

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Immobilienmarkt in Zeiten des Corona-Regimes (IAZI Studie)
- 6 Nachricht: Bauindex Schweiz
- 7 Private geben beim Immobilienbesitz den Ton an (Raiffeisen-Studie)
- 10 Neues Urteil im Streit um den Anfangsmietzins (Kommentar SVIT)
- 12 Hotelmarkt Deutschland (Studie Hospitality Inside/Union Investment)
- 14 Hotelmarkt Schweiz (Kommentar hotellerie suisse)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-aktien
- 18 Lagequalitäten nach Corona (Rückblick Real Estate Brains)
- 19 Impressum

EDITORIAL

Silberstreifen am Horizont

Das Jahr 2020 wird als Corona-Jahr in die Geschichte eingehen – und mit einem beispiellosen weltweiten Wirtschaftseinbruch. Zwar zeichnet sich inzwischen ab, dass COVID-19-Impfstoffe in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen werden. Immerhin: ein Silberstreifen am Horizont. Eine Rückkehr zum «Alltag» bedeutet dies längst nicht, denn die Pandemie und die Massnahmen zu ihrer Eindämmung hinterlassen tiefe Spuren. Was die Krise bisher gekostet hat und noch kosten wird, ist derzeit kaum absehbar, ebenso wenig die konjunkturelle Entwicklung im kommenden Jahr. Betroffen sind auch die Immobilienmärkte, allerdings mit grossen Unterschieden – je nach Segment. Zwar hat die «neue Normalität» bisher kaum Preiskorrekturen im Schweizer Immobilienmarkt verursacht; doch stehen die Liegenschaften im Bereich Gastronomie, Hotellerie und Tourismus und teils auch Detailhandel vor sehr grossen Herausforderungen. Ähnliches gilt für Büroflächen in der Peripherie. Zudem rechnen Marktbeobachter mit einer pandemiebedingten Verschiebung der Präferenzen in Bezug auf die Standortwahl. Grundsätzlich scheint die Anlageklasse Immobilien jedoch weiterhin sehr gefragt zu sein, wie nicht zuletzt der Blick auf die Kursentwicklungen der kotierten Schweizer Immobilienanlagen zeigt.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst



Jetzt durchstarten!

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

einfach, persönlich, wirkungsvoll

Individuelle Lösungen für wirtschaftliches und ökologisches Heizen und Kühlen

Für Gemeinden jeder Grösse: Energielösungen aus lokalen Ressourcen.
Referenzobjekt Wärmeverbund Ilanz. ewz.ch/energieloesungen

1.
Platz

Nachhaltigster
Energiedienstleister
der Schweiz

Bundesamt für Energie
Studie 2018, Kategorie Wärme

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Immobilienmarkt in Zeiten des Corona-Regimes



BILD: FOTOEMBER/DEPOSITPHOTOS.COM

Corona hat auch die Wohnbedürfnisse beeinflusst: Gefragt sind mehr Wohnfläche, Qualität und die Nähe zu Grünflächen

DIE «NEUE NORMALITÄT» IM CORONA-REGIME HAT BISHER KEINE STÄRKEREN PREISKORREKTUREN IM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT VERURSACHT. ALLERDINGS STEHEN DIE LIEGENSCHAFTEN IM BEREICH GASTRONOMIE, HOTELLERIE UND TOURISMUS VOR SEHR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN. DIE PANDEMIE FÜHRT ZU EINER VERSCHIEBUNG DER PRÄFERENZEN IN BEZUG AUF DIE STANDORTWAHL. MIT EINER NEUEN KLASSIFIZIERUNG AUF GEMEINDEEBENE ZEIGT IAZI, WELCHE GEMEINDEN VON DIESEN VERÄNDERTEN UMSTÄNDEN PROFITIEREN.

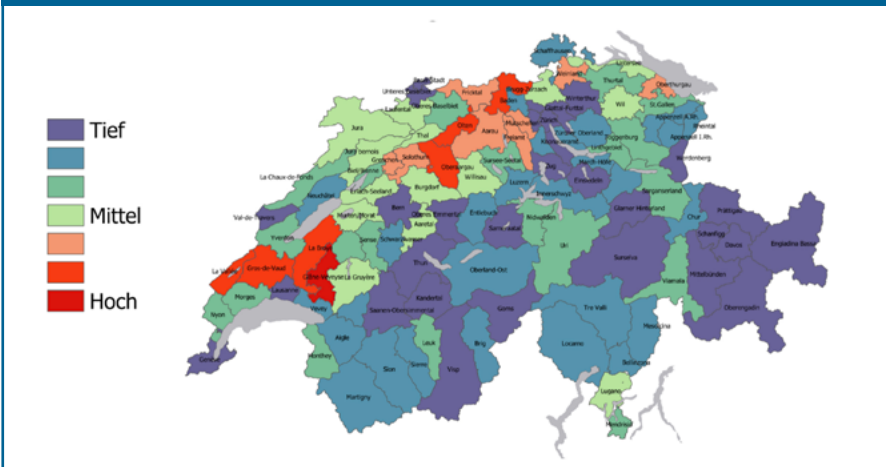
BW/JZ. Das Jahr 2020 startete mit den verschärften Regulierungen für die Finanzierung von Schweizer Mehrfamilienhäusern. Bekanntlich müssen sich die Banken an strengere Anforderungen beim Eigenkapital der Schuldner und an höhere Amortisationsraten halten. Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG, legte nun dazu am Finanz- und Immobilienkongress des Zürcher Analysehauses die neuesten Ergebnisse vor: Die von der FINMA initiierten Massnahmen schlagen sich mit durchschnittlich um 0,8 Prozent gesunkenen Transaktionspreisen bei den Mehrfamilienhäusern nieder. «Es trifft aber in der Regel die Faltschen», meint Scognamiglio. Während private Investoren tatsächlich in erheblichem Umfang auf das Fremd-

kapital von Banken angewiesen seien, pflegten institutionelle Investoren ihre Investments vorwiegend aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Für sie spiele die Regulierung im Hypothekbereich schlicht keine Rolle. So erinnere das Bild an eine Lage, wo man an einem Ort weiterhin kräftig beschleunige, während man anderswo auf die Bremse trete, so der Immobilien- und Anlageexperte weiter.

Leerstandziffer gestiegen

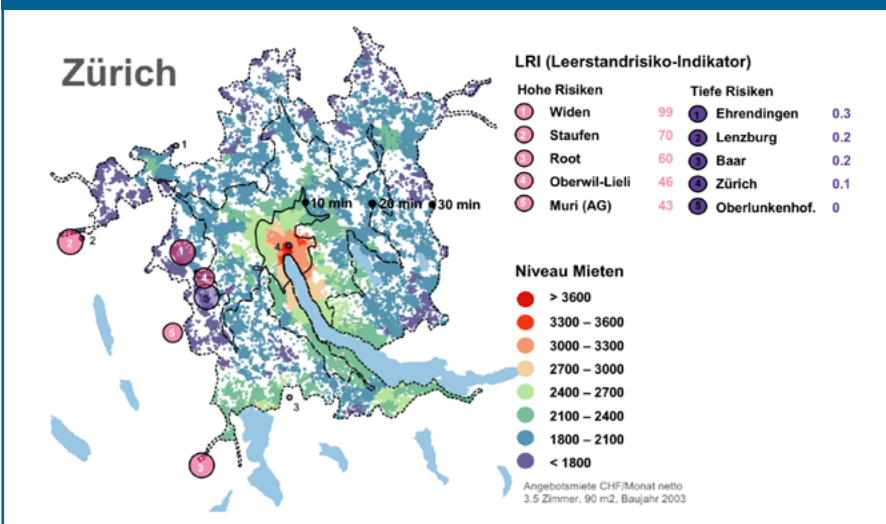
Sorgen bereitet die dieses Jahr nochmals gestiegene Leerwohnungsziffer von 1,72 Prozent, was einer absoluten Zahl von 78.832 leeren Wohneinheiten entspricht. IAZI hat sich mit der Frage beschäftigt, welche Gemeinden ein besonderes Leerstandsrisiko >>>

RISIKEN NACH MS-REGIONEN



Quelle: IAZI

LEERSTANDSRISIKO AM BEISPIEL ZÜRICH UND UMLAND



Quelle: IAZI

>>> eingehen, wenn noch viele Baubewilligungen ausstehen, obschon es hohe Leerstände gibt. Mit verschiedenen Eckwerten (Baubewilligungen, bestehende Wohneinheiten etc.) hat IAZI für alle Gemeinden der Schweiz einen Leerstandrisikoindikator berechnet.

