

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Rückläufige Mieten (FPRE-Studie)
- 5 Potenzial nicht ausgeschöpft (JLL-Studie Student Housing)
- 9 Wird ESG zur Normalität? (Rückblick RICS-Webinar)
- 11 Nachricht: Les Vernets/ Kreislaufwirtschaft
- 11 «Climate of Change» (Emerging Trends in Real Estate Europe von PwC/ULI)
- 14 Nachricht: Paris/Invesco
- 15 Marktkommentar
- 15 Nachrichten: UBS Direct Urban; HSO Fund
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfond/-aktien
- 18 Standortentwicklung: Ebikon/Schindler Campus
- 19 Impressum

EDITORIAL

Gemischtes Bild

Die Covid-19-Pandemie bestimmt nach wie vor das Wirtschaftsgeschehen; auch der Immobiliensektor kann sich den Auswirkungen der «zweiten Welle», respektive der zu ihrer Eindämmung beschlossenen Massnahmen kaum entziehen. Zwar sind, wie etwa die halbjährliche Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE zeigt, die Erwartungen der Marktteilnehmer etwas optimistischer als noch vor einem halben Jahr. Doch gibt es klare Unterschiede: Für Wohnimmobilien werden in den kommenden zwölf Monaten steigende Transaktionspreise erwartet; im Bereich der Geschäftsliegenschaften trübt sich das Bild weiter ein. Detailhandelsflächen scheinen, von Toplagen einmal abgesehen, schwer vermittelbar und auch für Büroflächen rechnen viele Marktteilnehmer mit weiterhin fallenden Mieten – und in der Folge auch mit sinkenden Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser. Auch im Wohnimmobiliensegment sind die Erwartungen eher verhalten. Angesichts des bei zementierten Niedrigzinsen auch längerfristig anhaltenden Anlagedrucks sinken die Renditeerwartungen für Mehrfamilienhäuser weiter; Marktbeobachter gehen davon aus, dass die Transaktionspreise in diesem Segment weiter steigen werden, und dies längst nicht nur an Top-Standorten. Ob dies eine gute Nachricht ist, sei dahingestellt.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

Klicken Sie [hier](#) und lesen Sie unser E-Paper!

alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum

**NEUES
DATUM**
verschoben
auf 2021

81. Schweizer Immobiliengespräch

Neues Nutzerverhalten – neue Immobilienstrategien

Neues Datum: Dienstag, 23. März 2021, 17.30 Uhr im Restaurant Metropol in Zürich

Die Pandemie hat 2020 viele Veränderungsprozesse beschleunigt. Digitalisierung, Homeoffice, Online-Shopping haben in kurzer Zeit Quantensprünge gemacht. Auch wenn diese Veränderungen nicht langfristig bleiben, ist doch davon auszugehen, dass sich das Nutzerverhalten nachhaltig gewandelt hat. Standortattraktivität, aber auch Nutzungskonzepte, Nutzermix und die konkrete Ausprägung von individuellen Konzepten müssen überdacht werden.

Investoren, Betreiber und Entwickler diskutieren folgende Fragen:

- Wie sich Nutzerverhalten und Standorte verändern
- Was das für den Nutzungsmix an unterschiedlichen Standorten bedeutet
- Welche Bürokonzepte in Zukunft wo gefragt sein werden
- Wie sich Retail-Standorte und Innenstädte wandeln
- Was der Trend zum Homeoffice für Wohnkonzepte bedeutet
- Wie sich Investoren auf das «neue Normal» einstellen

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch

Sponsoren:

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Rückläufige Wohnungs- und Büromieten



BILD: ZHUIFENG / DEPOSITPHOTOS.COM

Bei der Neuvermietung von Büroflächen sitzen Mieter aktuell am längeren Hebel.

GEMÄSS FPRE SIND DIE WOHNUNGSMIETEN IM 3. QUARTAL 2020 IM VERGLEICH ZUM VORQUARTAL ZURÜCKGEGANGEN UND HABEN DAMIT DEN MIETPREISANSTIEG DES 2. QUARTALS KOMPENSIERT. DIE MIETEN FÜR BÜROFLÄCHEN SIND WEITERHIN DEUTLICH RÜCKLÄUFIG. DIE NEGATIVE ENTWICKLUNG HAT SICH IM VERGLEICH ZU DEN BEIDEN VORQUARTALEN VERSTÄRKT.

PD/BW. Nachdem sich die Mieten von Neubau- und Altbauwohnungen in den letzten beiden Quartalen unbeeindruckt von der Corona-Pandemie zeigten und weiterhin leicht angestiegen sind, gehen die Wohnungsmieten von Neuabschlüssen im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal zurück, wie aus den Marktindizes des Zürcher Analysehauses FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung hervorgeht. Die Researcher von Fahrländer Partner veröffentlichen quartalsweise quali-

tätsbereinigte Indizes auf der Basis von neu abgeschlossenen Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor. Wie Fahrländer Partner mitteilt, sind die Mieten von Neubauwohnungen im dritten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um -2,3 Prozent gesunken; bei den Altbauwohnungen fiel der Rückgang mit -3,0 Prozent noch etwas stärker aus. >>>

>>> Damit würden die Anstiege der Mietpreise des Frühjahrsquartals wieder aufgehoben, stellen die FPRE-Researcher fest. Zum Vergleich: Im ersten Quartal 2020 wurden bei den Neubau-Mieten ein Plus von 1,4 Prozent und bei Altbauten ein Plus von 3,0 Prozent registriert.

Gegenüber dem Vorjahresquartal stellt FPRE im dritten Quartal 2020 einen Rückgang der Neubaumieten um -1,7 Prozent fest, während die Altbaukosten mit einem Minus von 0,1 Prozent praktisch unverändert blieben. Über die Landesregionen hinweg sind die Veränderungen der Wohnungsmieten in einem sehr ähnlichen Bereich.

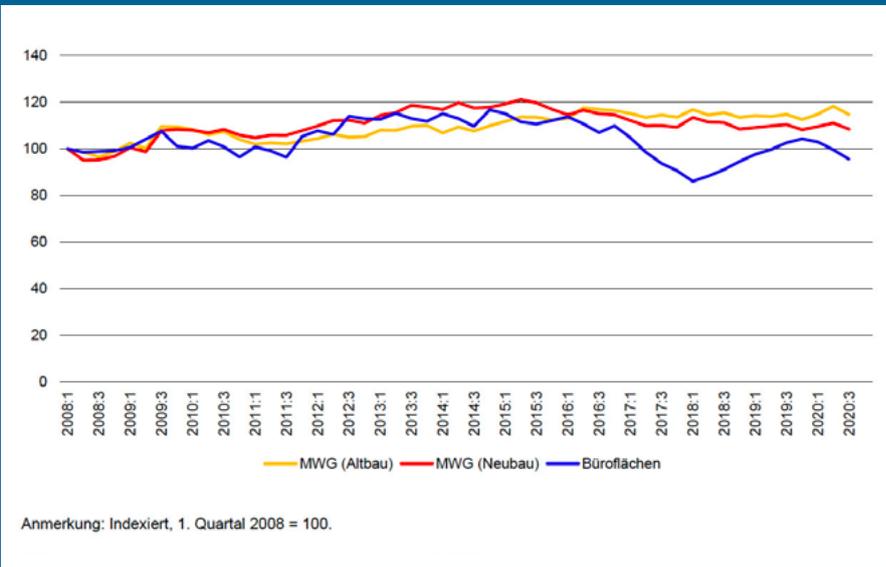
«Angesichts der weiterhin starken Wohnungsausweitung und der gleichzeitig sinkenden Nachfrage sind in den kommenden Monaten abseits der Grosszentren weiterhin sinkende Abschlussmieten wahrscheinlich», sagt Stefan Fahrländer, Gründer und CEO der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG.

Mieten bei Büroflächen weiter rückläufig

Weiter registrierten die Researcher von Fahrländer Partner, dass die Mieten bei Neuabschlüssen für Büroflächen im dritten Quartal dieses Jahres nochmals deutlich gesunken sind. Demnach liegt der Rückgang schweizweit bei -4,3 Prozent, nachdem die Mieten bereits in den ersten beiden Quartalen dieses Jahres gesunken waren, und zwar um -1,2 Prozent im ersten Quartal und um -3,3 Prozent im zweiten Quartal 2020.

«Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen die Büromieten nun im Mittel um 7,0 Prozent tiefer» berichtet Stefan Fahrländer, verweist aber darauf, dass es zum Teil grosse regionale Unterschiede gibt: Während bei-

ENTWICKLUNG WOHNUNGS- UND BÜROABSCHLUSSMIETEN (SCHWEIZ) SEIT 2008



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30.9.2020.

