP Group



Ob wir in der näheren Zukunft mit Abwertungen rechnen müssen, ist – einmal abgesehen von den Retail- und Gastronomieflächen – bisher nicht klar. Die Bewerter fühlen sich ein wenig verloren und setzen überall «Disclaimer» ein, nach denen es sich bei den von ihnen ermittelten Werten um «vorläufige Schätzungen» handelt und die künftig Entwicklung ungewiss sei. Angesichts der aktuell hohen Ungewissheit orientiert man sich dabei gerne an dem letzten bekannten Wert.

Mir zumindest war auch in der Vergangenheit bewusst, dass die Bewerter die Zukunft nicht kennen und dass es sich bei ihrer Schätzung um eine Momentaufnahme handelt – dass gestützt auf diese Schätzungen jeweils relativ umfangreiche Kapitaltransaktionen durchgeführt werden, und ob es sich um eine gesunde Marktstruktur handelt, ist eine andere Diskussion. Diese keimt immer dann auf, wenn die weitere Entwicklung der Wirtschaft besonders ungewiss ist. Gleichwohl ist die Bewertung relevant, insbesondere bei der Fremdfinanzierung. Daher sei noch einmal daran erinnert: Anlagen mit einem tiefen Fremdfinanzierungsanteil sind bei den aktuellen Wirtschaftsaussichten sicherlich ein intelligenter und nachhaltiger Investimentsentscheid. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							15. 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	125000	1.00	169'975.00	1	
50		140241	N AGRUNA AG	4'000.00	4'500.00	3805	3.00	0.00	0	
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	1975	10.00	3'000.00	9	
137		10202256	N CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDsau	395.00	450.00	400	50.00	407.00	40	
65		193185	N CHAM GROUP N	300.00	500.00	400	30.00	410.00	13	
10		255740	N ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	180.00	154	50.00	160.00	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	3200	5.00	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	1'400.00	850	10.00	0.00	0	
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	3'300.00	2	
800		231303	I SIA-HAUS AG, ZÜRICH	4'800.00	6'750.00	4625	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	29.50	1000	
1000		172525	N TONWERK LAUSEN N	13'000.00	13'000.00	0	0.00	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	191	50.00	250.00	10	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										17. APRIL 2020
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.35	112.00	2.73%	10.51%	-4.27%	NICHT KOTIERT	113.00 / 129.00	527'999'920	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	117.85	137.00	2.34%	16.25%	-6.29%	2.26%	118.50 / 162.40	857'830'432	
844'303	CS 1A IMMO PK	1190.00	1308.00	3.88%	9.92%	-7.56%	NICHT KOTIERT	1375.00 / 1505.00	3'698'867'040	
10'077'844	CS REF GREEN	109.20	143.50	2.59%	31.41%	-3.79%	3.20%	130.40 / 177.90	2'817'121'685	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	87.45	88.80	3.84%	1.54%	-12.61%	3.58%	79.40 / 114.00	776'561'594	
276'935	CS REF INTERSWISS	177.80	182.50	4.68%	2.64%	-15.51%	2.73%	170.00 / 229.80	1'513'556'268	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.30	143.40	2.52%	38.82%	-2.13%	2.86%	127.00 / 164.40	2'990'487'404	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	98.05	116.00	3.40%	18.31%	-4.92%	NICHT KOTIERT	110.00 / 131.00	487'200'000	
1'291'370	CS REF SIAT	145.30	199.60	2.73%	37.37%	-2.40%	2.82%	170.50 / 219.10	3'081'564'919	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	116.70	114.00	2.67%	-2.31%	-7.39%	3.64%	102.30 / 125.90	296'400'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	114.80	135.00	2.64%	17.60%	-11.18%	2.76%	119.60 / 160.00	1'237'220'460	
1'458'671	FIR	140.10	203.00	2.06%	44.90%	-4.02%	1.78%	174.00 / 228.50	1'466'040'828	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	112.85	119.00	2.76%	5.45%	-0.67%	4.03%	111.00 / 125.50	238'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.35	109.10	4.84%	-2.89%	-11.52%	2.19%	105.00 / 130.00	473'805'044	
277'010	IMMO HELVETIC	173.80	216.00	3.10%	24.28%	-5.68%	2.06%	180.00 / 256.25	993'600'000	
977'876	IMMOFONDS	329.65	506.50	2.70%	53.65%	0.70%	2.27%	423.00 / 562.50	1'630'380'448	
278'226	LA FONCIERE	78.80	122.00	1.79%	54.82%	-2.90%	2.70%	100.30 / 139.90	1'509'270'540	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	113.95	123.00	1.76%	7.94%	-0.61%	NICHT KOTIERT	120.00 / 129.75	830'250'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	132.40	160.50	2.45%	21.22%	-6.69%	4.56%	142.00 / 181.00	864'221'880	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	124.00	148.90	2.15%	20.08%	-0.80%	2.36%	130.00 / 167.00	388'648'655	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	134.45	137.90	4.00%	2.57%	-20.15%	2.31%	137.50 / 183.70	739'863'562	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	111.55	123.00	4.27%	10.26%	-11.59%	NICHT KOTIERT	121.00 / 149.00	328'347'885	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.40	105.75	2.12%	14.45%	-1.17%	NICHT KOTIERT	106.00 / 109.50	268'250'949	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.95	130.00	2.87%	8.38%	-11.62%	3.10%	116.00 / 142.50	854'146'410	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	127.95	128.90	3.04%	0.74%	-4.16%	2.51%	118.50 / 128.40	652'556'250	
10'061'233	RESIDENTIA	111.25	114.00	1.96%	2.47%	-9.24%	3.32%	99.00 / 128.40	182'419'836	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	131.70	153.00	3.04%	16.17%	-10.94%	2.35%	135.20 / 189.60	1'525'131'693	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	95.95	95.30	4.47%	-0.68%	-5.28%	1.43%	85.20 / 112.50	228'720'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.00	113.00	3.86%	16.49%	-3.81%	2.61%	102.50 / 130.90	686'475'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.35	138.00	2.54%	20.68%	-3.02%	2.51%	100.00 / 116.10	910'433'748	
278'545	SOLVALOR "61"	189.10	282.50	1.86%	49.39%	-3.83%	2.31%	245.00 / 317.00	1'271'704'825	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	281.30	480.00	3.16%	70.64%	-1.84%	0.99%	417.00 / 569.50	206'191'200	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.75	108.80	2.31%	0.97%	-3.29%	1.80%	100.00 / 120.50	291'996'570	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.20	101.50	2.13%	2.32%	1.60%	NICHT KOTIERT	100.00 / 101.50	197'833'041	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	105.95	128.50	2.04%	21.28%	-4.10%	1.56%	110.00 / 143.00	1'156'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	105.90	148.00	2.23%	39.75%	4.71%	2.93%	127.00 / 160.00	1'558'917'892	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	95.45	117.10	3.16%	22.68%	2.81%	1.28%	107.10 / 136.00	503'491'825	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	136.15	174.50	2.58%	28.17%	-4.49%	2.11%	147.90 / 197.90	845'528'931	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	56.10	75.00	2.42%	33.69%	0.20%	2.42%	65.00 / 81.50	2'663'497'950	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.45	16.95	2.51%	26.02%	-1.45%	1.68%	13.50 / 18.95	675'078'159	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.25	13.05	2.33%	16.00%	8.30%	3.13%	10.15 / 14.80	375'791'441	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	84.30	107.40	2.38%	27.40%	-4.39%	2.28%	95.50 / 124.50	1'377'527'221	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	91.15	118.90	2.74%	30.44%	-4.27%	2.35%	108.50 / 142.40	8'266'719'874	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.80	67.40	3.94%	12.71%	-13.52%	3.20%	64.75 / 87.00	1'542'098'453	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	101.30	116.00	1.30%	14.51%	0.87%	NICHT KOTIERT	110.00 / 121.00	371'359'268	
				0	0	SWIIT	0		TOTAL	
				2.82%	19.98%	-4.95%	2.27%		54'359'609'099.85	