Besonders hoch ist das Leerstandrisiko in Gemeinden, die auf einer Achse zwischen dem Mittelland und einzelnen MS-Regionen in der Westschweiz liegen. Mit einer weiteren

Analyse hat IAZI untersucht, wie sich die Leerstandrisiken und Mietzinsniveaus auf Gemeindeebene entwickelt haben im Umland der 5 grössten Grosszentren der Schweiz d.h. Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich. Die Schweizer Mieten (d.h. inserierte Mieten) sind momentan, ausser in Zürich, stabil bis leicht sinkend (siehe Grafik 3). Diese Stabilität ist darauf zurückzuführen, dass sich der positive Wanderungssaldo (Zuwanderung abzüglich Abwanderung)

in den Gemeinden generell nicht stark verändert hat im Vergleich zum Vorjahr.

Eigenheime bleiben begehrt

Privates Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) weist gemäss den IAZI-Preisindizes im Zeitraum von einem Jahr immer noch ein starkes Preiswachstum aus (+2,4% für Einfamilienhäuser; +3,2% für Eigentumswohnungen), was am anhaltend tiefen Hypothekarzinsniveaus liegen dürfte.

Dies gibt denen, die die nötigen Eigenmittel besitzen, die Möglichkeit, ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu günstigen Konditionen zu verwirklichen. Allerdings sind die Preise für privates Wohneigentum immer noch auf sehr hohem Niveau, was gemäss Analyse von IAZI zu einer Abwanderung aus den Grossstädten in die umliegende Regionen geführt hat.

Wertkorrekturen bei kommerziellen Liegenschaften erwartet

Verursacht durch die landesweite Lockdown-Phase im März und auch durch lokale Lockdowns wird sich der Liegenschaftswert von kommerziellen Liegenschaften verringern. Der Liegenschaftswert wird durch die abgezinsten Mieteinnahmen abzüglich des immobilienrelevanten Aufwands ermittelt. Besonders Betriebe im Gastrobereich, in der Hotellerie und im Tourismus sind durch Corona sehr stark betroffen, und daher rechnet IAZI in diesem Umfeld mit Betriebsschliessungen, da nun auch die einnahmeträchtige Wintersaison gefährdet ist. Hervorzuheben sei aber, dass sich der Schweizer Tourismus schon seit einigen Jahren in einer Strukturkrise befindet, so die Researcher. >>>

>>> Bei Verkaufsflächen wird sich der Strukturwandel durch die Abwanderung zum Online-Handel weiterhin fortsetzen. Bei Büroflächen wird sich nach Meinung der IAZI-Researcher der Home-Office-Modus nach aller Voraussicht teilweise permanent etablieren, was längerfristig bedeutet könnte, dass weniger Bürofläche auf dem Markt nachgefragt wird. Allerdings wird der Flächenbedarf für einen Büroarbeitsplatz grösser werden, um die nötigen Abstände einzuhalten. Der einzige Gewinner der Krise sind die Pharmafirmen und Logistikzentren. Tatsächlich kam die Logistik während der Lockdown-Phase bis an ihre Kapazitätsgrenze. Bereits sind neue Paketzentren geplant in Vétroz (Wallis) und Untervaz (Graubünden). Es brauche generell neue Ideen und Nutzungskonzepte im Immobilienmarkt, stellte IAZI-CEO Scognamiglio fest.

Neue Standortpräferenzen

In zwei faktenbasierten Analysen hat IAZI untersucht, wie die Corona-Pandemie das Verhalten jedes einzelnen

und die Ansprüche an den Wohnraum verändert haben. Seit der ersten Lockdown-Phase im März arbeiten deutlich mehr Menschen von zu Hause aus. Bis zu 85 Prozent der Erwerbstätigen könnten sich vorstellen, weiterhin teilweise im Homeoffice zu arbeiten, d.h. wenn es keine Restriktionen durch die Corona-Pandemie mehr geben wird. Eine Mobilitätsstudie der ETH und Universität Basel hat eindrücklich gezeigt, in welchen Raumplanungszonen die Erwerbstätigen ihre Arbeiten erledigen. Dabei ist unter anderem eine Verschiebung der Aktivitäten in der Wohnzone deutlich sichtbar. Diese durch Corona bedingten Verhaltensänderungen tangieren auch die Wohnbedürfnisse. Bei der Standortwahl haben folgende Eigenschaften Konjunktur: Grösse und Qualität der Wohnung, individuelle Verkehrsmittel, Nähe zu Grünflächen etc. Der Trend nach mehr Wohnfläche habe sich schon seit Jahren durchgesetzt, so Scognamiglio: «Das zusätzliche Bedürfnis nach einem Büroraum in der Wohnung dürfte diesen Trend künftig verstärken.»

Top-Standort für das «new normal»

Weiter hat IAZI in einer ersten Analyse untersucht, wie weit ein Mieter umziehen muss, um für seine bestehende 3,5-Zimmer-Wohnung eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit dem gleichen Preisniveau zu finden. Für jede Gemeinde der Schweiz ist nun ersichtlich, in welcher Fahrdistanz sich solche Opportunitäten bieten. Dabei sind hochpreisige Gemeinden wie Zürich ganz klar im Vorteil im Gegensatz zu Standorten mit sehr tiefen Mieten, z.B. Jura oder Tessin. In einer zweiten Analyse hat IAZI die Standortattraktivität aufgrund von Präferenzverschiebungen schweizweit auf Gemeindeebene neu ermittelt. Für die Berechnung sind 40 Einzelindikatoren massgebend, wobei nur Gemeinden ab 2000 Einwohnern berücksichtigt werden. Diese Indikatoren beziehen sich auf Werte bezüglich Arbeitsmarkt, Wohnsituation, Reisezeiten, die schulische, medizinische und kulturelle Versorgung etc., wobei hier bereits veränderte Prioritäten ersichtlich sind. >>>

ANZEIGE

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Managen Sie Immobilien erfolgreich
Start 17. Lehrgang: 25. August 2021

Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Investment Management

Kompetent und nachhaltig in Immobilien investieren
Start 2. Lehrgang: 25. August 2021

FH Zentralschweiz

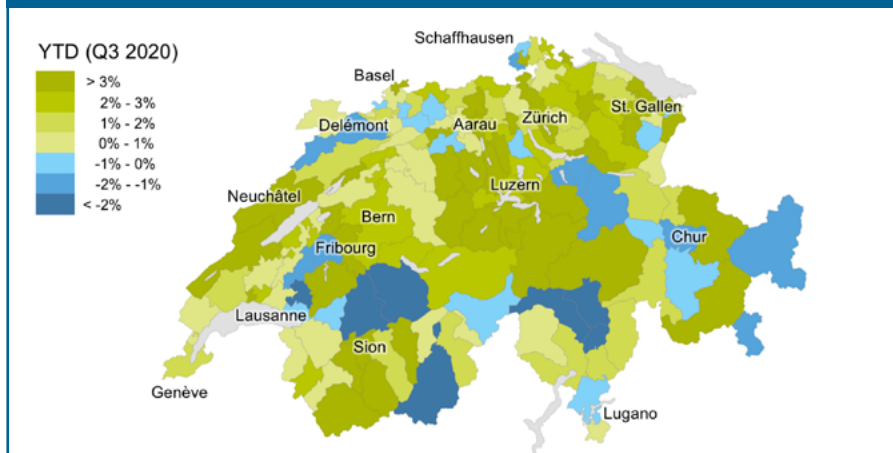
www.hslu.ch/immobilien, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

ANGEBOTSMIETEN CH/GROSSREGIONEN (10.11.2020)

Region	CHF/m ² p.a.	1 Jahr %
Tessin	226	-1.2%
Genferseeregion	298	-0.4%
Espace Mittelland	228	-0.4%
Nordwestschweiz	247	-0.1%
Ostschweiz	221	+0.1%
Zentralschweiz	260	+0.3%
CH	259	+0.6%
Zürich	318	+1.2%