ENTWICKLUNG DER MIETEN VON NEUABSCHLÜSSEN VON WOHNUNGEN, Q3 2020

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-1.2%	-1.7%	0.2%	-2.5%
Jura	-0.3%	-0.4%	1.3%	-1.9%
Mittelland	-2.3%	-2.2%	-0.5%	-2.8%
Basel	-1.6%	-2.2%	0.1%	-3.3%
Zürich	-1.2%	-2.6%	0.1%	-3.6%
Ostschweiz	-2.7%	-2.7%	-0.5%	-3.1%
Alpenraum	-1.6%	-1.6%	-1.0%	-2.7%
Südschweiz	-4.0%	-2.7%	-1.0%	-3.2%
Schweiz	-1.7%	-2.3%	-0.1%	-3.0%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. 9.2020

spielsweise die Mieten in den Regionen Mittelland mit -4,9 Prozent und Basel mit -4,9 Prozent weniger stark zurückgegangen sind, sind die Mietzinssenkungen in den Regionen Genfersee (-8,6%), Zürich (-8,1%) sowie Ostschweiz (-8,1%) besonders deutlich ausgefallen.

Zugeständnisse erforderlich

«Die Reaktion des Büroflächenmarkts auf die konjunkturelle Krise setzt sich auch im dritten Quartal 2020

fort. Auch wenn bisher keine massiven Beschäftigungsrückgänge bei den klassischen Büromarktbranchen festzustellen sind, ist die Unsicherheit gross», erklärt Stefan Fahrländer und verweist darauf, dass die Unternehmungen angesichts des verstärkten Übergangs zu Homeoffice zurückhaltend agieren: «Obwohl auch die Incentivierung durch die Vermieter zunimmt, müssen bei Neuabschlüssen grössere Zugeständnisse bei den vertraglichen Mieten gemacht werden.» •

STUDENTISCHES WOHNEN SCHWEIZ

Potenzial noch längst nicht ausgeschöpft



BILD: ARCHITEKTEN DÜRIG AG & ITTENBRECHBÜHL SA

Grösstes Studentenwohnheim der Schweiz: Das Vortex in Lausanne

SEIT DEM VERGANGENEN JAHR HAT DER BESTAND AN STUDENTENUNTERKÜNF-TEN IN DER SCHWEIZ AUF 25.300 BETTEN ZUGELEGT (+7%); AKTUELL HABEN IM SCHWEIZERISCHEN DURCHSCHNITT 10,4 PROZENT DER STUDIERENDEN DIE MÖGLICHKEIT, IN EINEM WOHNHEIM UNTERZUKOMMEN. NACHFRAGESEITIG SEI WEITERHIN VIELORTS POTENZIAL FÜR ZUSÄTZLICHE ANGEBOTE VORHANDEN, HEISST ES IN EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL SCHWEIZ.

BW/PD. Auch in diesem Jahr haben die Researcher von JLL Schweiz die Marktentwicklungen im Bereich Studentisches Wohnen unter die Lupe genommen. Für ihre Studie haben sie den aktuellen Bestand an Stu-

dentenwohnheimen analysiert und den BfS-Prognosen zur Studierendenzahl gegenübergestellt sowie das Mobilitätsverhalten der Studierenden und die Einzugsgebiete der Hochschulstandorte untersucht.

Steigendes Angebot

Anfang Oktober dieses Jahres wurde in unmittelbarer Nähe zum Hochschulcampus und der Metro M1 in Lausanne mit dem «Vortex» das grösste zusammenhängende Studentenwohnheim der Schweiz eingeweiht. Das von der Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL) verwaltete Objekt beherbergt rund 1.000 Studierende. Damit bietet Lausanne weiterhin im schweizweiten Vergleich mit 16,5 Prozent (Anzahl Betten/Studierende) die beste Versorgung, stellen die Verfasser der JLL-Studie fest.

Im Raum Zürich/Winterthur blieb das Angebot stabil im Verhältnis zur Anzahl Studierender. In diesem Jahr wurde das Wohnheim an der Rosengartenstrasse (WOKO) mit 130 Zimmern eröffnet. Zusätzliche Kapazitäten wurden zudem in Fribourg (Fonderie/Stiftung Apartis) und Bern (Wankdorf City/Student Lodge) eröffnet. Der Hochschulstandort St.Gallen bleibt gemäss den Ergebnissen der JLL-Studie weiterhin weit abgeschlagen, was die aktuelle Versorgung betrifft.

Mobilitätsverhalten heterogen

Aufgrund der unterschiedlichen Versorgung mit Studentenwohnheimen innerhalb der Schweiz hat JLL das Mobilitätsverhalten von Studierenden an verschiedenen Schweizer Hochschulstandorten untersucht, namentlich in Bern, Fribourg, >>>

>>> Lausanne, Luzern, St.Gallen, Winterthur und Zürich. Als Grundlage diente das Mobilitätsmodell des Ingenieurbüros Senozon AG, das auf Basis von Mobilitätserhebungen sowie Infrastruktur- und Bevölkerungsdaten Bewegungsmuster simuliert und mit Messungen aus Drittdaten – zum Beispiel Verkehrszählungen, Apps und Mobiltelefonaten – validiert.

Modelliert wurde der Weg vom Wohn- zum Ausbildungsort. Das Mobilitätsmodell basiert auf aktuellen Daten und Befragungen des BFS (Pre-Corona), Fahrplänen und Navigationsnetzen, und bildet die typischen Bewegungsmuster der gesamten Schweizer Bevölkerung ab. Diese Analyse begrenzt sich auf Auswertungen der Studierenden an Hochschulen, welche sich in Ausbildung befinden (nicht berücksichtigt: Studierende von Weiterbildungsprogrammen).

Gemäss der Studie bestehen Unterschiede zwischen den Hochschulstandorten. So wohnen in Winterthur und Zürich rund zwei Drittel der Studierenden am Ausbildungsort, in Lausanne sind es 45 Prozent, in Luzern und St.Gallen je rund die Hälfte. Während in St.Gallen und Luzern mit 25 respektive 22 Prozent die meisten Studierenden mit dem Auto anfahren, kommen in Winterthur zwei Drittel mit dem Velo oder zu Fuss zum Ausbildungsort. Im Median haben Studierende in Lausanne und Zürich mit sechs Kilometern den kürzesten Anfahrtsweg; Lausanne weist den grössten Anteil auf an Studierenden mit einer Entfernung von weniger als zehn Kilometern vom Ausbildungsort auf – doch sind die Fahrtzeiten nicht signifikant kürzer.

Einzugsgebiete

Analog zum Mobilitätsverhalten wurden mit dem Modell von Senozon die

BETTENANGEBOT NACH STÄDTEN

Region / Stadt	Anzahl Betten		Anzahl Betten / Studierende	
	Jahr 2020 (gerundet)	Jahr 2020	Jahr 2023 (Schätzung)	2020-2023 (Trend)
Lausanne	5'600	16.5%	17.4%	↗
Zürich (inkl. Winterthur)	8'650	12.9%	13.4%	↗
Rapperswil	200	11.7%	11.5%	→
Neuchâtel	600	11.5%	13.0%	↗
Fribourg	1'800	10.6%	10.4%	→
Genf	2'250	10.0%	10.7%	↗
Chur	100	7.4%	7.3%	→
Luzern (inkl. Rotkreuz)	850	7.1%	10.9%	↑
Basel	1'000	5.5%	6.0%	↗
Bern	1'200	4.6%	4.6%	→
Lugano	350	3.9%	3.7%	→
Brugg-Windisch	50	1.5%	4.3%	↑
St. Gallen	150	0.9%	2.1%	↗
Andere	2'500	n/a	n/a	n/a
Gesamte Schweiz	25'300	10.4%	11.1%	↗

Quelle: JLL

Einzugsgebiete der jeweiligen Hochschulstandorte dargestellt. Die Abbildungen auf Seite 7 und 8 zeigen neben den grau markierten Hochschulstandorten (Zürich und Lausanne), aus welchen Gemeinden die Studierenden mehrmals wöchentlich zur Hochschule reisen. Dabei sind Winterthur und Zug für den Hochschulstandort Zürich wichtige Wohngemeinden von Studierenden, neben Bülach, Frauenfeld, Schaffhausen, Wil, Rapperswil und Baar. Umgekehrt ist Zürich für den Ausbildungsort Winterthur die wichtigste Wohngemeinde von Studierenden. Winterthur zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass einerseits ein hoher Anteil an Studierenden direkt dort wohnt, ansonsten aber eher lange Anfahrtswege gibt. Das Einzugsgebiet erstreckt sich über Schaff-

hausen, Frauenfeld nach Amriswil, Gossau, Herisau und St.Gallen, sowie ebenso nach Wattwil, Rapperswil und Spreitenbach.

Darüber hinaus ergab die Analyse, dass zwar mehr als 50 Studierende der Hochschule Luzern in der Stadt Zürich wohnhaft sind, sich aber ansonsten die Einzugsgebiete auf die innerschweizer Gemeinden beschränken.