IMMOBILIENAKTIEN										17. APRIL 2020
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	150.70	179.40	3.91%	19.04%	-6.76%	10.82%	170.00 / 223.50	2'554'678'912	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	44.72	44.25	0.00%	-1.05%	-0.11%	46.79%	43.60 / 48.50	110'915'179	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	161.55	155.00	3.15%	-4.05%	-8.82%	0.15%	140.00 / 180.00	299'352'275	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.41	16.05	3.22%	4.15%	4.56%	1.37%	14.75 / 16.45	402'090'394	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.00	88.00	0.00%	4.76%	-18.52%	3.44%	73.00 / 117.00	249'439'683	
1'731'394	INTERSHOP N	335.60	509.00	4.92%	51.67%	-5.82%	9.85%	488.50 / 690.00	527'819'003	
32'509'429	INVESTIS N	58.33	80.00	3.02%	37.15%	-1.48%	4.09%	72.00 / 91.00	223'948'800	
1'110'887	MOBIMO	234.75	254.50	4.10%	8.41%	-11.79%	9.25%	237.00 / 321.50	1'678'978'493	
21'218'624	NOVAVEST	40.67	43.50	3.92%	6.96%	-0.02%	2.66%	40.00 / 47.70	280'038'645	
	PEACH PROPERTY N	0.00						25.10 / 34.00		
28'414'391	PLAZZA N	279.80	280.00	2.14%	0.07%	1.42%	3.57%	258.00 / 307.00	347'860'800	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	94.30	112.90	3.19%	19.72%	-12.80%	21.64%	100.20 / 157.10	4'709'832'011	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.15	52.00	2.96%	1.66%	4.42%	0.45%	49.20 / 57.00	66'435'408	
803'838	SWISS PRIME SITE	69.00	90.25	4.22%	30.80%	-15.95%	21.57%	97.60 / 125.40	6'854'157'997	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	96.10	90.50	4.15%	-5.83%	-8.12%	1.77%	87.00 / 110.00	247'024'366	
261'948	WARTECK INVEST	1623.00	2020.00	3.58%	24.46%	-1.94%	3.09%	1810.00 / 2280.00	341'265'870	
31'230'968	ZUEBLIN IMM N	39.85	33.00	3.11%	-17.19%	22.22%	8.05%	21.20 / 28.50	63'890'269	
1'480'521	ZUG ESTATES	1743.00	1910.00	2.30%	9.58%	-16.14%	2.60%	1890.00 / 2420.00	543'376'129	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.25%	13.90%	-11.97%	16.10%		19'326'298'785.27	

MVINVEST

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

RÜCKBLICK ONLINE-KONFERENZ

# Corona – Sand im Getriebe für Transaktionen?



BILD: PD

Die Personen im Bild (von links oben im Uhrzeigersinn nach links unten): Jonas Haberkorn (Builtworld), Roman Bolliger (Swiss Circle), Mario Facchinetti (Swiss PropTech), Wolfgang Moderegger (Builtworld), Daniel Brüllmann (UBS Asset Management), Martin Furrer (Baker McKenzie)

DIE BEREITS SPÜRBAREN AUSWIRKUNGEN AUF DEN TRANSAKTIONSMÄRKTEN SOWIE KÜNFTIGE CHANCEN UND RISIKEN DER CORONA-KRISE WAREN DIE THEMEN DER JÜNGSTEN EDITION DER NEUEN ONLINE-KONFERENZREIHE FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DER DACH-REGION.

**MR.** «Was es jetzt braucht, sind individuelle und gemeinschaftliche Lösungen» sagte Dr. Daniel Brüllmann, Head of Real Estate DACH bei UBS Asset Management, zu Beginn der dritten Real Estate Brains-Folge mit Blick auf die aktuelle Situation zwischen Mietern und Vermietern. Wichtig sei, dass die Marktakteure und Vertragspartner miteinander reden, und zwar über Mietstundungen und -aufschübe oder sogar das mögliche vollständige Aussetzen von Mietzinszahlungen. Entscheidend sei, führte

Brüllmann weiter aus, dass man zwischen Immobilienbesitzern und -nutzern gemeinsame Lösungen finde, die beiden Seiten gerecht werden.

## Die Schweiz ist anders

Zugleich stellte Brüllmann deutliche kulturelle Unterschiede in den Reaktionen auf die Covid-19-Pandemie fest. So würden beispielsweise viele Mieter in Grossbritannien, Spanien oder Italien ihre Zahlungen umgehend einstellen, ohne den Eigentümer zuvor konsultiert zu haben. In der Schweiz sehe es hingegen anders aus: Ein Grossteil der Mieter zahle zuerst seinen Zins und steige erst danach in Verhandlungen über einen allfälligen Erlass oder Teilerlass mit dem Vermieter ein. Auch auf dem Transaktionsmarkt gestalte sich die Lage derzeit recht unterschiedlich, je nach Land, das man im Visier habe. «In den angelsächsischen Ländern und auch in Frankreich ist es überwiegend zu ei-

nem Moratorium bei den Deals gekommen», sagt Brüllmann. Derweil laufe in der Schweiz und in Deutschland das Transaktionsgeschäft nach wie vor weiter. Auch die UBS habe erst in der vorletzten Woche einen Immobilienankauf eines Core-Büroobjekts in Deutschland finalisiert; Mieter sei dort eine staatliche Institution.

## Transaktionen verzögern sich

Auch in der Schweiz liefen derzeit verschiedene Transaktionen weiter, berichtete Brüllmann. Hier könne es eventuell zu zeitlichen Verzögerungen kommen, beispielsweise, wenn die Objektbesichtigung vor Ort koordiniert werden müsse unter den Vorgaben des Gesundheitsschutzes. «Die Situation auf den Transaktionsmärkten ist und bleibt spannend», sagt der UBS-Experte. Jetzt gelte es, sich als Käufer oder Verkäufer gegebenenfalls schnell zu orientieren und sich zu bewegen. «Na- >>>

>>> türlich hoffen auch wir in dieser Situation auf das ein oder andere Schnäppchen», so Brüllmann.

Auch für Dr. Martin Furrer, Anwalt und Partner der Kanzlei Baker McKenzie, ist «klar, dass die Auswirkungen des Corona-Virus auch die Welt der Immobilientransaktionen erreichen». Was er beobachte, sei beispielsweise die genaue Prüfung der fundamentalen Daten und Perimeter bei Transaktionen, die aufgelegt respektive abgeschlossen werden sollen, erklärte der Anwalt. Potenzielle Käufer schauten nun noch genauer hin und fragten nach, etwa nach der «Angemessenheit der Preisstruktur» oder der «finanziellen Stabilität des Vertragspartners», so Furrer.

## Diskussion um MAC-Klauseln

Darüber hinaus stellten sich in Zeiten der Corona-Krise auch ganz neue Fragen im Deal-Prozess, berichtet Furrer und nennt ein paar Beispiele: Welche Garantien oder Gewährleistungen müssten zum Beispiel im Vertrag festgehalten werden? Gibt es allenfalls eine Mietsicherheit seitens des Verkäufers für das laufende Jahr? Oder mit Blick auf die involvierten Immobilienbewerber: Soll man drohende Mietausfälle einpreisen? Und falls ja, wie?

Einige der Bewertungsfirmen gingen mittlerweile dazu über, in ihre Analysen Disclaimer einzufügen, in denen sie auf die besondere Marktsituation hinweisen, führt Furrer weiter aus. Hierbei gehe es beispielsweise um sogenannte MAC\*-Klauseln, bei denen im Rahmen eines Ankaufs dem Käufer die Möglichkeit gegeben wird, vom Kaufvertrag zurückzutreten und diesen nicht zu vollziehen. Der Hintergrund dieser Klauseln: Zwischen Abschluss und Vollzug des Kaufvertrags hat sich etwas ereignet, das eine wesentliche Verschlechterung

## NACHRICHTEN

### «Real Estate Brains» – die neue Länder übergreifende Online-Konferenz

«Die Immobilienbranche hat ein starkes Bedürfnis, sich zu informieren und zu vernetzen. Dies gilt besonders angesichts der andauernden Corona-Pandemie und den damit einhergehenden erschwerten Bedingungen für den fachlichen Austausch und das Networking», sagt Swiss Circle CEO Dr. Roman H. Bolliger. Er hat daher Anfang April 2020 zusammen mit dem Innovationsnetzwerk SwissPropTech und Builtworld Deutschland und Österreich das neue Online-Forum «Real Estate Brains» ins Leben gerufen. Es treffen sich hier nach Angaben der drei Veranstalter «die hellsten Köpfe der Branche» und diskutieren aktuelle Themen mit hoher Relevanz in den drei deutschsprachigen Ländern Deutschland, Österreich und der Schweiz, der «DACH-Region». Die dritte Edition zum Thema «Immobilientransaktionen» beispielsweise

wurde am 21. April von mehr als 200 Teilnehmern im Netz verfolgt. Das nächste Treffen von «Real Estate Brains» wird am Dienstag, 28. April 2020, stattfinden. Dort geht es dann um die Frage «Corona-Krise = Immobilienkrise = Bankenkrise?». Referenten und Diskutanten sind dann Dr. Beat Schwab, unter anderem VR-Mitglied bei Zug Estates und SBB, sowie Ulrich Zick, Head of Treasury bei der Swiss Life-Tochterunternehmung Corpus Sireo. Die Teilnahme an den Online-Sessions ist frei und kostenlos. «Es ist lediglich eine Registrierung im Vorfeld hierzu nötig», sagt Roman Bolliger. Während der Referate können zudem von den Zuhörern und Zuschauern per Chat-Funktion Fragen an die «Real Estate Brains» gestellt werden. Die neue Veranstaltungsreihe wird auch im Monat Mai fortgesetzt. (mr)

der Vermögensverhältnisse nach sich zieht, und was den Wert einer Immobilie nachteilig beeinflusst oder beeinflussen könnte – eben der genannte MAC.

«Keep an eye on your cashflow» scheint in der Krise das Gebot der Stunde zu sein – in dieser Einschätzung waren sich beide Referenten der dritten Real Estate Brains-Online-Konferenz einig. «Schliesst weitere Transaktionen ab und schaut Euch die Deals an», richtete Brüllmann einen Appell an alle Marktteilnehmer. «Je mehr Transaktionen desto mehr und auch desto besser lässt sich die Situation einordnen.» Eine ungewollte Schockstarre im Transaktionsmarkt wäre wohl eines der Worst-case-Szenarien: ein aufgrund der Corona-Krise quasi trockengelegter Investmentmarkt. •

\* Kürzel für Material Adverse Change, zu deutsch: eine wesentliche nachteilige Veränderung

## IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 7\_2020 / 15. Jahrgang / 298. Ausgabe.

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