Quelle: IAZI / Immoscout24

PREISENTWICKLUNG WOHNHEIGENTUM



Quelle: IAZI

NACHRICHTEN

**BAUINDEX SCHWEIZ:
BAUKONJUKTUR DÜRFTE
BALD BODEN FINDEN**

Im 3. Quartal 2020 verliert der von Credit Suisse und dem Schweizerischen Baumeisterverband erstellte Bauindex ein weiteres Prozent und liegt 8,6 Prozent unterhalb des Niveaus des gleichen Quartals im Vorjahr. Auch das Bauhauptgewerbe kann sich der Corona-Krise demnach nicht entziehen. Erstmals seit 2016 dürfte der Umsatz die 20-Milliarden-Schwelle nicht erreichen. Vorab habe der Hochbau deutlich an Schwung verloren, berichten die Researcher der Credit Suisse. Mitverantwortlich dafür seien der konjunkturelle Einbruch und die damit verbundene Unsicherheit, aber auch Produktivitätseinbussen auf der Baustelle durch die verschärften Hygiene- und Social-Distancing-Regeln. Doch weisen die Researcher darauf hin, dass eine Korrektur überfällig war, denn bereits lange vor der Corona-Krise hätten teilweise der Wirtschafts- und insbesondere der Mietwohnungsbau Niveaus erreicht, die gemessen an der Nutzernachfrage auf den Immobilienmärkten nicht mehr als nachhaltig betrachtet werden könnten. Die COVID-19-Pandemie sei letztlich nur der Auslöser gewesen. Unter der Prämisse, dass sich die wirtschaftliche Erholung fortsetzt und es zu keinem weiteren Lockdown komme, sei in den kommenden Quartalen mit einer Bodenbildung zu rechnen, so der Kommentar von CS und Baumeisterverband. Dafür dürfte der Tiefbau sorgen, dessen Auftragsbestand weiterhin ein hohes Niveau erreicht. Auch die Planungstätigkeit im Hochbau scheine sich nach dem Rückschlag in den Monaten März und April wieder zu erholen. Insgesamt halte sich das Minus bei den Baugesuchen der letzten 12 Monate mit 4 Prozent in engen Grenzen. (bw)

>>> Beispielsweise haben nun die Anzahl Ärzte oder Spitäler in der Gemeinde ein stärkeres Gewicht. Die ermittelten Top-Standorte für das Leben in der «neuen Normalität» sind: 1. Männedorf (ZH), 2. Erlenbach (ZH), 3. Hergiswil (NW), 4. Beckenried (NW), 5. Stans (NW), 6. Uitikon (ZH), 7. Ennetbaden (AG), 8. Ennetbürgen (NW), 9. Kilchberg (ZH), 10. Zug (ZG). In Toplagen in Zürich beobachtet IAZI Akquisitionen zu Bruttorenditen von noch gerade 1,5 Prozent. Wenn also schon bald das Hundertfache einer Jahresmiete brutto als Marktwert betrachtet wird, kann für diesen Teil des

Marktes wohl kaum von einer Dämpfung die Rede sein, im Gegenteil. Im Wohnbereich sehen die Aussichten für die Cash Flows gar nicht schlecht aus – umso mehr glänzen sie im Vergleich zu anderen Nutzungen und Sektoren. Zwar sind die Leerstände bereits auf etwa 79.000 Einheiten gestiegen. Doch in Zürich, Bern, Genf oder Lausanne bleibt das Angebot unverändert knapp. Wohnen ist tendenziell wichtiger geworden, und schon allein die für dieses Jahr erwartete Zuwanderung aus dem Ausland dürfte ein Neubaugebot von rund 30.000 Wohnungen absorbieren. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Private geben beim Immobilienbesitz den Ton an



BILD: QINGWA / DEPOSITPHOTOS.COM

Altbauten stehen immer stärker in Konkurrenz zu den hochwertigen Neubauten.

GEBEN AUF DEM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT MÄCHTIGE, FINANZKRÄFTIGE IMMOBILIENFIRMEN UND INVESTMENTGESELLSCHAFTEN DEN TON AN? DIE STUDIE «IMMOBILIEN SCHWEIZ» VON RAIFFEISEN ECONOMIC RESEARCH HAT DIE BESITZVERHÄLTNISSE GENAUER UNTER DIE LUPE GENOMMEN.

PD/BW. Das Ergebnis der aktuellen Studie von Raiffeisen Economic Research erstaunt: 57 Prozent der alles

in allem rund 4,5 Millionen Wohneinheiten in der Schweiz sind im Besitz von Privatpersonen, 16 Prozent der Wohnungen eignen nicht hauptsächlich am Immobilienmarkt tätige Firmen wie PKs, Versicherungen, Immobilienfonds oder den SBB. Nur ein kleiner Teil gehört Genossenschaften, der öffentlichen Hand und klassischen Immobiliengesellschaften. Betrachtet man nur den Markt der Mietwohnungen, so gehört fast jede zweite Mietwohnung in der Schweiz privaten Haushalten (49%), gefolgt von institutionellen Investoren (33%), Genossenschaften (8%) und klassi-

schen Immobilienfirmen (7%), ermittelte das Raiffeisen-Research-Team. Bund, Kantone und Gemeinden besitzen mit vier Prozent relativ wenige Mietwohnungen in der Schweiz. «Diese Zahlen zeigen deutlich, dass von einer Dominanz professioneller Investoren am Schweizer Wohnungsmarkt nicht die Rede sein kann», stellt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, fest. Besonders stark sind die privaten Mietwohnungsbesitzer in den ländlichen Gebieten vertreten. Die Institutionellen konzentrieren sich eher auf urbanere Regionen. >>>

>>> Leerstand tief und stabil

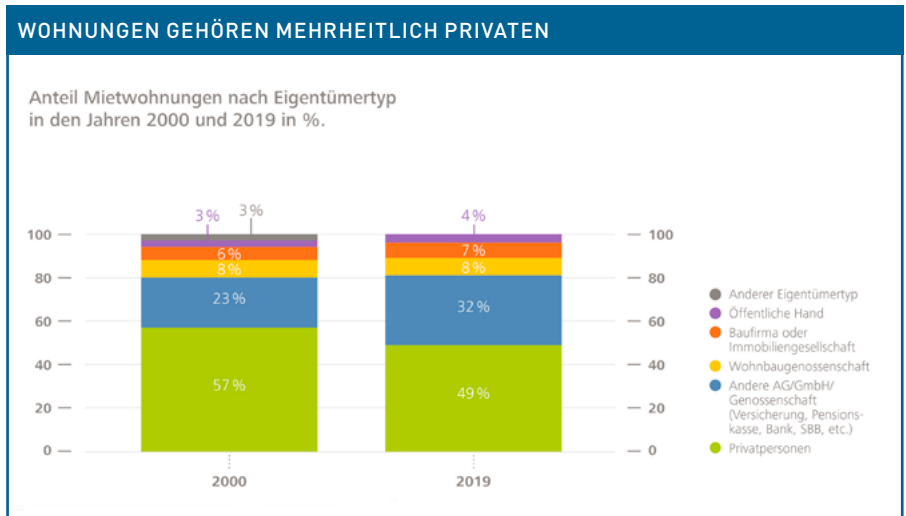
Während in der Schweiz mittlerweile 2,76 Prozent aller Mietwohnungen leer stehen, liegt die Leerstandsquote im Eigentumssegment bei gerade einmal 0,57 Prozent. Wie wenig dies ist, zeigt die Zahl der zum Verkauf stehenden Eigentumsobjekte in den fünf grössten Schweizer Städten Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf. Hier standen am 1. Juni 2020 zusammengerechnet nur 111 Eigenheime leer.

Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt, bei dem die Quote seit Jahren steigt, hat sich die Eigentumsleerwohnungsziffer innert Jahresfrist nicht erhöht. Der tiefe Leerstand erklärt sich gemäss Martin Neff einerseits dadurch, dass in den vergangenen Jahren immer weniger Eigentumsobjekte gebaut wurden (im Gegensatz zu Mietwohnungen), während gleichzeitig die Nachfrage aufgrund attraktiver Finanzierungsbedingungen angestiegen ist.