Zudem sind abgesehen von der Standortgemeinde am meisten Studierende der Hochschulen St.Gallen in Amriswil, Herisau, Gossau, Goldach und Wittenbach wohnhaft. Winterthur und Schaffhausen sind die westlichsten Städte des Hochschulstandorts St.Gallen. In Lausanne hingegen pendeln am meisten Studierende von den angrenzenden Gemeinden sowie aus Genf an >>>

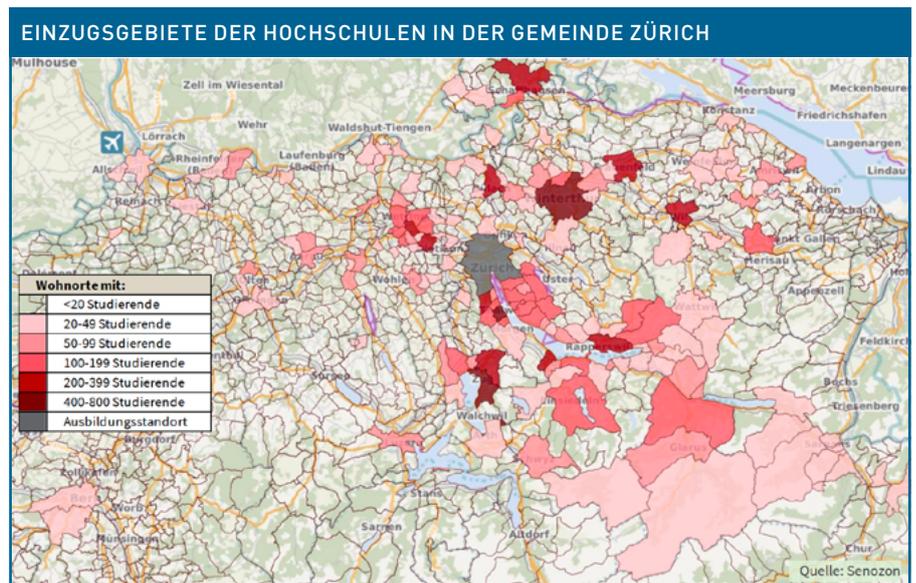
>>> die Hochschuleinrichtungen; das Einzugsgebiet reicht nördlich bis Yverdon, mit Schwerpunkten in Orbe und Moudon, und östlich bis an die Grenze zum Kanton Wallis mit einer hohen Konzentration in Montreux.

Covid-19 und die Zukunft des Studentischen Wohnens

Bis zum Jahr 2023 rechnen die JLL-Researcher schweizweit mit einer zusätzlichen Ausweitung um rund 2.200 Betten. In der Westschweiz verhalte sich der Markt weiterhin sehr dynamisch. In Lausanne werde es auf dem geplanten Campus Santé (FMEL) auch Unterkünfte für Studierende geben. In der Region Luzern seien gleich mehrere Projekte geplant, wie etwa in Luzern Süd im Schweighof Quartier (Student Mentor Foundation Lucerne) und im Quartier Nidfeld (Patrimonium). Auch in St.Gallen, in der Nähe vom Bahnhof St. Fiden, komme ein weiteres Objekt hinzu.

Dass die Nachfrage in den kommenden Jahren deutlich einbrechen wird, erwarten die Studienautoren nicht. Sie gehen davon aus, dass die im Zuge der Bekämpfung der Covid-19-Pandemie verhängten anhaltenden Reisebeschränkungen den Zuwachs von Studierenden aus dem Ausland abbremsen, aber nicht stoppen werden. «Das Studium an der gewünschten Ausbildungsstätte ist für viele zu bedeutend und die Berufschancen zu vielversprechend, um aufgrund von befristeten Quarantänefolgen auf eine bequemere, nähergelegene Alternative umzusatteln», so die Einschätzung der JLL-Researcher.

Solange die Pandemie nicht unter Kontrolle sei, könnten Semesterstarts verschoben werden, was kurzfristig zu tieferen Belegungsquoten in Studentenwohnheimen führen



könnte. Gleiches gelte für die verordnete Umstellung auf Fernunterricht, welche seit dem 2. November in Kraft ist. Doch zeigten internationale Benchmarks, dass die Auslastungen spätestens mit dem Studienbeginn unverändert hoch liegen.

Zudem erinnern die JLL-Researcher daran, dass Konjunkturerinbrüche in aller Regel die Zahl der Studierenden tendenziell erhöhten – denn einerseits werde es schwieriger, eine Stelle zu finden, andererseits wachse das Bewusstsein, dass eine gute Ausbildung die Berufsperspektiven auf einem hart umkämpften Arbeitsmarkt erhöht – und dafür sei auch die Ausbildung an der bestmöglichen Hochschule wichtig.

Zwar sei davon auszugehen, dass es im Ausbildungswesen zukünftig vermehrt möglich sein wird, aus der Distanz zu studieren. Allerdings nehme der gegenseitige Austausch, Diskussionen / Präsentationen sowie die Notwendigkeit von studiengangbezogener Infrastruktur mit Schwerpunkt in Technik und Naturwissenschaften einen bedeutenden Bestandteil bei der Ausbildung vor Ort ein, so die Studienautoren.

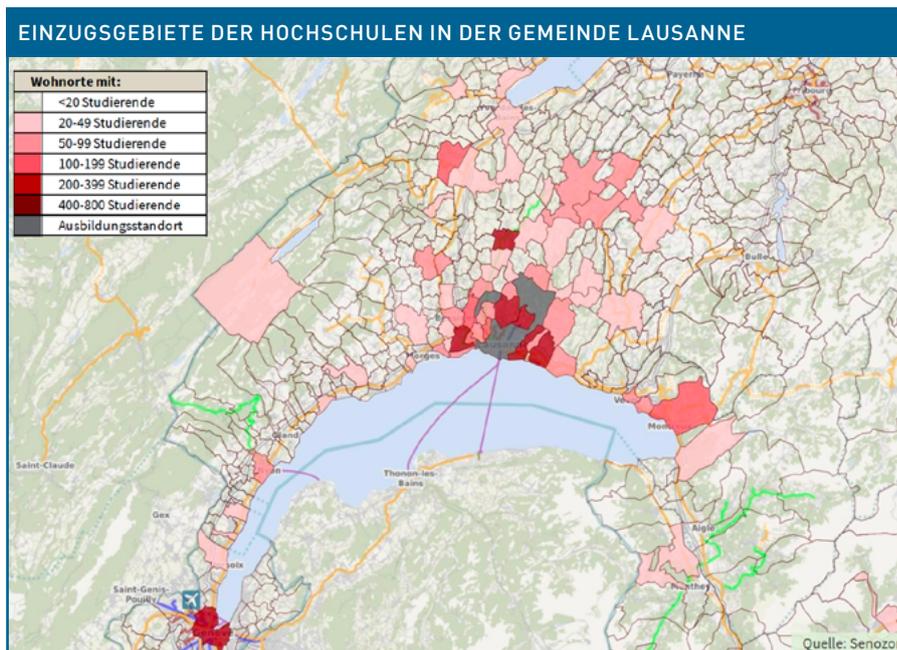
Da darüber hinaus eine Vielzahl der jüngeren Studierenden gerade auch die persönlichen Interaktionen am Ausbildungsort schätzten, sei davon auszugehen, dass Hochschulen ein Ort der physischen Begegnungen bleiben werden.

Allerdings gehen die JLL-Experten davon aus, dass die Erfahrungen mit der Pandemie Spuren hinterlassen werden – beispielsweise in Änderungen in Verhaltensweisen, die möglicherweise auch Auswirkungen auf die bevorzugten Wohnformen haben werden. So biete eine Wohnung mit eigenem Bad und eigener Küche gegenüber Wohngemeinschaften hygienische Vorteile, stellen die Studienautoren fest und verweisen darauf, dass Wohnkonzepte, welche diese Kriterien zu tragbaren Mietzinsen erfüllen, sich einer noch stärkeren Nachfrage erfreuen werden – sofern eine akzeptable Anbindung zum Ausbildungsstandort bestehe.

Fazit

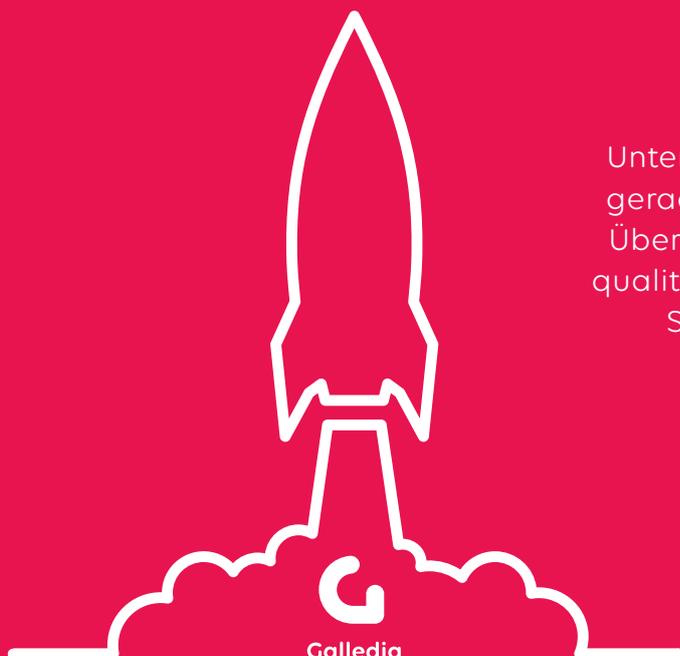
Die erheblichen Differenzen im Mobilitätsverhalten der Studierenden sind aus Sicht der JLL-Re- >>>

>>> searcher auf verschiedene Ursachen zurückzuführen, etwa auf das lokale Mietpreisniveau, die ÖV-Anbindung oder die Topographie. Gleichwohl zeigen die Unterschiede aus Sicht der Studienautoren auch Potenziale auf, etwa hinsichtlich der Optimierung der Pendlerdistanzen und -zeiten durch die Schaffung von zielgruppengerechten Wohnangeboten. Das Beispiel der Stadt Winterthur steche diesbezüglich besonders ins Auge steche, so die JLL-Researcher: «Einerseits ist es ein eigenständiger Hochschulstandort, zu dem einige Studierende von weit her anreisen. Andererseits wohnen dort viele Studierende der Hochschulen St.Gallen oder Zürich.» •



ANZEIGE

Jetzt durchstarten!



Galledia

Unternehmerischer Erfolg braucht gerade jetzt gute Kommunikation. Überraschende Web-Botschaften, qualitative Printprodukte – erfahren Sie mehr unter galledia.ch

einfach, persönlich, wirkungsvoll

RÜCKBLICK RICS-WEBINAR

Wird ESG zur neuen Normalität?



BILD: PIXABAY/ANNCAPTURES

Wie grün und nachhaltig wird die Immobilienwelt der Zukunft?

DIGITALISIERUNG UND ESG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE) IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT THEMATISIERTE DER ONLINE-EVENT VON RICS SWITZERLAND IM OKTOBER UND BRACHT DABEI NEUE ERKENNTNISSE HINSICHTLICH NUTZEN UND WERT NACHHALTIGER INVESTMENTS.

MR. Umwelt-, Sozial- und Unternehmensstandards – nach den Anfangsbuchstaben ESG der entsprechenden englischsprachigen Begriffe Environmental, Social, Governance – und die fortschreitende Digitalisie-

rung sind zwei Grosstrends, die derzeit in der Immobilienbranche diskutiert werden und auf dem Markt neue Prioritäten setzen. Diese Entwicklungen werden Auswirkungen auf die natürliche wie auf die gebaute Umwelt haben; in Europa etwa gibt es Hoffnungen, dass der von EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen im Dezember 2019 skizzierte «Green Deal» Potenzial für einen «grünen Wirtschaftsaufschwung» nach der Corona-Pandemie hat.

Chancen der Transformation

«Es gibt klare wirtschaftliche Chancen für den Immobiliensektor in die-

ser Transformation, aber noch heute hat unsere Branche nicht wirklich das volle Potenzial und den realen Wert ausgeschöpft», erklärte Rebekka Ruppel, Geschäftsführerin von Pom+ Deutschland anlässlich des jüngsten RICS-Webinars zum Thema. Viele Unternehmen konzentrierten sich derzeit nur auf Gewinne, Bewertungen und Umsatzeinflussfaktoren. Zu beachten seien aber auch die Faktoren Kunden- bzw. Mieterzufriedenheit, Kosteneinsparungen dank CO₂-Reduktionen und das Senken von Betriebskosten.

«Neue politische Regulierungen in Europa werden sicherlich die Nachhaltigkeitsagenda vorantrei- >>>

BILDER: ZVG



Prof. Dr. Michael Trübstein



Roger Baumann



Susanne Eickermann-Riepe



Rebekka Ruppel



Jens Müller



Henriette Wendt

>>> ben. Aber um wirklich Erfolg zu haben, brauchen wir einen einzigartigen Datenstandard, der auf globaler Ebene mehr Transparenz bei der CO₂-Analyse und -dessen Reporting bietet», erklärte Ruppel. Der Immobilienmarkt sei immer noch zu fragmentiert und einige Unternehmen interessierten sich nicht für Transparenz. Zwar gebe es die Vorgaben der Regierungen in Europa, langfristige Strategien zur Dekarbonisierung der Wirtschaft und damit auch für die Immobilienwirtschaft zu entwickeln. Doch den Grossteil der Bestandesimmobilien europaweit bis

ins Jahr 2050 zu «Quasi-Null-Energie»-Gebäuden zu modernisieren, sei eine überaus grosse Herausforderung.

Drei neue «P»

Für Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorsitzende von RICS Deutschland, erfordert dieses Ziel einen neuen Analyse-, Benchmarking- und Bewertungsansatz. «Das Mantra für die Immobilienbranche hat sich geändert. Statt auf <Profit, Profit, Profit> konzentriert man sich jetzt auf <People, Planet und Profit>»,

so Eickermann-Riepe. Den Wandel der ESG-Agenda zum «New Normal» habe Corona beschleunigt; die Pandemie führe hinsichtlich Gebäude und Infrastruktur zu neuen Verhaltensweisen und Massnahmen, beispielsweise zu datengestützten Lösungen und Technologien zur Aufrechterhaltung der Gesundheit und Sicherheit in Immobilien (u.a. durch Kontrolle der Luftqualität, Warnsysteme, schnelleres Krisenmanagement, Notfallpläne).

«In den letzten zehn Jahren haben die ESG-relevanten Vorschriften in ganz Europa, aber auch in anderen Teilen der Welt zugenommen», so Eickermann-Riepe. Es zeige, dass sich die Regulierungslandschaft auf diesem Gebiet rasch weiterentwickle. «Und dieser Trend dürfte sich fortsetzen.» Die neuen Initiativen zielten darauf ab, die Wirtschaft widerstandsfähiger und auf lange Frist nachhaltiger zu machen. «Neue Richtlinien und Gesetze ermutigen Investoren dazu, den grünen und sozialen Wert eines Assets und nicht nur seinen kurzfristigen Gewinn im Auge zu behalten», so die RICS Deutschland-Vorsitzende.

«Netto-Null-Portfolio»

Aufgrund der politischen Initiativen übernehmen immer mehr privatwirtschaftliche Unternehmen ESG-Praktiken. So hat sich die international tätige und in verschiedenste Asset-Klassen investierende Zurich Insurance Group als erstes Unternehmen ihrer Branche 2019 zu den UN-Nachhaltigkeitszielen verpflichtet. Die Zurich will bis 2050 in sogenannte «Netto-Null-Portfolios» investieren, z.B. indem der CO₂-Ausstoss bei Betrieb und Investitionen in Gebäude reduziert wird. «Nur wenn die Risiken hinsichtlich des Erdklimas und der CO₂-Emissionen >>>

>>> verstanden werden, können Investoren und Regierungen fundierte Entscheidungen treffen», sagte Roger Baumann MRICS, COO und Leiter Produktentwicklung Global Real Estate bei der Zurich Versicherungs-Gesellschaft AG. «Um die Netto-Null-Emissionsziele zu erreichen, brauchen wir mehr Datenaustausch und Transparenz.»

«Das nächste Unicorn»

«Wir sehen allmählich, dass sich grüne Investitionen besser entwickeln als traditionelle Anlagen. ESG ist auf dem besten Weg, das nächste Unicorn zu werden», sagte Jens Müller, Geschäftsführer von BuildingMinds, einer seit 2019 bestehenden Kooperation von Schindler Group und Microsoft. «Zur Bewältigung der Herausforderungen ist Zusammenarbeit unerlässlich.» BuildingMinds und RICS haben Anfang 2020 beschlossen, einen International Building Performance & Data Standard einzuführen, der aus dem International Building Operations Standard (IBOS) der RICS und dem Common Data Model for Real Estate besteht. Ziel der Kooperation ist, Investoren und politische Entscheidungsträger zu mehr Transparenz zu bringen und Konsistenz, Benchmarking und Qualität in diesem Sektor zu unterstützen. Die Branche müsse beginnen, Datensilos aufzubrechen, das Physische mit dem Digitalen verschmelzen, sich auf Transparenz einigen und sich auf ein gemeinsames Datenmodell konzentrieren, so Müller. «Um Entscheidungsfindungsprozesse auf der Grundlage datengestützter Erkenntnisse zu schaffen, müssen Unternehmen agiler werden.» Alle Arten von Daten müssten gesammelt, harmonisiert, allen zugänglich gemacht und durch branchenspezifische Standards angerei-

chert werden, so dass sie «mit robusten und zuverlässigen Prozessen und Systemen verarbeitet werden» können.

Effizientere Gebäude

Gemäss Henriette Wendt, Chief Operations Officer (COO) bei Microsoft in Zürich, will der US-Konzern bis 2050 rund eine Milliarde US-Dollar in Massnahmen rund um den Klimawandel investieren. Der Ansatz von Microsoft bestehe darin, seinen Kunden digitale Technologieplattformen anzubieten, um alle in die Lage zu versetzen, die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. «Die Technologie ermöglicht, Effizienz in Gebäuden, nachhaltige Transformation, den Erhalt von Daten und Analysen sowie die Verfolgung und Berichterstattung», so Wendt.