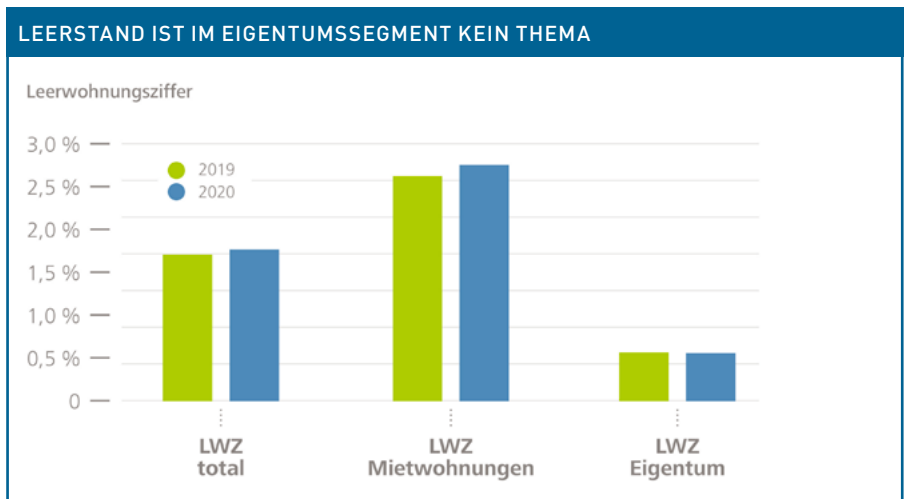
«Der tiefe Leerstand im Eigenheimsegment ist ein Durchschnittswert über die ganze Schweiz und darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es durchaus Regionen mit wesentlich mehr leerstehenden Eigentumsobjekten gibt», sagt Neff und verweist darauf, dass im Wallis und im Jura mehr als ein Prozent aller Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen leerstehen.

Auch im Tessin, in der Waadt, im Aargau und im Kanton Glarus lägen die Leerstände deutlich über dem Schnitt. Nur sehr geringe Leerstände gebe es dagegen in beiden Basel und dem Kanton Appenzell Innerrhoden; auch die Kantone mit den grossen urbanen Zentren Zürich und Genf zeichneten sich durch sehr tiefe Leerstände aus.

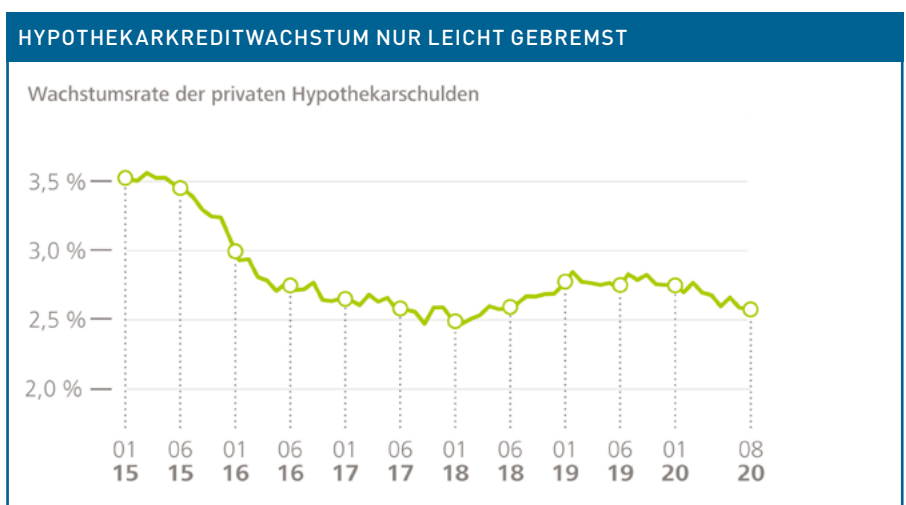
«Obwohl die Leerstände im Mietwohnungsmarkt schon seit einem



Quelle: Raiffeisen Economic Research, Bundesamt für Statistik (BFS)



Quelle: Raiffeisen Economic Research



Quelle: Raiffeisen Economic Research

>>> Jahrzehnt steigen, waren bereits bestehende Wohnungen bisher vergleichsweise schwach betroffen», stellt Neff fest. Vor allem Altbauten litten unter dem Leerstand und dessen Folgen.

Aufgrund der seit 2015 herrschenden Marktlage, die vor allem gekennzeichnet ist durch sinkende Angebotsmieten bei gleichzeitig weiter steigenden Bestandsmieten, stehen Altbauten immer stärker im Wettbewerb mit den qualitativ hochwertigen Neubauten, die für Mieter mehr und mehr an Attraktivität gewonnen haben. «Die Vermietung leer gewordener Altbauwohnungen wird angesichts dieser Konkurrenz nun immer schwieriger», sagt Neff. Die zu erwartende Folge: Besitzer solcher

Objekte werden mittelfristig nicht um Preisnachlässe oder Sanierungen herumkommen, meint der Raiffeisen-Chefökonom.

Weiteres Wachstum beim Hypothekarkreditvolumen

Das Wachstum des Hypothekarkreditvolumens hat sich seit Anfang dieses Jahres zwar etwas abgeschwächt, es liegt aber mit gut 2,5 Prozent (Vorjahr: 3,2%) noch immer auf einem beachtlichen Niveau. Die Kreditgeber hätten bei der Hypothekervergabe nur leicht aufs Bremspedal gedrückt, sagt Neff: «Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden weiter nachgefragt, gekauft und auch finanziert. Dies zeugt von

einer trotz COVID-19-Pandemie unveränderten Zuversicht aller Marktteilnehmer.»

Für die herrschende Zuversicht am Eigenheimmarkt gibt es aus Neffs Sicht durchaus Gründe – denn neben der weiterhin intakten Nachfrage sei inskünftig mit einer weiteren Verknappung des Angebots zu rechnen, zumal Projektentwickler bei der Planung neuer Stockwerkeigentumswohnungen und auch bei der Projektierung neuer Einfamilienhäuser weiterhin auf die Bremse drückten. Neffs Fazit: Trotz rekordhoher Preise, intakter Nachfrage und herrschendem Angebotsmangel werden auch künftig weniger Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auf den Markt kommen. •

ANZEIGE

New Member New Power New Lead

Werden Sie Mitinhaber und profitieren Sie von:

- ▲ 3 Monate Gratisinsertion*
- ▲ Beteiligung als Aktionär und Mitspracherecht
- ▲ 300 kostenlose Objektstage (10 Inserate) pro Monat
- ▲ Promotionspaket «Welcome» im Wert von CHF 1000.–**
- ▲ Spezialkonditionen für Insertion, Promotionen und Bannerwerbung

*gültig bis zum 30.09.2020 **gültig bis zum 31.12.2020

Jetzt informieren: welcome@newhome.ch oder 044 240 11 60

newhome
zuerst entdecken

Schon
gesehen?
www.newhome.ch
jetzt im brandneuen
Look & Feel.

MIETRECHT

Neues Urteil im Streit um den Anfangsmietzins



BILD: NEJRON / DEPOSITPHOTOS.COM

Das Bundesgericht hat in seinem aktuellen Urteil zum Anfangsmietzins wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt.

DAS BUNDESGERICHT HAT SEINE RECHTSPRECHUNG IM STREIT UM DEN ZULÄSSIGEN ANFANGSMIETZINS VON WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUMEN MIT SEINEM URTEIL 4A_554/2019 VOM 26. OKTOBER 2020 GEÄNDERT. NACH DIESEM URTEIL IST KÜNFTIG DAS INVESTIERTE EIGENKAPITAL IN VOLLEM UMFANG DER TEUERUNG ANZUPASSEN. MIT DER ENTSCHEIDUNG SETZT SICH DER SVIT IN EINEM KOMMENTAR EINGEHEND AUSEINANDER.

BW/PD. Das Bundesgericht ändert zwei Parameter zur Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzins von

Wohn- und Geschäftsräumen anhand der Nettorendite. Nach dem im November veröffentlichten Urteil (4A_554/2019), ist das investierte Eigenkapital künftig in vollem Umfang an die Teuerung anzupassen. Als zulässig gilt ferner ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um 2 Prozent übersteigt, wenn der Referenzzinssatz 2 Prozent oder weniger beträgt.

Aus der Sicht des SVIT Schweiz anerkennt das oberste Gericht damit zwar, dass die Methode zur Berechnung des nicht missbräuchlichen Mietzinses in besonderen Zinslagen zu einem unbefriedigenden Ergebnis führt. Doch führe der Schwellenwert des Referenzzinssatzes von zwei Prozent zu vielen Fragen und praktischen Problemen.

Mieter können unter gewissen Voraussetzungen die Höhe des Anfangsmietzinses für Wohn- und Geschäftsräume als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen. Ob ein Mietzins missbräuchlich ist, bestimmt sich entweder danach, ob damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (Nettorendite, absolute Methode) oder ob sich der Mietzins im Rahmen des Orts- oder Quartierüblichen bewegt (relative Methode).

Bundesgericht kassiert Urteile von Miet- und Kantonsgericht

Im vorliegenden Fall, welcher nun das Bundesgericht als übergeordnete Instanz beschäftigte, be- >>>

>>> trug der monatliche Anfangsmietzins für eine 4,5-Zimmer-Wohnung im Kanton Waadt 2.190 CHF (exkl. Nebenkosten) und für die zwei Einstellhallenplätze je 130 CHF. Das zuständige Mietgericht senkte die Wohnungsmiete auf Klage der Neumieter aufgrund einer Berechnung der Nettorendite auf 900 CHF/Monat, die Miete für die beiden Parkplätze auf je 50 CHF/Mt. Das Waadtländer Kantonsgericht bestätigte diesen Entscheid.

Anders das Bundesgericht: In seinem Urteil 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020, das jetzt vorliegt, heissen die Richter in Lausanne die Beschwerde der Vermieterin – einer Pensionskasse – nun teilweise gut. Es legt den zulässigen monatlichen Mietzins für die Wohnung auf 1.390 CHF fest und für die Parkplätze auf je 73 CHF. Bei seinem Entscheid ändert das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung zur Berechnung der Nettorendite. Konkret geht es dabei um zwei Parameter:

- Erstens ist das investierte Eigenkapital neu zu 100 Prozent – und nicht wie bisher nur zu 40 Prozent – an die Teuerung anzupassen.
- Zweitens darf der Ertrag den Referenzzinssatz um 2 Prozent – und nicht wie bisher nur um ein halbes Prozent – übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2 Prozent oder weniger beträgt.

Im Weiteren bestätigt das Gericht seine Praxis, etwa indem es die Hierarchie von absoluter und relativer Methode aufrecht erhält.

«Schockierendes Ergebnis»

Interessant ist, wie der SVIT Schweiz in einem Kommentar zu dem Urteil hervorhebt, wie das Bundesgericht sein Urteil in einer eigens dazu publizierten Medienmitteilung begründet: Die Rechtsprechung zu den bei-

den nunmehr geänderten Parametern datiere aus den Jahren 1994 bzw. 1986. Massgebend für die aktuelle Praxisänderung seien die seit her eingetretenen Veränderungen, insbesondere die nachhaltig gesunkenen Zinssätze für Hypotheken respektive des massgebenden Referenzzinssatzes.

Diese Entwicklung habe dazu geführt, dass gemäss bisheriger Berechnungsmethode mittlerweile sehr niedrige Mieterträge resultierten. Diese stünden in keinem angemessenen Verhältnis zur Nutzung betreffender Wohnungen – sie seien namentlich für Pensionskassen, die Renten an ihre Versicherten zahlten und dementsprechend einen hinreichenden Ertrag aus ihren eingeschränkten Anlagemöglichkeiten erwirtschaften müssten, nicht ausreichend. Das gelte aber auch für die übrigen Immobilieneigentümer, die ebenfalls Risiken eingehen würden (u.a. Mietzinsverluste, leerstehende Räumlichkeiten). Diese wirtschaftliche Sichtweise ist aus Sicht der SVIT-Autoren für das Gericht beachtenswert. Die Festsetzung des zulässigen Mietzinses durch die Vorinstanz auf 900 CHF/Monat bezeichnet das oberste Gericht denn auch als «schockierendes Ergebnis».

Gericht berücksichtigt «wirtschaftliche Gesichtspunkte»

Es müsse den Richtern «gedämmert haben, dass unter den aktuellen Umständen der von ihnen eingeschlagene und seit Jahren beschrittene Weg zu absurden Ergebnissen führt, gerade in der Westschweiz», so der SVIT-Kommentar.

Dass hier eine Praxisänderung angezeigt ist, dürfte bereits bei der Besetzung des Gerichts berücksichtigt worden sein, stellen die SVIT-Autoren fest und verweisen darauf, dass sol-

che Verfahren üblicherweise in einer 3er-Besetzung und nicht wie im aktuellen Fall in einer 5er-Besetzung geführt werden. Die Vorsitzende des Verfahrens und Präsidentin der Ersten zivilrechtlichen Abteilung, Christina Kiss, gelte ansonsten als mieterfreundlich. Die Gewichtung der Argumente dürfte auch politischen Niederschlag finden, da das Urteil just vor der Behandlung der Parlamentarischen Initiative von Nationalrat Olivier Feller «Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht» im Ständerat veröffentlicht worden sei. «Dies könne als Signal an die Mietervertreter gedeutet werden, dass das Gericht künftig wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt», so der SVIT

«Neue Probleme»

Eine andere Lesart lasse aber die Vermutung zu, «dass nun ein nach links gerücktes Parlament (tiefe) fixe Aufschläge ins Gesetz schreiben könnte oder dass damit sogar eine Revision des Mietrechts Auftrieb erhält». Zudem weist der SVIT darauf hin, dass das Bundesgericht mit der Praxisänderung einen Schwellenwert des Referenzzinssatzes von 2 Prozent einführt, was dazu führe, dass der Aufschlag bei einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent oder mehr weiterhin nur 0,5 Prozentpunkte betragen darf. Die Konsequenz: Bei einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent wäre die zulässige Rendite somit 2,75 Prozent, bei einem Referenzzinssatz von 2 Prozent jedoch 4 Prozent. Aus Sicht des SVIT urteilt «das Bundesgericht hier erneut praxisfremd und nur auf den gerade vorliegenden Fall bezogen». Handele das Parlament nicht, müsse das Bundesgericht nachbessern, etwa mit abgestuften oder gleitenden Aufschlägen, so der SVIT. •

HOTELMARKT DEUTSCHLAND

Unterwegs mit veränderten Prioritäten



BILD: UNION INVESTMENT

Auch die Hotels in Deutschland sind von der Corona-Krise massiv betroffen.

TROTZ CORONA-PANDEMIE IST AM DEUTSCHEN HOTEL-IMMOBILIENMARKT NOCH VIEL LIQUIDITÄT VORHANDEN; GRUNDSÄTZLICH BESTEHT WEITERHIN INTERESSE AN DER ASSETKLASSE. VERÄNDERT HABEN SICH EINZELNE PRIORITÄTEN: EIN GUT DIVERSIFIZIERTES HOTEL-PORTFOLIO IST DIE BEDINGUNG NR. 1 FÜR EIN WEITERES ENGAGEMENT IN DER HOTELLERIE, EBENSO WIE FLEXIBLERE VERTRÄGE. UNTER ANDEREM ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DAS «INVESTMENT BAROMETER 2020» VON HOSPITALITY INSIDE UND UNION INVESTMENT REAL ESTATE.

PD/BW. Die Umfrage für das aktuelle «Hotel Investment Barometer», welche der Fachverlag Hospitality Inside in Kooperation mit Union Investment Real Estate in Deutschland alljährlich durchführt, wurde heuer am 9. Oktober gestartet und endete am 6. November. In diese Zeit fielen Besucherverbote, Absagen von Messen, Stornierungswellen, wachsende Infektionszahlen und der zweite Lockdown – die gute Nachricht, dass ein Impfstoff gefunden wurde, kam erst danach. Wie fein der Markt auf die seit März andauernde Ungewissheit in Corona-Zeiten und auf die Diskussionen in der Branche reagiert, zeigen die Antworten zu den beiden Trendfragen, die lauteten: Was sind die wichtigsten Argumente pro Assetklasse «Hotels»?

Und: Die Pipelines schrumpfen! Welche Szenarien sind wahrscheinlich?

Flexiblere Verträge gefragt

In der Krise, welche die Hotelbranche vor Mammut-Aufgaben stellt, kristallisieren sich die Anforderungen und Argumente, die zukünftig für ein Investment in diese Assetklasse sprechen, so klar heraus wie selten zuvor. Eine «gute Diversifizierung innerhalb des Hotel-Portfolios» zählt für 64 Prozent der Befragten zu den wichtigsten Voraussetzungen, um sich auf den Hotelmärkten wieder zu engagieren. «Flexiblere Verträge unter der Berücksichtigung von Upside/Downside-Szenarien» machen 60 Prozent der Umfrageteilnehmer zur Bedingung. >>>

>>> Für 46,5 Prozent sind «bonitätsstarke Betreiber» die Voraussetzung, um absehbar wieder in ein Hotelinvestment einzusteigen. Ähnlich stark gewichtet wird die Bedeutung von «neuen Vertragsklauseln für den Fall einer Pandemie» (43,8 Prozent). Hotelgruppen melden aktuell immer noch Neueröffnungen oder den Start neuer Projekte, die noch vor Corona unterschrieben wurden. Inzwischen schrumpfen die Pipelines jedoch sichtbar. «Das fast zum Erliegen gekommene Transaktionsgeschehen weist darauf hin, dass noch ein grosser Spread zwischen Angebots- und Nachfragepreis besteht. Gleichzeitig hält Corona die Gästennachfrage nach Hotels künstlich zurück, wodurch

sich per se die Markterholung verzögert», sagt Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment.