«Wir müssen die Zusammenarbeit zwischen dem öffentlichen und dem privaten Sektor sowie zwischen dem Immobilien- und dem Technologie-sektor fördern», fasste Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Leiter des MScRE-Studienprogramms an der Hochschule Luzern (HSLU) und seit kurzem Vorsitzender der Schweizer Sektion der RICS, die Ergebnisse des Webinars zusammen. Die Kombination von innovativen Lösungen und Datenanalyse mit unternehmerischer Nachhaltigkeit stellt aus Sicht von Trübstein eine ganz wesentliche Facette der langfristigen finanziellen Leistungsfähigkeit der Immobilienbranche dar: «Immobilienfachleute, Berufsverbände und Universitäten werden sicherlich eine Schlüsselrolle dabei spielen, Daten für Technologieunternehmen anzubieten, das Bewusstsein zu schärfen und die nächste Generation von Immobilienfachleuten darauf vorzubereiten, ihre Fähigkeiten und Kompetenzen anzupassen.» •

NACHRICHTEN

LES VERNETS: EIN GROSSER SCHRITT IN RICHTUNG KREISLAUF- WIRTSCHAFT

In der Kaserne Les Vernets war vor kurzem Start für den Rückbau. Das Projekt, zur Förderung der Kreislaufwirtschaft lanciert von Losinger Marazzi und Matériuum mit Unterstützung des Kantons Genf und des Teams Ensemble, bezweckt die Wiederverwendung von Bauelementen und Mobiliar der ehemaligen Kaserne Les Vernets. Diese Mitte Oktober lancierte Initiative ermöglicht es Privatpersonen und professionellen Käufern, Elemente der ehemaligen Kaserne zu erwerben; dies im Rahmen einer Wiederverwendung des Vorhandenen. Die Teams von Promaison bauen die bestellten Elemente ab. Die Käufer können ihre erworbenen Objekte an einem von den Initianten veranstalteten Abholtag vor Ort abholen. Im Internet wird diese Initiative im Bereich der Kreislaufwirtschaft weitergeführt: Im Online-Shop des Vereins Matériuum stehen noch Bauelemente zum Verkauf. Da Losinger Marazzi zudem den CO₂-Fussabdruck der Baustelle reduzieren möchte, wird sie ihre Baustellenbüros während der Rückbau- und Abbruchphase in einem der Kasernengebäude einrichten. Die Rückbau- und Abbruchphase hat am 9. November 2020 mit der Asbestsanierung einiger Gebäude begonnen; im Anschluss erfolgt die Entkernung der Gebäude. Elemente, die bis dahin keinen Käufer gefunden haben, werden demontiert, sortiert und soweit als möglich recycelt. Diese Rückbau- und Abbruchphase wird voraussichtlich sechs Monate dauern. Auch der beim Abbruch der ehemaligen Kasernengebäude entstehende Bauschutt soll vor Ort komplett wiederverwendet werden und der Herstellung von Beton für die Neubauten dienen. (bw)

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

«Climate of Change»



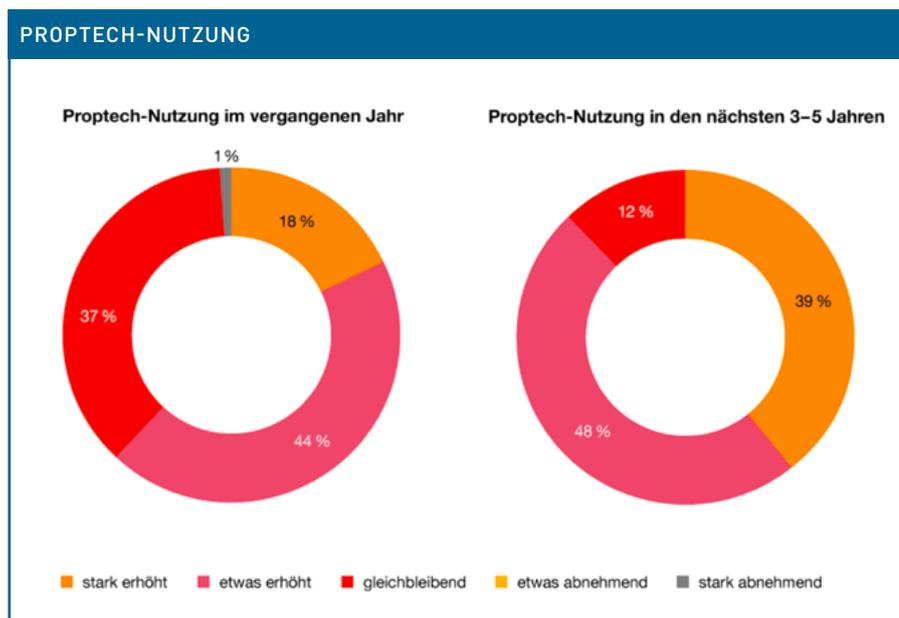
BILD: NIGHTMAN 1965/DEPOSITPHOTOS.COM

Die französische Hauptstadt Paris liegt im diesjährigen PwC/ULI-Ranking auf Platz 1.

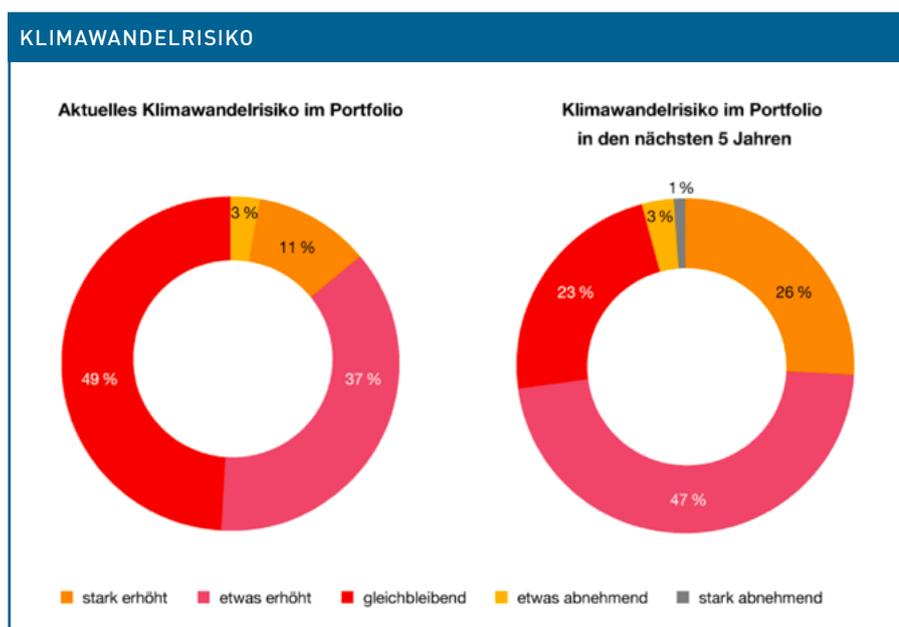
DER KLIMAWANDEL WIRKT SICH AUF DIE IMMOBILIENPORTFOLIOS AUS; DOCH VIELE INVESTOREN UNTERSCHÄTZEN DAS RISIKO. U.A. ZU DIESEM SCHLUSS KOMMT DIE STUDIE «EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE®: EUROPE 2020». FÜR DIE 17. AUSGABE DES JÄHRLICHEN REPORTS BEFRAGTEN ULI UND PWC ÜBER 800 ENTSCHEIDER DER IMMOBILIENBRANCHE ZU DEN AKTUELL WICHTIGSTEN TRENDS DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DEN ATTRAKTIVSTEN INVESTMENTSTANDORTEN.

PD/BW. Schätzungsweise stammen 40 Prozent der CO₂-Emissionen von Immobilien – und somit beschäftigt der «Carbon Footprint» von Liegenschaften mehr und mehr auch die Immobilienbranche, wie die gemeinsam vom Wirtschaftsprüfungsunternehmen PwC Pricewaterhouse Coopers und dem ULI Urban Land Institute erstellte aktuelle Studie «Emerging Trends in Real Estate Europe» ergab. Der Klimawandel wird aus Sicht der befragten Investoren in den kommenden 30 Jahren den grössten Einfluss auf Immobilieninvestments haben. Fast die Hälfte der Befragten (48%) geht davon aus, dass die Risiken für ihr Portfolio durch den Klimawandel

«etwas» (37%) respektive «deutlich» (11%) gestiegen sind. Die langfristige Veränderung des Klimas wirke sich vor allem durch höhere Investitionskosten (22%), höhere Betriebskosten (20%) und eine schnellere Abnutzung von Gebäuden (18%) aus. 49 Prozent der Befragten meinen, dass Klimathemen das Risiko für ihr Portfolio aktuell noch nicht erhöhen. Anders sieht dies bereits in der mittelfristigen Perspektive aus: 73 Prozent der befragten Entscheider erwarten ein höheres Risiko innerhalb der kommenden fünf Jahre; wobei 47 Prozent mit einem «etwas erhöhten Risiko» rechnen und 26 Prozent sogar von einem «deutlich erhöhten Risiko» ausgehen. >>>



Quelle: PwC Studie «Emerging Trends in Real Estate®-Europe 2020»



Quelle: PwC Studie «Emerging Trends in Real Estate®-Europe 2020»

Steigende Baukosten sind die Hauptsorge der Branche

Neben der Emission beschäftigen vor allem steigende Baukosten die befragten Immobilieninvestoren. Mehr als zwei Drittel von ihnen nannten dies als Hauptsorge der Branche

(zum Vergleich: 2018 führten 61 Prozent der Umfrageteilnehmer die Baukosten als Hauptsorge an). Den grössten Anteil daran haben Arbeits- und Materialkosten mit zusammengekommen fünf bis sieben Prozent Inflation pro Jahr. Die Folge sind hohe Preise, insbesondere bei Top-

Objekten: 65 Prozent der Befragten, also beinahe zwei Drittel, stimmten der Aussage zu, dass Prime Assets überteuert seien (47% «stimme zu», 18% «stimme voll und ganz zu»). Insgesamt 68 Prozent der Investoren sehen daher im Development bzw. Redevelopment den besten Weg, Top-Immobilien zu erwerben (47% «stimme zu», 21% «stimme voll und ganz zu»).

Interessant ist, dass die befragten Immobilieninvestoren mehrheitlich davon ausgehen, dass auch in Zukunft ausreichend Eigen- und Fremdkapital zur Verfügung stehen wird. Grund dafür sind insbesondere die anhaltend niedrigen Zinsen in vielen europäischen Ländern.

Für 8 von 10 Investoren sind Mobilitätstrends wichtig

Mobilitätstrends beeinflussen immer häufiger die Entscheidung für oder gegen ein bestimmtes Investment. So betonte ein knappes Drittel (32%) der befragten Investoren, dass Mobilität und Infrastruktur bei der Entscheidung für eine Stadt eine wesentliche Rolle spielen. 49 Prozent machen sogar die Auswahl eines bestimmten Assets von Mobilitätstrends abhängig. Dabei spielten nicht nur Veränderungen des öffentlichen Verkehrssystems eine Rolle. Auch Mikro-Mobilitätslösungen oder die Verfügbarkeit von Ride-Hailing-Angeboten führten zum Teil zu einer Neubewertung von Locations oder ganzen Stadtteilen.

Zwei Drittel der Investoren setzen auf neue Technologien

Im operativen Geschäft setzen Immobilieninvestoren vermehrt auf neue Proptech-Anwendungen – rund zwei Drittel der Befragten äusserten sich so (66%, davon nutzten >>>

>>> 44% Proptech «etwas häufiger», 18% «deutlich häufiger»). Die Entscheider planen, die Technologien innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre noch stärker einzusetzen: 48 Prozent rechnen mit einem etwas häufigeren, 39 Prozent mit einem deutlich häufigeren Einsatz (gesamt: 87%).

Die Investoren sehen in Proptech ein Mittel zu Effizienzsteigerungen; nicht nur für das eigene Geschäft, sondern auch zur Modellierung von Bauinformationen für Kunden, Architekten und Gebäudenutzer. Auch Datenmanagement-Tools für Investoren und Asset Manager gehören zu den Proptech-Anwendungen.

Paris führt im EU-weiten Städte-Ranking

Die Studie beinhaltet neben den Umfrageergebnisse hinsichtlich neuer Trends der Immobilienwirtschaft auch ein Ranking der europäischen Top-Locations. Für die aktuelle Ausgabe haben die Researcher von PwC und ULI die Kriterien erweitert: Neben Perspektiven für Entwicklung und Investment floss die Anzahl der Entscheider ein, die in eine bestimmte Stadt investieren würden. Grösse und Liquidität der einzelnen Märkte würden dadurch genauer abgebildet, heisst es zur Begründung.

Paris liegt im EU-Vergleich aktuell auf dem Spitzenplatz. Hintergrund dafür sind die grossen Chancen, die etwa die Olympischen Spiele 2024, die Hochgeschwindigkeitszüge nach London sowie das 26-Milliarden-Euro-Projekt Grand Paris bieten.

Berlin setzten die europäischen Investoren auf den zweiten Rang – obwohl sie monierten, dass die Preise zu hoch seien und die Infrastruktur noch unbefriedigend (wozu zum Zeitpunkt der Befragung nicht zuletzt die langjährige Dauerbaustelle-

PWC/ULI-RANKING 2020 DIE TOP 10 INVESTITIONSSTÄDTE		
Rang	Stadt	Aussichten
01	Paris	▲ 2.16
02	Berlin	▲ 2.13
03	Frankfurt	▲ 2.07
04	London	▲ 2.03
05	Madrid	▲ 1.89
06	Amsterdam	▲ 1.85
07	München	▲ 1.82
08	Hamburg	– 1.68
09	Barcelona	– 1.54
10	Lissabon	– 1.52

▲ Mehr als eine Standardabweichung über dem Mittelwert
– +/- eine Standardabweichung vom Mittelwert

Quelle: PwC Studie «Emerging Trends in Real Estate®-Europe 2020»

des jüngst eröffneten neuen Berliner Flughafens beitrug). Auch die Mietpreisbremse und die für die nächsten fünf Jahre eingefrorenen Mietpreise kritisierten die Befragten.

In die Top 10 schafften es neben Berlin die deutschen Städte Frankfurt (Rang 3), München (Rang 7) und Hamburg (Rang 8). Frankfurt überzeugte die Investoren insbesondere mit seiner wachsenden Bevölkerung und signifikant steigendem Bruttoinlandsprodukt. Weitere Stärken: der grösste deutsche Flughafen sowie viele Proptech- und Fintech-Unternehmen, die für eine grössere Branchenvielfalt sorgen.

Die Stadt München punktete bei den Investoren mit ihrer starken und diversifizierten Wirtschaft, und trotz der hohen Preise gilt auch Hamburg als attraktiver Standort. •

NACHRICHTEN

PARIS: INVESCO VERKAUFT TOPOBJEKT AN INGKA

Invesco Real Estate meldet den Verkauf einer Mixed-Use-Immobilie in der Rue de Rivoli 144 im Zentrum von Paris an die niederländische Ingka Investments B.V., Teil der Ingka Group. Die Ingka Group betreibt als strategischer Franchise-Partner von IKEA für die Einrichtungskette 381 Filialen in 30 Ländern.

Das Gebäude war Teil eines rund 1,7 Mrd. Euro schweren pan-europäischen Portfolios, das Invesco für ein Einzelmandat der BVK Bayerische Versorgungskammer verwaltet. Der Verkaufspreis wird nicht genannt, doch entspricht er laut Invesco der Lage und Qualität des Objekts und leistet «einen positiven Beitrag zum IRR-Ziel des Portfolios».

Invesco hat das Gebäude in der Nähe des Louvre im Oktober 2012 im Rahmen eines Forward-Funding-Deals erworben; der Mixed-Use-Komplex (Büro und Highstreet-Einzelhandel) mit rund 6.700 qm Mietfläche wurde 2012/2013 renoviert.

Wie Cristiano Stampa, Managing Director Transactions bei Invesco, berichtet handelt es sich bei der Liegenschaft 144 Rivoli um ein sehr hochwertiges Gebäude in aussergewöhnlicher Lage, die sich in den kommenden Jahren weiter entwickeln werde. «Wir freuen uns, dass das Gebäude künftig zum Standort eines IKEA-Einrichtungshauses wird», so Stampa. Dier Transaktion sei ein «Win-Win-Ergebnis für alle Beteiligten und Ausdruck des soliden Risikos.» (bw)



Das Objekt Rue Rivoli 144 in Paris

BILD: ZVG

MARKTKOMMENTAR

Die Ungewissheit bleibt

TROTZ ANHALTENDER PANDEMIE UND DES KNAPPEN WAHLAUSGANGS IN DEN USA HABEN DIE MÄRKTE WIEDER ZUGELEGT. BELASTBARE PROGNOSEN AUF DIE WEITERE KONJUNKTURENTWICKLUNG BLEIBEN WEITERHIN SCHWIERIG.

NH. War die Wall Street vor vier Jahren d'accord mit der Wahl von Donald J. Trump zum 45. Präsidenten der Vereinigten Staaten von Amerika – ist sie es heute mit seinem Auszug aus dem White House. Obwohl der «President elect» vorzüglich blaue Karawatten trägt und in den USA seit vier Tagen in Folge neue Höchststände bei den Neuinfektionen mit Covid-19 verzeichnet werden, legten die Märkte weiter zu. Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen scheint für weitere Prognosen der künftigen Konjunktur-entwicklung ein entscheidender Faktor zu sein, wie hoch die zuzuschneidenden Hilfspakete und die Staatsverschuldung ausfallen werden.

Derweil sinkt das Interesse, von der Pandemie zu hören, von Woche zu Woche; die anfängliche Aufregung weicht der Resignation – war doch die «zweite Welle» so sicher wie das Amen in der Kirche. Jeder Epidemiologe, oder sagen wir jeder, der einfache Statistiken und Wahrscheinlichkeiten nachvollziehen kann, konnte zu keinem anderen Schluss kommen. Wer immer noch Sätze von sich gibt wie «es ist ja nur eine Grippe», hat die unglaublichen umfassenden Konsequenzen für die Gesellschaft nicht erkannt. Die Ignoranz gegenüber dem Ernst der Situation, sobald die eigene Freiheit und die eigenen

Nicolas Hatt,
SFP Group



Geschäfte darunter leiden könnten, ist schlussendlich «the human nature» – nicht mehr und nicht weniger. Doch wie auch immer: Die entscheidende Frage ist, wie schlimm muss es werden, bis die Akzeptanz beim Gros der Gesellschaft dafür vorhanden ist, kurzfristige Bedürfnisse bereitwillig zurückzustellen. Voraussetzung dafür wäre, dass jeder den mittel- und langfristigen Mehrwert der zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Massnahmen für sich selbst erkennen kann.

Der Impact einer systemüberlastenden Pandemie auf die Anlageklasse Immobilien ist kaum abzuschätzen, da bisher nicht abzusehen ist, wie lange die Pandemie anhalten wird. Aus meiner Sicht sind Investitionen in Grund, Boden und Beton die richtige Entscheidung – allerdings mit so wenig Fremdkapitalisierung wie möglich. Renditeobjekte im Bereich Wohnen würde ich weiterhin bevorzugen und mich mit einer relativ bescheidenen, aber sicheren Rendite zufriedengeben – und/oder Investments in das Eigenheim und die möglicherweise vorhandene Hypothekarverschuldung soweit wie möglich zu senken.

Nicht von ungefähr gilt vielen die sichere Existenz als solides Fundament für Zufriedenheit... •

NACHRICHTEN

UBS DIRECT URBAN:
FRISCHES GELD

Die Kapitalerhöhung des UBS (CH) Property Fund – Direct Urban UBS Direct Urban war vollständig gezeichnet. Wie die Fondsleitung mitteilt, fliessen dem Fonds 86 Millionen CHF zu; der Grossteil davon soll in fünf Projekte gehen: Die Akquisitionen einer gemischt genutzten Liegenschaft in St. Gallen (Anlagevolumen ca. 12 Mio. CHF), eines gemischt genutzten Objekts in Basel (ca. 8 Mio.) und einer Gewerbeimmobilien in Zürich (ca. 15 Mio.). Ferner werden der Neubau der Wohnliegenschaft «Residenza Morettina» in Locarno (ca. 12 Mio.) und der Ersatzneubau einer Wohnliegenschaft in Zürich-Wiedikon (ca. 57 Mio.) damit finanziert. Die restlichen neuen Mittel sollen für den Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, die Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie die Rückführung von Fremdfinanzierungen eingesetzt werden. (ah)

HSO FUND: ERFOLGREICHE
KAPITALERHÖHUNG

Die Kapitalerhöhung des Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) war vollständig gezeichnet und hat dem Fonds rund 27 Mio. CHF eingespielt. Mit den neuen Mitteln will Helvetica Property Investors für den HSO Fund ein «äusserst zentral gelegenes» Objekt in der Westschweiz im Wert von rund 42 Mio. CHF erwerben. Das Objekt verfügt über 10.500 Quadratmeter Mietfläche sowie eine Tiefgarage und ist laut Helvetica langfristig an einen bonitätsstarken und am Standort etablierten Mieter vermietet. Der Kaufvertrag sei bereits beurkundet worden, die Eigentumsübertragung werde im Dezember 2020 erfolgen. Laut CEO Michael Müller verfügt die Zentrumsliegenschaft auch über Aufwertungspotenzial. (ah)

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							5. NOVEMBER 2020			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2020	HÖCHST 2020	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	130000	145000	121000	1	219000	1	145000	1	
140241	AGRUNA AG	3800	4500	2800	1	0	0	3800	10	
4986484	ATHRIS N	375	400	380	2	400	30	390	1	
155753	BÜRGERHAUS AG, BERN	2085	3250	2700	1	3350	2	2700	1	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	395	450	426	100	448	7	425	30	
193185	CHAM GROUP N	300	500	440	24	470	1	450	20	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	137	180	158	447	163	30	158	203	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17885	14000	1	19535	1	14000	1	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2425	3000	2400	10	0	0	2475	1	
11502954	KONKORDIA AG N	5100	7200	5550	1	0	0	5550	1	
154260	LÖWENGARTEN AG	10	10	10	48	0	0	10	2	
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	850	1400	875	4	0	0	875	14	
28414392	PLAZZA-B-N	51	59.5	52.5	250	55.75	200	52	8	
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	6000	1	2750	1	
257770	REUSSEGG HLDG N	35	260	100	1	0	0	260	10	
225664	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			0	0	0	0	4350	1	
54702757	SIA-HAUS VZ N	5300	5300	4100	5	0	0	5300	5	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3100	3440	2950	1	4000	1	3100	3	
253801	TERSA AG	14000	16500	14000	2	0	0	14000	1	
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	27.5	30	29	40	29.75	300	28.55	180	
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	13000	10200	1	0	0	11000	17	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27500	27500	16000	1	0	0	27500	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	180	235	196	10	230	10	199	16	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

MEHR ODER WENIGER?
 Neue Herausforderungen für den Einzelhandel

online 2 offline

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
 BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										6. NOVEMBER 2020	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % OKT.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.15	119.00	2.61%	15.37%	1.71%	NICHT KOTIERT	113.00	129.00	560'999'915	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	119.30	150.00	2.13%	25.73%	4.77%	1.01%	118.50	162.40	939'230'400	
844'303	CS 1A IMMO PK	1219.00	1310.00	3.96%	7.47%	-7.42%	NICHT KOTIERT	1270.00	1505.00	3'704'522'800	
10'077'844	CS REF GREEN	111.40	154.60	2.43%	38.78%	3.46%	1.27%	130.40	177.90	3'035'031'446	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	79.05	70.60	3.63%	-10.69%	-21.23%	1.31%	74.30	114.00	600'552'052	
276'935	CS REF INTERSWISS	182.70	191.50	4.57%	4.82%	-11.34%	0.59%	170.00	229.80	1'588'197'399	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	105.40	159.00	2.30%	50.85%	8.26%	1.19%	127.00	165.30	3'315'812'394	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	100.35	149.00	2.68%	48.48%	20.86%	0.94%	110.00	157.00	782'250'000	
1'291'370	CS REF SIAT	148.45	212.30	2.60%	43.01%	5.25%	0.69%	170.50	219.10	3'482'488'526	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	110.70	110.00	2.59%	-0.63%	-8.33%	2.35%	102.30	125.90	286'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	113.85	142.80	2.47%	25.43%	-0.83%	1.18%	119.60	160.00	1'635'880'386	
1'458'671	FIR	139.40	217.60	1.95%	56.10%	4.89%	0.39%	174.00	228.50	1'571'480'218	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	111.50	124.00	2.62%	11.21%	6.18%	0.64%	111.00	126.50	248'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	110.25	111.40	4.60%	1.04%	-5.60%	0.38%	104.00	130.00	483'793'601	
277'010	IMMO HELVETIC	171.10	208.60	3.17%	21.92%	-5.47%	0.59%	180.00	256.25	1'001'280'000	
977'876	IMMOFONDS	335.00	504.50	2.68%	50.60%	5.70%	1.85%	423.00	562.50	1'771'573'948	
278'226	LA FONCIERE	80.10	128.00	1.72%	59.80%	1.70%	1.02%	100.30	139.90	1'741'846'656	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	115.20	127.25	1.72%	10.46%	2.83%	NICHT KOTIERT	120.00	129.75	858'937'500	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	134.70	172.00	2.14%	27.69%	2.12%	0.91%	142.00	181.00	926'144'320	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	124.95	144.50	2.21%	15.65%	-1.63%	0.38%	130.00	167.00	377'164'074	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	134.95	143.00	3.79%	5.97%	-14.07%	1.03%	136.20	183.70	767'226'174	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.60	127.00	4.23%	10.82%	-5.11%	NICHT KOTIERT	121.00	149.00	396'928'975	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.00	105.00	2.50%	14.13%	0.56%	NICHT KOTIERT	106.00	109.50	266'348'460	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.20	137.40	2.68%	18.24%	-4.07%	0.84%	116.00	156.90	962'951'412	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	129.15	121.20	3.19%	-6.16%	-7.06%	0.63%	118.50	142.50	613'575'000	
10'061'233	RESIDENTIA	110.90	103.30	2.63%	-6.85%	-15.62%	1.22%	99.00	128.40	165'297'974	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	134.40	160.00	2.95%	19.05%	-6.87%	1.29%	135.20	189.60	1'594'908'960	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	98.45	88.00	4.98%	-10.61%	-12.23%	0.28%	84.75	112.50	211'200'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	99.55	115.40	3.86%	15.92%	-1.84%	0.27%	101.00	130.90	701'055'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	116.35	140.00	2.54%	20.33%	-1.16%	1.33%	114.60	158.40	994'676'760	
278'545	SOLVALOR "61"	191.90	318.75	1.66%	66.10%	10.31%	1.55%	245.00	322.00	1'434'888'188	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	282.55	476.25	3.16%	68.55%	0.44%	0.35%	408.25	569.50	204'580'331	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.90	99.00	0.89%	-7.39%	-11.22%	0.34%	90.00	120.50	265'695'408	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.55	104.00	2.27%	4.47%	6.47%	NICHT KOTIERT	100.00	101.50	240'324'344	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	107.50	129.80	2.04%	20.74%	-3.13%	1.00%	110.00	143.00	1'168'200'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	107.80	154.90	2.16%	43.69%	9.48%	0.93%	127.00	161.00	1'631'597'172	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.60	114.20	3.30%	17.01%	1.15%	0.39%	105.00	136.00	540'125'002	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	137.95	186.30	2.44%	35.05%	4.46%	1.19%	147.90	197.90	902'705'099	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.15	84.20	2.18%	47.33%	12.49%	1.04%	65.00	86.40	2'990'220'365	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.44	17.85	2.36%	32.81%	6.22%	2.61%	13.50	18.95	710'923'017	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.14	12.45	2.66%	11.76%	7.97%	4.88%	10.15	14.80	448'142'095	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	85.85	123.40	2.09%	43.74%	9.52%	0.54%	95.50	124.50	1'582'745'429	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	93.10	130.90	2.52%	40.60%	5.71%	0.75%	108.50	142.40	9'376'828'946	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.40	68.90	3.94%	12.21%	-11.67%	0.51%	64.75	87.00	1'576'418'151	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	101.65	118.00	2.34%	16.08%	8.30%	NICHT KOTIERT	110.00	121.00	1'133'286'042	
				Ø	Ø	SWITZ	Ø			TOTAL	
				2.70%	22.69%	1.89%	0.88%			60'038'864'324	

IMMOBILIENAKTIEN										6. NOVEMBER 2020	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL N	147.90	201.00	3.42%	35.90%	7.98%	3.23%	159.80	223.50	2'852'011'249	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	159.60	158.00	3.05%	-1.00%	-4.26%	0.05%	137.00	180.00	305'146'190	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.21	17.55	2.89%	15.38%	17.59%	0.75%	14.40	17.00	439'668'936	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.01	96.80	0.00%	15.22%	-10.37%	1.69%	73.00	117.00	272'734'000	
1'731'394	INTERSHOP N	350.15	582.00	4.41%	66.21%	7.05%	2.31%	467.00	690.00	630'306'000	
32'509'429	INVESTIS N	57.35	89.20	2.67%	55.54%	12.75%	1.54%	70.20	91.00	251'187'200	
1'110'887	MOBIMO	230.60	267.00	3.79%	15.78%	-3.99%	2.61%	231.00	321.50	1'761'443'055	
21'218'624	NOVAVEST	39.99	43.50	3.83%	8.78%	3.77%	0.47%	38.80	47.70	280'038'645	
28'414'391	PLAZZA N	283.30	288.00	2.11%	1.66%	4.26%	0.57%	254.00	307.00	420'940'800	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	96.40	114.00	3.22%	18.26%	-11.98%	5.57%	100.20	157.10	4'915'203'200	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	50.50	55.80	2.70%	10.50%	15.06%	0.98%	48.75	56.48	106'946'503	
803'838	SWISS PRIME SITE	71.25	78.85	4.97%	10.67%	-26.14%	4.93%	81.00	125.40	5'988'369'619	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.60	92.50	3.91%	-2.22%	-2.44%	0.48%	83.00	110.00	252'483'468	
261'948	WARTECK INVEST	1593.00	2290.00	3.10%	43.75%	14.56%	0.64%	1810.00	2280.00	385'407'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1768.00	1940.00	2.30%	9.73%	-14.85%	0.49%	1775.00	2420.00	553'696'952	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.09%	20.28%	-11.91%	3.84%			19'415'582'815	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Schindler Campus setzt neue Massstäbe



BILD: PIUS AMREIN

Ein Highlight für Ebikon: Der neugestaltete Schindler-Campus

DIE ARCHITEKTEN VON BURCKHARDT+PARTNER HABEN AUS DEM HISTORISCHEN SCHINDLER AREAL IN EBIKON EINEN MODERNEN CAMPUS GESTALTET; DAS NEUE BAUENSEMBLE UND DIE VIELFÄLTIGEN BESTANDSBAUTEN SIND IN EINEN NEUANGELEGTEN PARK EINGEBETTET. ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT ERGÄNZEN SICH UND SCHAFFEN DADURCH EINE BESONDERE ARBEITSATMOSPHERE. SEIT KURZEM IST AUCH DER NEUBAU MIT DEM PERSONALRESTAURANT UND DEM SCHINDLER CITY CENTER FERTIGGESTELLT.

BW. Es ist eine Symbiose aus Architektur, Landschaft und Szenographie: Mit dem Konzept für den

Schindler Hauptsitz in Ebikon fassen Burckhardt+Partner das neue Bauensemble mit den historischen Produktionshallen von Roland Rohn zu einem modernen Campus mit eigener Identität zusammen. Während vor der Umgestaltung Gleise und Strassen das Firmengelände durchquerten, bietet heute der von Büro Freiraumarchitektur gestaltete Park unterschiedliche Erholungs- und Rückzugsorte für die Mitarbeitenden. Die durch den grosszügigen Grünraum führenden Fusswege erschliessen die verschiedenen Nutzungen – etwa die Produktion, das Lager, das Parkhaus, die Büros oder die Cafeteria. Der Hauptzugang in das neue Bauensemble befindet sich im niedrigen Sockelbau, der Verbindung zwischen dem umgebauten, achtgeschossigen Managementgebäude und dem Neubau. Im grosszügigen

Foyer entsteht durch die grossen Glasfronten ein starker Aussenbezug zum neu angelegten Park. Weitere Sichtbezüge zwischen den Ebenen ermöglicht der verglaste Innenhof oberhalb des Foyers, der auch den Blick in das Personalrestaurant freigibt.

Starkes Raumerlebnis

Das über dem Sockel des Neubaus ausragende markante Volumen beinhaltet die Ausstellungsräume des neuen Schindler City Centers, in dem Schindler seinen Kunden und Geschäftspartnern die neuesten Produkte präsentiert.

Das Raumprogramm übersetzte Burckhardt+Partner architektonisch in mehrere, ineinander verschränkte Ebenen, die sich auch an den Fassaden abbilden. Im Unterschied >>>

>>> zu den umlaufenden horizontalen Brüstungsbändern im Managementgebäude sind hier die weissen Brüstungsstreifen vor den Geschossdecken unterbrochen. In den drei Ausstellungsgeschossen dreht sich alles um die Mobilität der Zukunft. In enger Zusammenarbeit mit Burckhardt+Partner entwarfen die Szenographen des Iart - Studio für mediale Architekturen neben dem Ausstellungskonzept und den dazugehörigen interaktiven Objekten eine Lichtinstallation, die im Foyer auf die sich bewegenden Menschen reagiert. Acht Grossinstallationen und viele kleinere Exponate sollen die Expertise, Tätigkeitsfelder und Vision von Schindler erlebbar machen. Wichtiges Gestaltungselement sind Transparenz, Sichtbarkeit und Sichtbezüge. Die von aussen sichtbaren Rolltreppen und Lifte, welche die verschiedenen Ebenen miteinander verbinden, sind zentrales Element der Szenographie. In der Ausstellung erwartet die Besucher ein Raumerlebnis von Offenheit und Weite mit vielen Durch- und Ausblicken.

Mehrwert für Mitarbeitende

Burckhardt+Partner haben den Campus für die rund 300 Mitarbeitenden in vieler Hinsicht aufgewertet und verbessert. Die ursprüngliche Bürozellenstruktur im Managementgebäude ist einem grosszügigen und flexiblen Multi-Space-Konzept sowie einer modernen Office-Landschaft gewichen. Ursprünglich war das in den 1970er Jahren erbaute Gebäude in zwei Trakte geteilt. In der ehemaligen Schnittstelle befindet sich heute in jedem Geschoss eine Kommunikationszone und ein Sitzungszimmer; im Erdgeschoss des Nebaubaus gibt es eine Cafeteria. Zum Park ist dem zweigeschossigen verglasten Raum eine leicht erhöhte



Die Ausstellung bietet Einblicke in die Tätigkeitsfelder von Schindler.

Terrasse mit Sitzplätzen vorgelagert. Das Personalrestaurant bietet eine grosse Auswahl an Essplätzen und Rückzugsmöglichkeiten in Form von langen Gemeinschaftstischen, Sitzgruppen oder Stehtischen mit Barhockern. Neben den vier «Food-Islands» unterteilen Eichenparkett und Terrazzoböden mit eingezogenen Messingschienen den Raum in Bewegungs- oder Sitzbereiche. Mit Hilfe der Overhead-Projektoren an den Decken und einer Trennwand, die als Leinwand dient, kann das Restaurant in einen Vortragsraum umgenutzt werden. Zum kreisförmigen Auditorium mit rund 90 Sitzplätzen führen zwei gebogenen Schleusen im Untergeschoss.

Im Sinne der Nachhaltigkeit

Der ganze Campus funktioniert CO₂-frei: Strom kommt ausschliesslich aus Schweizer Wasserkraft, ökologischer Fernwärme deckt den Wärmebedarf. Photovoltaik-Module an den Fassaden und auf dem Dach des Managementgebäudes produzieren bis zu 40 Prozent des Gesamtstrombedarfs der Neubauten. Eine besondere Innovation: Ein Eisspeicher sorgt im Sommer für angenehm kühle Büros

und gibt im Winter die Wärme wieder ab. Dafür wurde der Neu- und Umbau im Dezember 2019 mit der LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) auf Gold-Level ausgezeichnet. Im Frühjahr haben die Mitarbeitenden den Campus bezogen; die Testphase der Szenographie im Schindler City Center ist seit kurzem abgeschlossen. •

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 18_2020 / 15. Jahrgang / 309. 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 Rinke, Redaktor
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.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