«Nur moderate Preisabschläge»

Welche Szenarien ergeben sich dadurch? Im «Hotel Investment Barometer 2020» zeigt sich folgendes Bild: Weit über die Hälfte der Befragten (rund 59 Prozent) hält es für wahrscheinlich, dass Owner-Operator und direkte Pachtverträge an Bedeutung gewinnen werden. Eine ähnlich grosse Gruppe ist der Ansicht, dass künftig der Markt von eigenkapitalstarken Investoren («cash-rich companies») bestimmt werden wird: 53,4 Prozent

der Befragten trauen nur diesen Akteuren noch Investments zu. Zwar erwartet nur eine Minderheit (16,4 Prozent), dass die Assetklasse Hotel vor anderen Assetklassen, insbesondere Retail, aus der Krise kommen wird. Gleichwohl zeigt sich an der Erwartung von rund 52 Prozent der Befragten, dass Hotelrenditen nach Bewältigung der Pandemie und ihrer Folgeeffekte aufgrund der wiederkehrenden Nachfrage und damit einhergehenden Erholung der Hotelmärkte wieder unter Druck geraten werden, auch einiges an Optimismus, dass die Assetklasse in der Zukunft auch wieder starkes Investoreninteresse auf sich ziehen wird. Dabei gehen gerade einmal 20,5 Pro- >>>

ANZEIGE

Nie war Ihr Netzwerk wertvoller als heute!



swisscircle-member.ch

Die führenden Immobilien-Firmen



realestatebrains.ch

Die hellsten Köpfe der Branche



realestate-experts.ch

Die kompetentesten Immobilien-Experten

Swiss Circle®
Rund um Immobilien

>>> zent der Befragten davon aus, dass verstärkt in A- und B-Locations investiert und wieder weniger Geld in C- und D-Standorte fließen wird.

«Wir gehen davon aus, dass immer noch viel Liquidität im Markt vorhanden ist und auch Anlagemöglichkeiten insbesondere in den unteren Hotel-Segmenten sowie der Aparthotellerie sucht. Zumindest kurzfristig ist daher in Deutschland nur mit moderaten Preisabschlägen zu rechnen», sagt Andreas Löcher.

Der «Investment Barometer Index 2020» zeigt einen deutlichen Einbruch zum Vorjahr und fällt von 3.483

auf 2.130 Punkte. Im Einzelnen betrachtet: Den Blick auf das aktuelle eigene Geschäft zeigt der «Business Index». Er bricht um 40,31 Prozent im Vergleich zu 2019 ein; beim Blick auf das nächste Halbjahr scheint jedoch Hoffnung auf eine leichte Besserung durch, der «Expectation Index» sinkt «nur» um 28,7 Prozent.

Stimmung deutlich eingetrübt

Was die Erwartungen für die Hotelbranche angeht, ergibt sich ein deutlich schlechteres Bild: Der «Development Index» fällt um 37,43 Prozent

von 3.340 auf 2.090 Prozent, der Operation Index um 49,24 Prozent (von 3.270 im Jahr 2019) auf 1.660 Prozent in 2020.

Dass die Einschätzung der eigenen Geschäftsentwicklung besser ausfällt als die Erwartungen für die Hotellerie, dürfte auch an der niedrigeren Zahl teilnehmender Hoteliers in der aktuellen Umfrage liegen. Sie waren dieses Mal nur mit 37,5 Prozent vertreten, im Gegensatz zu 50 Prozent bei der Umfrage 2019. Berater stellten mit 43 Prozent die grösste Gruppe unter den Teilnehmern (2019: 28 Prozent). •

HOTELMARKT SCHWEIZ

Härtefälle: Bundesrat handelt, Kantone in der Pflicht

DER BUNDESRAT WILL HÄRTEFALLHILFEN AUF 1 MILLIARDE FRANKEN ERHÖHEN. HOTELRIESUISSE BEGRÜSST DIESEN ENTSCHEID. NUN MÜSSTEN DIE KANTONE RASCH DIE GESETZLICHEN GRUNDLAGEN BEREITSTELLEN, SO DER VERBAND.

BW. Der Bundesrat will die Härtefallhilfen auf 1 Milliarde Franken (Art. 12 Covid-Gesetz) aufstocken; ausserdem hat er eine höhere Bundesbeteiligung beschlossen – zwei Drittel trägt neu der Bund, ein Drittel die Kantone. HotellerieSuisse begrüsst diesen Entscheid wie auch die eingeleiteten Vereinfachungen bei der Kurzarbeitsentschädigung. Die Kantone stünden nun in der Pflicht, sehr rasch die nötigen gesetzlichen Grundlagen bereitzustellen, damit die wirtschaftlichen Unterstützungsleistungen bei den betroffenen Betrieben rechtzeitig ankommen. Nun obliegt es dem Parlament, die nö-

tige Änderung des Covid-Gesetzes in der Wintersession dringlich zu verabschieden.

Die Kantone seien dringend gefordert, die nötigen Gesetzesmassnahmen zur Abwicklung der Härtefallhilfen sehr rasch umzusetzen, so HotellerieSuisse. Ansonsten komme die wirtschaftliche Unterstützung für jene Betriebe zu spät, die sie am meisten benötigen und nicht bis zum Frühjahr warten können. Für diese Fälle fordert die Beherbergungswirtschaft ergänzend eine Regelung auf Bundesebene, die eine rechtzeitige Vorauszahlung des Bundesbeitrags ermöglicht. HotellerieSuisse wird die Beschlüsse im Detail prüfen und sich weiter dafür einsetzen, dass vor der Krise marktfähige Unternehmen überleben können.

Geprüft werden auch die gesetzlichen Grundlagen für eine Wiedereinführung des Covid-Kreditsystems, die der Bundesrat ebenfalls an das Parlament überwiesen hat. Betrieben mit Liquiditätsproblemen soll mit diesem etab-

lierten Kreditverfahren unbürokratisch geholfen werden können. HotellerieSuisse wird sich auf parlamentarischem Weg weiter für entsprechende Bezugsmöglichkeiten einsetzen.

Systemrelevante Hotellerie unterstützen

Wichtige Erleichterungen werden nach den neusten Bundesratsentscheiden auch bei der Kurzarbeitsentschädigung erwartet. Insbesondere die Ausdehnung des Anspruchs auf befristete Arbeitsverhältnisse und die Aufhebung der Karenzfrist sind für die kostenseitige Entlastung von personalintensiven Branchen sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen zentral. Viele Hotelbetriebe in der Schweiz kämpfen aufgrund hoher, coronabedingter Einbussen um ihr Fortbestehen. HotellerieSuisse engagiert sich weiter mit voller Kraft für den Erhalt der wirtschaftlich substanzreichen und systemrelevanten Hotellerie. •

MARKTKOMMENTAR

Licht am Ende des Tunnels

DIE STIMMUNG AN DEN INTERNATIONALEN HANDELSPLÄTZEN IST SEIT MONATSBEGINN FAST SCHON HERVORRAGEND. MELDUNGEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG VON IMPFSTOFFEN UND DIE AUSSICHT AUF NEUE KONJUNKTURHILFEN UNTERSTÜTZTEN DEN POSITIVEN KURSVERLAUF.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group



NH/TM. Trotz weltweit steigender Corona-Fallzahlen legten die wichtigsten Aktienindizes im November stark an Wert zu. Der Swiss Market Index schloss am Freitag bei 10.495 Punkten – ein Wertzuwachs von rund 9,5 Prozent im November. Die positive Stimmung der Anleger spiegelt sich auch im Kursverlauf der kotierten Schweizer Immobilienaktien. Der REAL Index liegt mit über fünf Prozent über dem Vormonatskurs. Den grössten Kurssprung machten die Aktien der Swiss Prime Site AG mit einem Plus von 9,47 Prozent; dennoch notiert das SPS-Papier über 21 Prozent unter dem Vorjahreskurs. Auch der europäische Index für Immobilienaktien stieg im November um 13,3 Prozent; doch auch die Jahresperformance des EPRA Index bewegt sich mit Minus 15,7 Prozent (nicht währungsbereinigt) weiter im tiefroten Bereich. Doch gibt es dank der jüngsten Entwicklungen Hoffnungen auf eine Jahresendralley. Am 10. November legte die PSP die Zahlen für das dritte Quartal 2020 vor. Dank der soliden Kapitalstruktur und dem qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio sieht sich die Gesellschaft gut für die Herausforderungen des laufenden Jahres ge-

wappnet. In Q3 wurde ein Reingewinn von 179,9 Mio. CHF erzielt. Der Rückgang von 42,2 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode (311,5 Mio. CHF) erklärt sich jedoch durch einmalige Steuereffekte und ausserordentlichen Aufwertungen während des letzten Jahres. Der Liegenschaftsertrag stieg in Q3 trotz Lockdown-Mietzinsverlusten auf 221,2 Mio. CHF (+1,9 %). Die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 behält PSP bei: ein EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund 270,1 Mio. CHF (2019: 256 Mio. CHF).

SWIIT Index legt deutlich zu

Auch die kotierten Immobilienfonds profitieren von der aktuell guten Stimmung: Der SWIIT Index stieg im November um rund 3 Prozent. Die Jahresperformance liegt aktuell bei plus 3,52 Prozent; bis zum Höchststand fehlen dem Index nur noch rund 4 Prozent. Vom tiefsten Wert des Jahres (376,64 Punkte, 18. März 2020) hat der SWIIT Index fast 20 Prozent an Wert gewonnen und bewegt sich nun wieder auf den Kurslevels vom Januar/Februar 2020. Die Realstone SA plant per 31. Mai 2021 rückwirkend auf den 31. März 2021 die Fusion ihrer beiden Immo-

bilienfonds Realstone Swiss Property und Realstone Development unter dem Namen «Realstone». Das Gesamtvermögen der beiden Fonds beträgt rund 2,1 Mrd. CHF. Die Fondsleitung erwartet von dem Schritt eine Optimierung der Verwaltungskosten und eine bessere Diversifizierung der Immobilien nach Risiken, Lage und Sektoren. Besonders der Titel des Realstone Development Fund, der sich nach den Kursverwerfungen vom Frühjahr nie richtig erholen konnte, profitierte von der Meldung über die geplante Fusion. Wurden die RDF-Anteile vor der Veröffentlichung rund 9 Prozent unter Vorjahreskurs gehandelt, weisen sie eine Woche später eine positive Jahresperformance von 5,14 Prozent aus. Nachdem zwischen Anfang September und Mitte November für die kotierten und nichtkotierten Immobilienfonds rund 1,3 Mrd. CHF an neuem Kapital aufgenommen wurden, wurde es am Primärmarkt gegen Monatsende wieder ruhiger. Bis zum Jahresende sind noch einige kleinere Transaktionen geplant sowie mit der Emission des Swiss Life REF (CH) Swiss Properties über 500 Mio. CHF im Dezember auch die grösste Kapitalerhöhung des Jahres. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						20. NOVEMBER 2020			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2020	HÖCHST 2020	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	130000	145000	126710	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	2420	2	3300	1	2700	2
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	395	450	426	100	430	50	425	30
193185	CHAM GROUP N	300	500	440	20	470	1	455	200
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	137	180	161	1050	165	66	163	45
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17885	13000	1	19535	1	14000	1
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2425	3000	2410	5	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	53.75	250	0	0	54	250
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	6000	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	35	260	115	1	0	0	260	10
225664	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			0	0	0	0	4350	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	5300	5300	5150	2	0	0	5300	5
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3100	3440	2950	1	4000	1	3100	2
253801	TERSA AG	14000	16500	14000	1	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	192	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										20. 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	120.00	2.59%	16.34%	2.56%	NICHT KOTIERT	113.00	129.00	565'714'200	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	119.30	153.00	2.09%	28.25%	6.82%	0.99%	118.50	162.40	958'015'008	
844'303	CS 1A IMMO PK	1219.00	1325.00	3.92%	8.70%	-6.36%	NICHT KOTIERT	1270.00	1505.00	3'746'941'000	
10'077'844	CS REF GREEN	111.40	160.50	2.34%	44.08%	7.32%	1.23%	130.40	177.90	3'150'857'355	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	79.05	70.40	5.00%	-10.94%	-20.57%	1.32%	74.30	114.00	598'850'771	
276'935	CS REF INTERSWISS	182.70	200.00	4.38%	9.47%	-7.41%	0.57%	170.00	229.80	1'658'691'800	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	105.40	160.50	2.28%	52.28%	9.25%	1.18%	127.00	165.30	3'347'093'643	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	100.35	149.50	2.68%	48.98%	21.25%	0.94%	110.00	157.00	784'875'000	
1'291'370	CS REF SIAT	148.45	219.00	2.53%	47.52%	8.53%	0.66%	170.50	219.10	3'592'392'780	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	110.70	110.00	2.60%	-0.63%	-8.33%	2.35%	102.30	125.90	286'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	113.85	144.00	2.45%	26.48%	-0.04%	1.17%	119.60	160.00	1'649'627'280	
1'458'671	FIR	139.40	217.00	1.96%	55.67%	4.61%	0.39%	174.00	228.50	1'567'147'092	
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	109.00	4.71%	-1.13%	-7.54%	0.39%	104.00	130.00	473'370'759	
277'010	IMMO HELVETIC	171.10	212.00	3.12%	23.90%	-3.98%	0.58%	180.00	256.25	1'017'600'000	
977'876	IMMOFONDS	335.00	520.00	2.61%	55.22%	8.78%	1.80%	423.00	562.50	1'826'002'880	
278'226	LA FONCIERE	80.10	131.00	1.68%	63.55%	4.00%	1.00%	100.30	139.90	1'782'671'187	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	115.20	128.90	1.70%	11.89%	4.16%	NICHT KOTIERT	120.00	129.75	870'075'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	134.70	176.00	2.09%	30.66%	4.45%	0.89%	142.00	181.00	947'682'560	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	124.95	145.00	2.20%	16.05%	-1.30%	0.38%	130.00	167.00	378'469'140	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	134.95	146.50	3.70%	8.56%	-12.04%	1.01%	136.20	183.70	786'004'437	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.60	127.00	4.24%	10.82%	-5.11%	NICHT KOTIERT	121.00	149.00	396'928'975	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.00	106.00	2.48%	15.22%	1.50%	NICHT KOTIERT	106.00	109.50	268'885'112	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.20	138.50	2.66%	19.19%	-3.32%	0.84%	116.00	156.90	970'660'630	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	129.15	137.00	2.82%	6.08%	4.68%	0.56%	118.50	142.50	693'562'500	
10'061'233	RESIDENTIA	110.90	105.00	2.59%	-5.32%	-14.27%	1.20%	99.00	128.40	168'018'270	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	134.40	160.00	2.96%	19.05%	-6.87%	1.29%	135.20	189.60	1'594'908'960	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	98.45	90.00	4.87%	-8.58%	-10.32%	0.28%	84.75	112.50	216'000'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	99.55	114.00	3.91%	14.52%	-2.99%	0.28%	101.00	130.90	692'550'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	116.35	142.00	2.50%	22.05%	0.21%	1.31%	114.60	158.40	1'008'886'428	
278'545	SOLVALOR "61"	191.90	320.00	1.66%	66.75%	10.74%	1.54%	245.00	322.00	1'440'515'200	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	282.55	488.00	3.09%	72.71%	2.84%	0.34%	408.25	569.50	209'627'720	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.90	101.00	0.88%	-5.52%	-9.44%	0.33%	90.00	120.50	271'062'992	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.55	104.25	2.27%	4.72%	6.72%	NICHT KOTIERT	100.00	101.50	240'902'047	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	107.50	129.50	2.05%	20.47%	-3.36%	1.01%	110.00	143.00	1'165'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	107.80	157.50	2.12%	46.10%	11.28%	0.92%	127.00	161.00	1'658'983'568	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.60	116.80	3.23%	19.67%	3.36%	0.38%	105.00	136.00	552'422'069	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	137.95	191.00	2.39%	38.46%	7.03%	1.16%	147.90	197.90	925'478'658	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.25	84.80	2.12%	48.12%	15.70%	1.04%	65.00	86.40	3'011'528'349	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.44	18.30	2.30%	36.16%	8.84%	2.54%	13.50	18.95	728'845'446	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.14	13.00	2.55%	16.70%	12.53%	4.67%	10.15	14.80	467'939'537	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	85.85	127.40	2.03%	48.40%	13.00%	0.53%	95.50	124.50	1'634'049'981	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	93.10	132.00	2.50%	41.78%	6.57%	0.75%	108.50	142.40	9'455'625'828	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.40	71.50	3.79%	16.45%	-8.46%	0.49%	64.75	87.00	1'635'905'629	
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	
				2.69%	24.63%	3.55%	0.86%			61'024'986'216	

IMMOBILIENAKTIEN										20. NOVEMBER 2020	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % OKT.	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	17.40	2.92%	14.40%	16.61%	0.75%	14.40	17.00	435'911'081	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.01	96.50	0.00%	14.87%	-10.65%	1.69%	73.00	117.00	271'888'750	
1'731'394	INTERSHOP N	350.15	604.00	4.25%	72.50%	10.93%	2.23%	467.00	690.00	654'132'000	
32'509'429	INVESTIS N	57.35	88.00	2.71%	53.44%	11.27%	1.56%	70.20	91.00	247'808'000	
1'110'887	MOBIMO	230.60	275.00	3.68%	19.25%	-1.21%	2.53%	231.00	321.50	1'814'220'375	
21'218'624	NOVAVEST	39.99	43.50	3.84%	8.78%	3.77%	0.47%	38.80	47.70	280'038'645	
28'414'391	PLAZZA N	283.30	290.00	2.10%	2.36%	4.96%	0.56%	254.00	307.00	423'864'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	96.40	114.50	3.21%	18.78%	-11.60%	5.55%	100.20	157.10	4'936'761'108	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	50.50	55.20	2.73%	9.31%	13.86%	0.99%	48.75	56.48	105'796'541	
803'838	SWISS PRIME SITE	71.25	84.50	4.63%	18.60%	-21.09%	4.60%	81.00	125.40	6'417'466'491	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.60	94.00	3.86%	-0.63%	-0.91%	0.47%	83.00	110.00	256'577'794	
261'948	WARTECK INVEST	1593.00	2300.00	3.09%	44.38%	15.05%	0.64%	1810.00	2280.00	387'090'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1768.00	1980.00	2.25%	11.99%	-13.13%	0.48%	1775.00	2420.00	565'113'384	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.05%	21.53%	-9.50%	3.73%			19'953'825'608	

MVINVEST

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

ONLINE-KONFERENZEN

Lagequalitäten nach Corona



BILD: QUELLE

CA Immo-Zukauf in Warschauer Toplage: Das Class-A-Landmark-Bürogebäude «Postepu»

DIE JÜNGSTE REAL ESTATE BRAINS-GESPRÄCHSRUNDE RICHTETE DEN FOKUS AUF STANDORTQUALITÄT BEI IMMOBILIEN. DIE INITIATOREN DES ONLINE-EVENTS FRAGTEN: «IST <LAGE, LAGE, LAGE> ÜBERHOLT?» DREI REFERENTEN DER UNTERNEHMEN MOBIMO, BULWIENGESA UND CA IMMO GABEN DAZU AUS UNTERSCHIEDLICHEN BLICKWINKELN AUSKUNFT.

MR. «Lage bleibt auch nach Corona das wichtigste Kriterium bei der Standortwahl für Immobilien», erklärte Hedwig Höfler, Head of Investment Management AT und CEE bei der österreichischen CA Immobilien Anlagen AG, kurz CA Immo. Ihre Ge-

sellschaft hat Anfang November das Class-A-Landmark-Bürogebäude Postepu 14 in Warschau erworben. Der Kaufpreis beziffert sich auf rund 87 Millionen Euro, was nach Angaben der CA Immo einer Bruttoanfangsrendite von 7,5 Prozent entspricht. Der Ankauf entspricht der neuen Investitionsstrategie der CA Immo. «Wir haben entschieden, uns aus kleineren Ländern zu verabschieden und uns auch aus B-Standorten zurückzuziehen», berichtete Höfler am jüngsten Real Estate Brain-Treffen, organisiert von Swiss Circle, Swiss PropTech und Builtworld. «Die geänderten Arbeits- und Lebensweisen sowie die Digitalisierung werden in Zukunft auch die Lageentscheidungen beeinflussen», ist die CAImmo-Managerin überzeugt. Der These, dass sich Firmen künftig dezentra-

ler, also mit mehreren Standorten an eher periphereren Lagen, aufstellen werden, widersprach sie. «Ich glaube hier eher, dass sich das Büro selbst verändern wird, wir nennen das <pandemic proof>.» Nach Einschätzung von Höfler wird das Büro der Zukunft sicherer gestaltet werden und mit höherer Qualität ausgestattet sein. Weiterhin massgeblich für Investitionsentscheide sind aus ihrer Sicht ferner auch weiterhin «die nationale Brille» sowie nicht zuletzt die Frage: Wie liquide ist der jeweilige Markt?

«Lagen nutzen, mitbestimmen»

Daniel Ducrey, CEO der Mobimo Management AG, verfolgt mit Blick auf die Frage, ob Lagekriterien überholt sind, einen etwas anderen >>>



Marcu Badmann



Hedwig Höfler



Daniel Ducrey

Ansatz: «Immobilien sind zwar, wie schon das Wort sagt, immobil und können ihre Lage nicht verändern.» Doch man dürfe dabei nicht aus den Augen verlieren, dass sich Lagen zum Einen auch verändern und zum Anderen, dass sie auch geschaffen werden können. «Lage verändert sich, wenn die Gesetzgebung neue Rahmenbedingungen schafft, wenn das ökonomische Umfeld sich verändert oder wenn einem ein Hochhaus vor die Nase gebaut wird», gab Ducrey zu bedenken.

Planer, Projektentwickler und Investoren hätten allerdings die Möglich-

keit, selbst die Lage mitzubestimmen, führte Ducrey weiter aus: «Wir machen das, wenn wir ganze Quartiere entwickeln.» Als Beispiel nannte er das Mobimo-Projekt am Bahnhof von Aarau, wo auf einer früheren Industriebrache ein komplett neuer Stadtteil mit verschiedensten Nutzungen entstanden ist. «Hier haben wir Lage geschaffen, wo heute Leute leben, wohnen und arbeiten wollen.» Corona werde allenfalls Kurzzeiteffekte haben, zeigte sich Ducrey überzeugt. Nach seiner Einschätzung dürfte die Pandemie in Bezug auf Lagequalität und -kriterien keine nachhaltigen Veränderungen nach sich ziehen. «Eine Lage, die vor Corona eine gute Lage war, wird auch nach Corona eine solche sein», ist Ducrey überzeugt. Wichtig sei immer, Potenziale zu erkennen und etwas daraus zu machen.

Marcu Badmann FRICS, Geschäftsführer der Bulwiengesa Appraisal GmbH, blickte durch die Brille des Bewerter auf die aktuelle Diskussion um Lagen und Standorte: «Als Wertermittler werden wir derzeit häufig gefragt, wie sich Corona auf die verschiedenen Immobilienarten auswirkt.» Seine erste Kernaussage: «Es gibt keine generelle Entwicklung.» Es sei kein Corona-Effekt mit einer bestimmten Wertveränderung auf ein gesamtes Immobiliensegment auszumachen; allerdings müsse man unter den verschiedenen Asset-Klassen stark unterscheiden. Es gebe klare Gewinner der Pandemie, dies seien vor allem Logistik- und Wohnimmobilien. Bei Einzelhandelsimmobilien wiederum müsse man sehr stark differenzieren: «Etwa alle Immobilien, die mit Lebensmitteln im Zusammenhang stehen, haben profitiert. Shoppingcenter, die schon vor der Pandemie problembehaftet waren, sind nun weiter unter Druck gekommen. Vom Umsatzzuwachs

des Onlinehandels hätte vor allem die Logistikbranche profitiert.

Steigende Renditen

Im Büroimmobiliensegment habe man die neue Lage nach Corona unmittelbar ablesen können: «Keine Veränderungen gab es beispielsweise in den A-Lagen der Top-7-Städte in Deutschland.» In anderen Städten, fern der A-Lagen und an sekundären Standorten, sehe es dagegen anders aus, so Badmann. Eine Folge der Corona-Pandemie: «Die Nachfrage nach Core-Immobilien mit einem möglichst moderaten Risikospektrum nimmt immer weiter zu. Immobilien, die nicht Core-Kriterien entsprechen sind unter Druck geraten.» Alles das, was dem Investor kein «Rundum-Sorglos-Paket» beschere, habe einen schweren Stand, sagt Badmann. «Daher erwarten wir hier auch steigende Renditen.» •

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 19_2020 / 15. Jahrgang / 310. 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
Jürg Zulliger, 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

**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: