SCHWEIZER
IMMOBILIENBRIEF

Ausgabe 311 / 15. Jahrgang / 8. Dezember 2020

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Gegenläufige Trends (Swiss Real Estate Offer Index)
4 Büromieten sinken weiter (Studie FPRE/PwC)
6 Vom Umweltsünder zum Musterschüler (TCFD-Empfehlungen)
10 Pandemie treibt digitale Transformation (EY Digitalisierungsstudie)
13 US-Wahlen und Investitionsstrategien (Webinar RICS/HSLU)
16 Marktkommentar
17 Immobiliennebenwerte
18 Immobilienfonds/-Aktien
19 Projekt-/Standortentwicklung: Greencity/Zürich
20 Impressum

EDITORIAL

Transparenz gefragt

Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Dass Unternehmehmen über ihre Bemühungen um Nachhaltigkeit berichten, gehört inzwischen zum guten Ton, auch in der Immobilienbranche. Doch was genau das «nachhaltige Immobilieninvestment» ausmacht, ist oftmals unklar – ein Manko. Was es brauche, um die Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit von Immobilieninvestitionen beurteilen zu können, seien nachvollziehbare Kriterien, heisst es in der Branche. Beispielsweise eine Dokumentation, welche Materialien in einem Gebäude verbaut sind und ob sie rezyklierbar sind, etc. etc.; ferner eine saubere Darstellung der Messmethoden.
Immerhin, einen grossen Schritt in Richtung zu mehr Transparenz hat eine ansehnliche Zahl Schweizer Investmentmanager, Immobilieneigentümer und Dienstleister aus dem Immobilienbereich gemacht: So haben sich 137 Gesellschaften als Signatories der Principles for Responsible Investment (PRI) freiwillig verpflichtet, Nachhaltigkeitsthemen, bzw. ESG (Environmental, Social, Governance) in ihre Investitionstätigkeit zu integrieren und regelmässig darüber zu berichten, wobei zu den Pflichtangaben insbesondere klimabezogene finanzielle Risiken zählen, die nach den Empfehlungen der TCFD Task Force on Climate-related Financial Disclosures erfasst und offengelegt werden müssen. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Helvetica

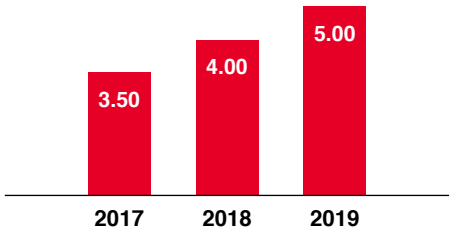
Ein Immobilien-fonds kann auch eine Dividendenperle sein.

Der HSC Fund ist ein Schweizer Immobilienfonds. Der Fonds investiert in Gewerbeliegenschaften in der ganzen Schweiz. Das Portfolio des Fonds ist auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet und weist eine hohe Lage- und Objektqualität sowie breite Diversifikation in den Schweizer Wirtschaftsregionen auf. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG, ist ein durch die Finanzmarktaufsicht FINMA regulierter Anbieter von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich.

Ausschüttungen des **HSC Fund** pro Anteil in Schweizer Franken*

ISIN Nr. CH0335507932



*Historische Ausschüttungen des HSC Fund.
Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen, insbesondere der vereinfachte Prospekt und der Prospekt, können bei der Fondsleitung kostenlos bezogen werden.

Helvetica.com

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Gegenläufige Trends

BILD: ZVEIGER/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern nimmt weiter zu.

GEMÄSS DEM SWISS REAL ESTATE OFFER INDEX SIND EINFAMILIENHÄUSER DERZEIT SO BEGEHRT WIE NIE, WÄHREND DIE INSERIERTEN MIETPREISE IM NOVEMBER DEUTLICH SINKEN.

BW/PD. Die Hoffnung ist gross, dass die Schweiz den Höhepunkt der zweiten Covid-19-Welle bereits überstanden hat. Gleichzeitig mit der Zahl der Infektionen haben im November auch die Angebotsmieten nachgelassen: Im Vergleich zum Oktober sind die Mietpreise im Landesmittel um 0,6 Prozent gesunken. Ein Grund dafür ist das wachsende Angebot. Gemäss dem von ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit der IAZI AG erhobenen Swiss Real Estate Offer Index stieg die Zahl der Mietwohnungsinserate im November um 4,6 Prozent.

Einfamilienhäuser begehrt

Die Mieten entwickeln sich unterschiedlich: Am deutlichsten fiel das Minus in der Zentralschweiz (–1,1%) aus, auch in der Ostschweiz (–0,7%), im Mittelland (–0,5%), in der Nordwestschweiz (–0,4%) und in der Genferseeregion (–0,2 Prozent) sind die Preise rückläufig. Gestiegen sind die Mieten in der Grossregion Zürich (+0,4%) und im Tessin (+1,4 Prozent). Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern kennt keine Grenzen. Die inserierten Hauspreise stiegen im November erneut um 1,7, im Jahresvergleich sogar um 6,7 Prozent. Die Preise für Eigentumswohnungen legten gegenüber 2019 um 4,4 Prozent zu, wobei im November erstmals seit Monaten ein Rückgang (–0,8%) der Wohnungspreise anfiel.

Die unterschiedliche Entwicklung der Miet- und Wohneigentumspreise führt Martin Waeber, Managing Director von ImmoScout24, u.a. auf die Pandemie zurück: «Viele Menschen suchen mehr Wohnraum, mehr Umschwung und mehr Sicherheit, und möchten dies in Form von Wohneigentum realisieren.» Das Angebot an Häusern könne kaum mithalten. Dagegen stünden fast 70.000 Mietwohnungen leer, die geringere Zuwanderung bremse die Wohnraumnachfrage insgesamt, so Waeber. In den kommenden Monaten erwarte er steigende Preise für Wohneigentum und stagnierende Mieten. •

GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Büromieten sinken weiter

BILDER: YANLEV/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Mieten für Büroflächen sind schweizweit rückläufig.

NACH DER IM SOMMER WIEDERGEWONNENEN DYNAMIK ZEIGTE SICH DIE SCHWEIZER WIRTSCHAFT ZULETZT ZURÜCKHALTEND; ÖKONOMEN WERWARTEN EINE FLACHERE ERHOLUNGSKURVE. OBWOHL DIE ANLAGEKLASSE IMMOBILIEN NOCH LÄNGER VOM TIEFZINSUMFELD PROFITIEREN KANN, IST DIE UNSICHERHEIT INSBESONDERE IN DEN VOM WIRTSCHAFTSWACHSTUM ABHÄNGIGEN SEKTOREN DES IMMOBILIENMARKTES BEMERKBAR, STELLEN DIE RESEARCHER VON PWC MIT BLICK AUF DIE METAANALYSE IMMOBILIEN Q 4/2020 VON FAHRLÄNDER PARTNER FEST.

BW/PD. Auf den Schweizer Büroflächenmärkten folgen die Transaktionsmieten dem bereits seit Ende 2019 zu beobachtenden Abwärtstrend. Gemäss der FPRE Metaanalyse gingen sie in Q3/20 schweizweit um weitere 4,1 Prozent zurück (Q2:–3,3%) und liegen nun um 7 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der grösste Einbruch erfolgte in den Kantonen Genf (–4,4% gg. Q2/20, –10,1% ggü. 2019) und Schaffhausen (–5,1% ggü. Q2/20, –13% gegenüber 2019). Nur die Mieten im Kanton Zug (+4,9%) und im Tessin (+1,5%) steigen das dritte Quartal in Folge in die entgegengesetzte Richtung und liegen um 9 respektive 8 Prozent über den Werten des Vorjahresquartals. Während die Büromieten schweizweit weiter sinken, macht sich eine zunehmende Vorsicht der Investoren gegenüber dieser Anlageklasse bemerkbar.

Renditen gestiegen

Nachdem vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie eine noch deutliche Renditekompression prognostiziert wurde, stiegen die erwarteten Minimalrenditen für die Städte Zürich und Genf im letzten halben Jahr nun um 10 Basispunkte (2,3%) bzw. 20 Basispunkte (2,5%). Auch in den Städten Lausanne (2,5%), Winterthur (2,8%) und Lugano (3,0%) geht man von einem Anstieg von 20 bis 30 Basispunkten aus. Ausserhalb der Zentren wird sogar ein Plus von bis zu 40 Basispunkten (Zürich: 3,3%, Region Genfersee: 3,5%, Mittelland: 3,8%) bei Minimalrenditen prognos- >>>

>>> tiziert. Nur die Stadt Zug zeigt sich robust; Investoren gehen von unveränderten Renditen aus (2,5 %).

Stationärer Detailhandel bleibt weiterhin unter Druck

Die saisonbereinigten, realen Detailhandelsumsätze (ohne Tankstellen) lagen in Q3 um 3,7 Prozent über dem Vorjahresniveau. Das Wachstum wurde online und bei wenigen Branchen offline erzielt. Reale Umsätze der Kategorie Versand- und Internet-Detailhandel liegen 17,7 Prozent über Vorjahresniveau, diejenigen mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik 17,9 Prozent, und die Umsätze von sonstigen Haushaltsgeräten, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf 12,6 Prozent. Ob die Branche Ende Jahr noch immer eine positive Umsatzbilanz ziehen kann, hängt aus Sicht der PwC-Researcher stark von der Entwicklung der Pandemie und allenfalls anhaltenden Eindämmungsmassnahmen bis Jahresende ab.

Stationäre Verkaufsflächen und Retailimmobilien bleiben weiter unter Druck; die Marktmacht verschiebt sich weiter zugunsten der Mieter, ausgenommen an High-Street-Lagen. Das Präsentieren der Ware, um etwa auf den dazugehörigen Online-Shop aufmerksam zu machen, gewinnt gegenüber dem alleinigen Verkaufszweck bei Retailflächen weiter an Bedeutung. Neupositionierung und Kreativität der Brands und folglich der Verkaufsflächen ist während der Pandemie und auch nach ihrem Ende aus Sicht der PwC-Experten das Konzept zum Überleben.

Derweil sind Investoren derzeit noch immer davon überzeugt, dass Verkaufsflächen an High-Street-Lagen funktionieren. Gemäss den FPRE-Zahlen liegen in Zürich die Renditeanforderungen für Toplagen wie im Frühjahr weiterhin bei 2,4 Prozent. In Genf (2,6%), Luzern (2,8%) und Basel (2,9%) stiegen die prognostizierten Nettorenditen über die Zeit der Pandemie zwar an, die Investoren gaben aber von einem moderaten Aufschlag von 5 bis 20 Basispunkten aus - demnach wird den High-Street-Lagen mehr Robustheit zugesprochen als generell dem Büromarkt. Ausserhalb der Zentren zeigen sich die Investoren allerdings weiterhin zurückhaltend, und an solchen Standorten wird eine weiteren Zunahme der Nettorenditen um bis zu 40 Basispunkte erwartet.•

ANZEIGE

New Member
New Power
New Leads

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

Werden Sie Mitinhaber und profitieren Sie von:
- Beteiligung als Aktionär und Mitspracherecht
- 300 kostenlose Objekttage (10 Inserate) pro Monat
- Unabhängigkeit und Datenhoheit
- Spezialkonditionen für Insertion, Promotionen und Bannerwerbung

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

newhome
zuerst entdecken

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Vom Umweltsünder zum Musterschüler

BILD: LEUNGCHOPAN/DEPOSITPHOTOS.COM

Sonnenkollektoren auf Dächern helfen, Immobilien klimafreundlicher auszurüsten.

BEI DER GEFORDERTEN REDUKTION DER GLOBALEN CO_2-EMISSIONEN SPIELT DIE IMMOBILIENBRANCHE EINE SCHLÜSSELROLLE. DIE KLIMARISIKEN IM BESTAND ODER BEI INVESTMENTS UND DIE DAMIT VERBUNDENEN FINANZIELLEN AUSWIRKUNGEN ZU KENNEN, WERDE IMMER WICHTIGER, STELLT PCW SCHWEIZ FEST.

MS. Dass die Immobilienbranche ein Umweltsünder ist, ist kein Geheimnis. Gemäss Schätzungen ist sie weltweit für etwa einen Drittel des Energiekonsums und rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Auch wenn sich die Gebäude-Energieeffizienz insgesamt in den letzten Jahren stetig verbessert hat, ist dies nicht genug, um den weltweit steigenden Bedarf an Bodenfläche auszugleichen und die Emissionen der Branche signifikant zu senken. Dies ist jedoch dringend erforderlich, um das international ausgelobte Ziel zu erreichen, sprich die Erderwärmung unter 2°Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung zu begrenzen.

Doch ist die Immobilienbranche nicht nur ein Problem, sondern auch ein wichtiger Teil der Lösung, kommt ihr doch in der dringend erforderlichen Reduktion der globalen CO_2-Emissionen eine Schlüssel-Rolle zu. Um das weltweite Klimaziel des Pariser Abkommens zu erreichen, müssen die Emissionen der Immobilien um 80 Prozent reduziert und folglich 75 Prozent des Gebäudebestands dafür energetisch saniert werden. Ein Wechsel zur Klimaneutralität und Nachhaltigkeit ist somit unvermeidlich, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Nur so können finanzielle Risiken minimiert werden und neue Chancen für die Immobilienbranche entstehen.

Die Vorreiter: die 137 Schweizer PRI Signatories

In der Schweizer Immobilienbranche sind Nachhaltigkeitsprinzipien seit jeher fest verankert. Dieser Trend hat sich zuletzt durch ein zunehmendes Umweltbewusstsein in der Gesellschaft weiter verstärkt und fokussiert längst nicht nur auf die Verbesserung der Energieeffizienz. Viele Marktteilnehmer sind bereits einen Schritt weiter und wählen einen ganzheitlichen Ansatz, der Klimarisiken in allen Ebenen des Immobilienmanagements und über alle Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie hinweg berücksichtigt. Beispielsweise haben sich die 137 Schweizer Signatories der Principles for Responsible Investment (PRI) – darunter einige Investmentmanager, Immobilienei- **>>>**

Unternehmensführung	Strategie	Risikomanagement	Messgrossen & Ziele
Offenlegung der Unternehmensgovernance in Bezug auf Klimarisiken und -chancen	Offenlegung von materiellen tatsächlichen und potentiellen Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen auf das Geschäftsmodell, Strategie und Finanzplanung des Unternehmens	Offenlegung der Prozesse zur Identifikation, Bewertung und Management von Klimarisiken	Offenlegung der Metrik und Ziele, die zur Bewertung und Management relevanter klimabezogener Risiken und Chancen genutzt werden

Die TCFD-Anforderungen

>>> gentümer und Dienstleister aus dem Immobilienbereich – freiwillig verpflichtet, Nachhaltigkeitsthemen, bzw. ESG (Environmental, Social, Governance) in ihre Investitionstätigkeit zu integrieren und regelmässig darüber zu berichten. Zu den Pflichtangaben in der Berichterstattung zählen insbesondere klimabezogene finanzielle Risiken, die gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) erfasst und offengelegt werden müssen. Die Erfüllung der TCFD-Anforderungen in der Berichterstattung ist ab dem kommenden Jahr für alle PRI-Signatories verpflichtend.

Einblick in die Empfehlungen der TCFD

Sind wir alle dafür angemessen vorbereitet? Hoffentlich schon. Auch wenn die Verpflichtungserklärung der PRI-Signatories freiwilliger Natur ist, würden sich aus einer Nichtbeachtung Reputationsrisiken ergeben. In so einem Fall droht die Entfernung aus dem PRI-Verzeichnis zusammen mit einer entsprechenden Nennung im PRI-Jahresbericht. Doch steht im Mittelpunkt freilich nicht nur das Image, sondern vielmehr die frühzeitige Erkennung klimabezogener finanziellen Risiken und Chancen. **>>>**

ANZEIGE

Jetzt **durchstarten!**

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

einfach, persönlich, wirkungsvoll

>>> Auch die FINMA ist diesbezüglich aktiv geworden. Im Risk Monitor 2019 identifiziert sie Klimarisiken als Teil der bedeutendsten längerfristigen finanziellen Risiken. In diesem Zusammenhang hat der Schweizer Regulator Handlungsbedarf zur Offenlegung von klimabezogenen Finanzrisiken klargemacht und arbeitet aktuell an der Konkretisierung. Dabei ist hier angesichts der internationalen Kompatibilität eine enge Anlehnung an die Empfehlungen der TCFD vorgesehen.

Diese beinhalten beständige Standards für die Offenlegung von klimabezogenen Finanzrisiken im Rahmen der Informationsbereitstellung für Investoren, Kreditgeber, Versicherungen und andere Stakeholder. Dabei unterscheiden sie zwischen physischen Klimarisiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken ergeben sich aus Extremwetterereignissen und langfristigen Veränderungen von klimatischen und ökologischen Bedingungen (z.B. Überflutungen). Transitionsrisiken entstehen dagegen im Zusammenhang mit neuen politischen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft oder gesetzliche ökologische Mindeststandards für Gebäude. Darüber hinaus verweist TCFD auf erhöhte klimabezogene Klagerisiken. Diese entstehen, wenn die Auswirkungen des Klimawandels nicht proaktiv gemildert wurden und die wesentlichen finanziellen Risiken nicht genügend offengelegt wurden.

Die im Jahr 2017 in einem finalen Report festgehaltenen TCFD-Empfehlungen bilden die Grundlage der entsprechenden PRI-Indikatoren. Sie beziehen sich auf die Bereiche Unternehmensführung, Strategie, Risikomanagement, sowie Ziele und deren Bemessung. Die gemeinsame Betrachtung aller vier Bereiche ist angesichts ihrer hohen inhaltlichen Verflochtenheit mehr als sinnvoll.

Zwei Fragen sind für PRI-Signatories im Zusammenhang mit den TCFD-Säulen Unternehmensführung und Strategie hierbei zentral:

1. Wie ist sichergestellt, dass die Geschäftsführung und das Management die wesentlichen strategischen und finanziellen Auswirkungen klimabezogener Risiken auf das Kerngeschäft kontrollieren kann?
2. Wie setzt die Unternehmensstrategie die Auswirkungen von Klimarisiken um, die in den Anlagevehikeln resp. in den Portfolios entstehen?

Szenario-Analysen unerlässlich

In einem nächsten Schritt sollten sich Investoren auch im Bereich Risikomanagement und den damit verbundenen Zielen und Messgrössen Klarheit verschaffen. Dabei stellt sich unter anderem die Frage, wie die Klimarisiken erhoben, beurteilt und letztlich im Rahmen des ordentlichen Risikomanagements verwaltet werden. Ferner, welche Ziele und Messgrössen für das Management der Risiken in den Produkten und Dienstleistungen herangezogen werden können und ob unterschiedliche Szenarien bezüglich Klimawandel in diesen Betrachtungen berücksichtigt werden. Last not least ist zu beachten, wie diese Messgrössen in die Entwicklungen von Produkten und Dienstleistungen sowie Portfolios eingebunden werden können.

Zur Beantwortung dieser Fragen sind Szenario-Analysen unerlässlich. Entsprechend ist ein ganzer Block des PRI Reporting-Frameworks einzig diesem Thema gewidmet. Konkret sieht die entsprechende TCFD-Empfehlung hierzu vor, die Resilienz der Unternehmensstrategie unter Berücksichtigung verschiedener **>>>**

NACHRICHTEN

SBB CARGO: STRECKEISEN GEHT VON BORD

Markus Streckeisen, derzeit CTO und Leiter Vertrieb bei SBB Cargo, wird das Logistikunternehmen Ende April 2021 verlassen. Streckeisen hatte in vergangenen 30 Jahren verschiedene Funktionen bei der SBB, SBB Immobilien und SBB Cargo inne. So war er bei SBB Immobilien Projektleiter für Areal- und Immobilienentwicklungen und als Centerleiter in den Bahnhöfen Basel und Zürich Hauptbahnhof tätig. Als Leiter des Bereichs Bewirtschaftung verantwortete er sieben Jahre das schweizweite Nutzungs- und Vermietungsmanagement von SBB Immobilien, das Bahnhofsmanagement sowie die Bewirtschaftung, Entwicklung und Rentabilität aller SBB-Liegenschaften. Seit Anfang 2018 ist Streckeisen er Chief Transformation Officer und seit Mitte 2019 zudem Leiter Vertrieb bei SBB Cargo. Dort hat er als Mitglied der Geschäftsleitung unter anderem das Sanierungs- und Weiterentwicklungsprogramm begleitet, aber auch die strategischen Geschäftsfelder City-Logistik und Bau- und Entsorgungsmanagement sowie das Projekt «Gateway Basel Nord» weiterentwickelt. Markus Streckeisen will SBB Cargo Ende April 2021 verlassen und als unabhängiger Verwaltungsrat tätig sein und Firmen in den Branchen Immobilien, Mobilität und Handel/Logistik beraten. Er hatte und hat bereits unterschiedliche VR-Mandate inne und ist seit 2011 Vorstandsmitglied des SCSC Swiss Council of Shopping Places. (ah)

Markus Streckeisen

>>> klimabezogener Szenarien, inklusive des 2°C-Szenarios (oder niedriger) zu untersuchen. Beim Testen von Portfolios unter Einbezug unterschiedlicher Klimaszenarien können Investoren unter anderem eine grössere Bandbreite an Annahmen, Unsicherheiten und potenziellen künftigen Situationen zur Evaluierung finanzieller Implikationen des Klimawandels berücksichtigen.

Einfluss von Klimarisiken auf die Bewertung bisher gering

In der Immobilienbewertung findet die Beurteilung von Klimarisiken bislang eher wenig Berücksichtigung, obwohl immer mehr Unternehmen ESG-Kriterien in ihre Akquisitionsentscheide aufgenommen haben. Dabei ist die Angabe des aktuellen Energieverbrauchs und die Prognose des Sanierungsbedarfs als Information bereits ausreichend, um eine erste wertrelevante Aussage zu den Klimarisiken der Liegenschaft treffen zu können.

Unsere Analysen zeigen, dass Risiken wie erhöhte CO_2-Abgaben ein eher geringes finanzielles Risiko für die Immobilieneigentümer darstellen. Der Werteffekt der höheren Abgaben beschränkt sich selbst bei Gebäuden mit einem hohen Energieverbrauch auf rund 1 bis 2 Prozent des Immobilienwertes. Einen deutlich stärkeren Einfluss haben vorgezogene Sanierungsmassnahmen, welche sich aus regulatorischen Vorgaben ergeben können.

So kann man etwa in den Niederlanden in Extremfällen Abwertungen von bis zu 25 Prozent des Marktwertes beobachten, weil Gebäude, die eine vorgeschriebene Energieverbrauchsgrenze überschreiten, bereits ab 2025 nicht mehr vermietet werden dürfen. Auch in der Schweiz kann ein höherer Kostenaufwand für eine energetische Renovation ein wesentliches finanzielles Risiko darstellen, insbesondere, wenn kürzlich erfolgte Ersatzanschaffungen die energetischen Massnahmen nicht berücksichtigt haben.

Andererseits steigt die Nachfrage nach Gebäuden mit niedrigem Energieverbrauch respektive mit einem grünen Gebäude-Label. Die positiven Werteffekte aus der veränderten Nachfrage werden bei Geschäftsliegenschaften auf rund 4 bis 5 Prozent geschätzt, da insbesondere grosse Corporate-Mieter eine klare Präferenz haben, sich in nachhaltigen Immobilien einzumieten.

Der optimale Zeitpunkt, aktiv zu werden

Nicht nur für PRI-Signatories ist es zunehmend wichtiger, die Klimarisiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu kennen. Damit ein Immobilieninvestor langfristig die richtigen Entscheide treffen kann, muss er die Chancen und Risiken sowohl auf Objekt- als auch auf Portfolioebene kennen. Seine Steuerungsfunktion wird somit komplexer und macht interdisziplinäre Teams notwendig. Oft stehen spezialisierte Sustainability-Teams den Asset Managern bei derartigen Aufgaben zur Seite. Zudem gibt es am Markt immer mehr Tools, die bei der Bemessung der Risiken unterstützen und die notwendige Transparenz schaffen.

Der Immobilieninvestor kann sein Bestandsportfolio spezifisch nach Nutzungsart und geographischer Lage über einen ganzen 30-jährigen Investitionszyklus von heute bis hin zum Jahr 2050 untersuchen. Daraus können Handlungsempfehlungen abgeleitet werden und die CO_2-Intensität sowie notwendige CO_2- und Energieeinsparungen über verschiedene Klimaszenarien hinweg optimal geplant werden. •

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Nach der Klimakonferenz COP21 im Dezember 2015 in Paris wurde der Finanzstabilitätsrat (Financial Stability Board, FSB) damit beauftragt, Empfehlungen für eine einheitliche Risikoberichterstattung zu entwickeln. Die daraufhin vom FSB noch im Dezember 2015 gegründete «Task Force on Climate-Related Financial Disclosures» , kurz TCFD, setzt sich für die Offenlegung von klimawandelbezogenen Informationen und Daten von Unternehmen ein. Nach intensiven Bemühungen wurden im Juni 2017 die Empfehlungen der TCFD für eine einheitliche und effektive Klimaberichterstattung veröffentlicht. Ziel ist es, Unternehmen und Investoren zu ermöglichen, die finanziellen Auswirkungen des Klimawandels auf ihr Geschäftsmodell zu quantifizieren und die Resilienz der Geschäftsstrategie zu stärken. Ausserdem sollen die geschaffenen Bewertungsgrundlagen Marktakteuren die Einschätzung hinsichtlich Chancen und Risiken des Klimawandels erleichtern. (bw)

BILD: ZVG

Die Autorin:
Marie Seiler
Leiterin Real Estate Advisory
PwC Schweiz

TRENDS

Pandemie treibt digitale Transformation

BILD: OLIVIER26/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Digitalisierung der Immobilienbranche macht grosse Fortschritte.

DIE SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE SPÜRT DIE AUSWIRKUNGEN DER DIGITALEN TRANSFORMATION SCHON HEUTE WESENTLICH STÄRKER ALS NOCH IM VORJAHR. KNAPP 40 PROZENT DER TEILNEHMER DER DIESJÄHRIGEN EY DIGITALISIERUNGSSTUDIE SCHWEIZ SCHÄTZEN DIE AUSWIRKUNGEN DER DIGITALISIERUNG AUF IHR UNTERNEHMEN AKTUELL ALS STARK EIN, WAS EINEM ANSTIEG VON ELF PROZENT IM VORJAHRESVERGLEICH ENTSPRICHT.

BW/PD. «Ein wesentlicher, akuter Treiber für die Digitalisierung der Schweizer Immobilienwirtschaft ist die Corona-Pandemie», sagt Karl Frank Meinzer, Associate Partner bei EY Real Estate und Autor der Digitalisierungsstudie. «Schlagartig wurde jedem klar, dass die Beherrschung digitaler Technologien heute unabdingbare Kernkompetenz ist, ohne die die Arbeitsproduktivität mancherorts wohl zum Erliegen gekommen wäre.» Der Immobilienbranche komme zugute, dass in den vergangenen Jahren bereits die digitalen Grundlagen geschaffen wurden; jetzt gelte es umso mehr, das Momentum zu nutzen und das volle Potenzial digitaler, virtueller und auch automatisierter Prozesse zu erschliessen.

Digitale Daten bald Standard

Wie die Umfrage ergab, ordnen mehr als die Hälfte der Teilnehmer ihr Unternehmen seit dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie sogar als digitaler ein, als sie zuvor angenommen hatten. Darüber hinaus wurden Digitalisierungsstrategien von 64 Prozent der Unternehmen seitdem noch schneller vorangetrieben.

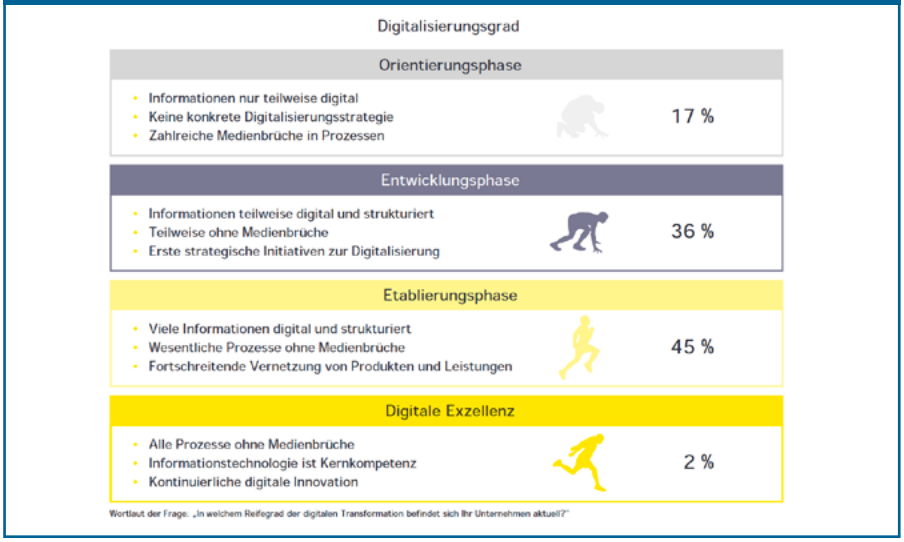
Nach dem gegenwärtigen Stand befragt, gaben 80 Prozent der Umfrageteilnehmer an, dass relevante Daten und Informationen in ihren **>>>**

NACHRICHTEN

STOCKWERKEIGENTUM: NACHFRAGE GESTIEGEN

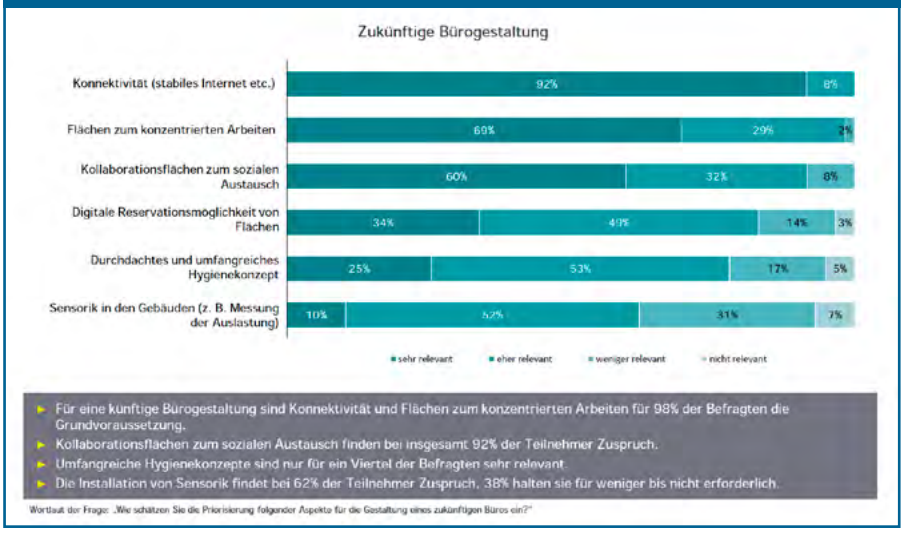
Trotz einer höheren Anzahl an Inseraten ist die Insertionszeit für Eigentumswohnungen auf den rekordtiefen Wert von 52 Tagen gefallen. Dies ergab die jüngste Online Home Market Analysis (OHMA) von Homegate in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. Schweizweit war die Nachfrage nach Eigentumswohnung zwar im Berichtsjahr (Q4/2019–Q3/2020) im Vergleich zur Vorperiode leicht rückläufig. Doch zeige die genauere Analyse, dass im 3. Quartal 2020 ein «erstaunlicher Nachfrageschub» einsetzte, sagt Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institutes. Vor allem in den Kantonen Genf, Waadt, Wallis und Tessin wurden Eigentumswohnungen markant schneller verkauft als vor Corona.
Allerdings sei die Zunahme primär dem Verhalten während des Lockdowns geschuldet, so Ilg. Mussten Eigentumswohnungen in den ersten beiden Quartalen noch überdurchschnittlich lange ausgeschrieben werden, so hat sich die mittlere Insertionszeit in Q3 trotz einer höheren Anzahl an Inseraten mehr als halbiert. Vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 wurden in der Schweiz rund 91.387 Eigentumswohnungen online zum Kauf angeboten (+11% ggü. der Vorperiode). Die durchschnittliche Insertionszeit stieg auf Jahresfrist gerechnet von 60 auf 86 Tage (+43%), was gesamtschweizerisch für eine schwächere Nachfrage nach Eigentumswohnungen spricht , sagte Ilg. «Der Nachfrageboom im 3. Quartal ist auf die aufgeschobene Nachfrage aus den Vorquartalen zurückzuführen, sowie auch auf eine Verhaltensveränderung: Schöner Wohnen ist vielen Schweizern nach dem Lockdown noch wichtiger geworden», so Ilg. (mr)

Mehrheit der Branche in der Etablierungsphase der digitalen Transformation



Quelle: EY Schweiz Digitalisierungsstudie 2020

Konnektivität für künftige Büroflächen entscheidend – Hygiene weniger



Quelle: EY Schweiz Digitalisierungsstudie 2020

>>> Unternehmen bereits in digitaler Form vorliegen. Auch die Vernetzung von Dienstleistungen und Produkten spielt für knapp drei Viertel der Befragten eine gewichtige Rolle.

Effizienzsteigerungen durch Digitalisierung unbestritten

Bei mehr als 60 Prozent der Befragten wird zudem mittlerweile ein wesentlicher Teil des Investitionsvolumens für den Ausbau der IT-Infrastruktur allokiert, die die Basis für jegliche Digitalisierungsvorhaben darstellt. Mehr noch: Für circa 60 Prozent der Befragten ist die IT nicht mehr nur eine klassische Supportfunktion, sondern sie gilt inzwischen zu eine Kernkompetenz.
Während 2019 noch mehr als jeder zehnte Befragte keine Effizi- **>>>**

>>> enzsteigerungen durch Digitalisierung erkannte, sind diese heute unbestritten. Daraus resultierende Flächenreduktionen kann hingegen nur rund ein Drittel der Befragten konstatieren. Für 43 Prozent der Umfrageteilnehmer sind digitale Technologien bereits Kern des Geschäftsmodells. Nur noch 27 Prozent sehen ihr Geschäftsmodell durch die digitale Transformation gefährdet. «Je engagierter die Schweizer Immobilienunternehmen den digitalen Wandel selbst vorantreiben, desto weniger werden sie von potenziellen Disruptoren von aussen gefährdet», sagt Meinzer. «Die Branche hat innerhalb der letzten Jahre ein gesundes Selbstbewusstsein entwickelt und muss sich bei der digitalen Transformation nicht mehr hintenanstellen.»

Trendpotenziale verstärken sich

Als relevanteste digitale Trends bewerten die Befragten derzeit Plattformen und digitale Ökosysteme sowie Cloud-Technologie (jeweils 98%). 2019 fanden beide Trends noch deutlich weniger Zuspruch (72 rsp. 83%). «Digitale Ökosysteme und Cloud-Technologie bilden das Rückgrat des Mobile Working, was ihren wesentlichen Bedeutungszuwachs erklärt», sagt Meinzer. Blockchain-Technologie, Robotics und 3D-Druck werden von den Befragten mehrheitlich als weniger relevant eingeschätzt und haben im Vorjahresvergleich sogar an Bedeutung eingebüsst. «Vor dem aktuell alles bestimmenden Hintergrund der Pandemie sollten Trendpotenziale keineswegs vorschnell abgeschrieben werden, die sich mittel- bis langfristig durchaus stärker entfalten dürften», so Meinzer.

Fast alle Befragten gaben an, ihre relevanten Daten in den nächsten fünf Jahren in digitale Form überführen zu wollen. Auch Investitionen in die IT-Infrastruktur werden künftig noch wesentlicher. Die Bedeutung von Plattformen und digitalen Ökosystemen, die aktuell mit 98 Prozent Zustimmung einen Höchstwert erreicht, wird nach Ansicht der Befragten innerhalb der kommenden Jahre wieder leicht abnehmen.

Gleiches gilt nach Ansicht der Umfrageteilnehmer für Cloud-Technologie. «Bei Cloud- und Plattformtechnologie hat die Schweizer Immobilienwirtschaft offenbar bereits eine Sättigung im positiven Sinne erreicht», sagt Meinzer. Ähnliches gilt auch für Effizienzsteigerungen mithilfe digitaler Technologie, die in den kommenden Jahren ebenfalls marginal an Bedeutung verlieren, wohingegen datengestützte Entscheidungen und Prognosen leicht zunehmen..

Digitale Exzellenz» noch gering

Derzeit ordnet sich mit 45 Prozent der Grossteil der Studienteilnehmer der Etablierungsphase zu, in der viele Informationen bereits digital strukturiert vorliegen, wesentliche Prozesse ohne Medienbrüche abgebildet sind und Produkte und Dienstleistungen zunehmend vernetzt werden. Noch nicht soweit sind 36 Prozent der Unternehmen, die sich der Entwicklungsphase zuordnen, also erste strategische Initiativen zur Digitalisierung angeschoben haben. Fast jedes fünfte Unternehmen befindet sich noch ganz am Beginn in der Orientierungsphase, verfügt über keine Digitalisierungsstrategie, nur teils über digitale Informationen, während die Prozesse von zahlreichen Medienbrüchen geprägt sind.

Lediglich zwei Prozent der Befragten zählen sich zur Digitalen Exzellenz: Hier wurden alle Medienbrüche aufgelöst, Informationstechnologie ist Kernkompetenz und digitale Innovation wird kontinuierlich vorangetrieben. «Erfolgreiche Digitalisierung ist kein Schalter, der nur einmal umgelegt wird, sondern ein kontinuierlicher Prozess», sagt Meinzer und fügt hinzu, dass sich Exzellenz auf Dauer nur dann behaupten könne, wenn Unternehmen «sich selbst in einen iterativen Prozess begeben, indem der digitale Wandel aktiv und zielgerichtet gestaltet wird».

CDOs in Unternehmen bleiben vorerst noch Exoten

Die Digitalisierung im Unternehmen wird bei der Hälfte der Befragten bislang bei der angestammten Geschäftsleitung angesiedelt. Die Ausprägung spezifischer Rollen wie die eines CDO ist im Vergleich deutlich seltener anzutreffen (6 Prozent) und hat im Vorjahresvergleich sogar abgenommen (2019: 12 Prozent). Bei je 15 Prozent der befragten Unternehmen ist entweder jede operative Einheit selbst oder ein zentraler IT-Funktionsbereich für Digitalisierungsthemen zuständig. •

Informationen zur Studie

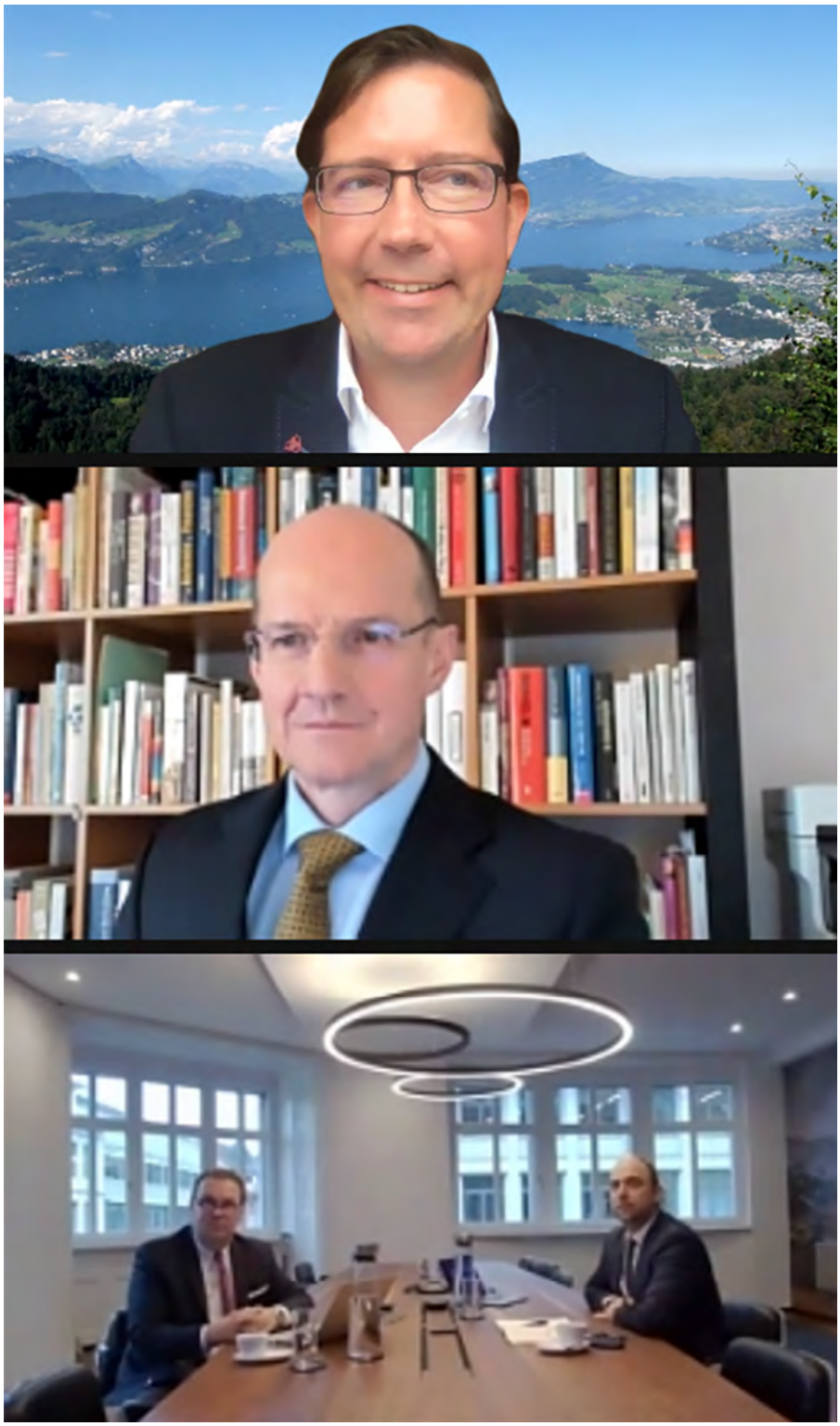
Für die Digitalisierungsstudie Immobilienbranche Schweiz von EY wurden rund 60 am Schweizer Immobilienmarkt aktive Unternehmen im dritten Quartal 2020 befragt. Die Teilnehmer der Umfrage bilden einen repräsentativen Querschnitt des Schweizer Immobilienmarktes. Darunter befinden sich etwa Banken, Versicherungen, Immobilienfonds- und AGs, Pensionskassen, Stiftungen, Prop-Tech-Unternehmen, Planer- und Architekturbüros, Immobilienberatungsunternehmen, Generalunternehmer sowie Organisationen der öffentlichen Hand.

INTERNATIONAE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE/ONLINEKONFERENZEN

US-Wahlen und Investitionsstrategien

DER IMMOBILIENMARKT DER VEREINIGTEN STAATEN ZEICHNET SICH DURCH EINE HOHE FUNGIBILITÄT, RECHTSSICHTERHEIT, EINE ZIELFÜHRENDE KORRELATION ZUM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT UND IM VERGLEICH ZUR SCHWEIZ DURCH HÖHERE RENDITEN AUS. EIN LANGER AUFSCHWUNG VERBUNDEN MIT KONTINUIERLICHEM BEVÖLKERUNGSWACHSTUM PRÄGTEN DEN MARKT IN DEN LETZTEN VIER JAHREN. ANGESICHTS DES WECHSELS IM «WEISSEN HAUS» LOHNT EIN RÜCK- UND AUSBLICK.

MT. Neben der Corona-Krise respektive der Covid-19-Pandemie waren die Wahlen in den USA das bestimmende Thema im November. Nun ist die Entscheidung gefallen und ein neuer Präsident wird die USA führen. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und zukünftige Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren und kritisch zu hinterfragen.
An dieser Stelle setzte das Oktober-Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangsleiter des MScRE und Präsident der RICS (Schweiz), eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde. Im Rahmen des 90 Minuten währenden Webinars präsentieren monatlich führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis. >>>

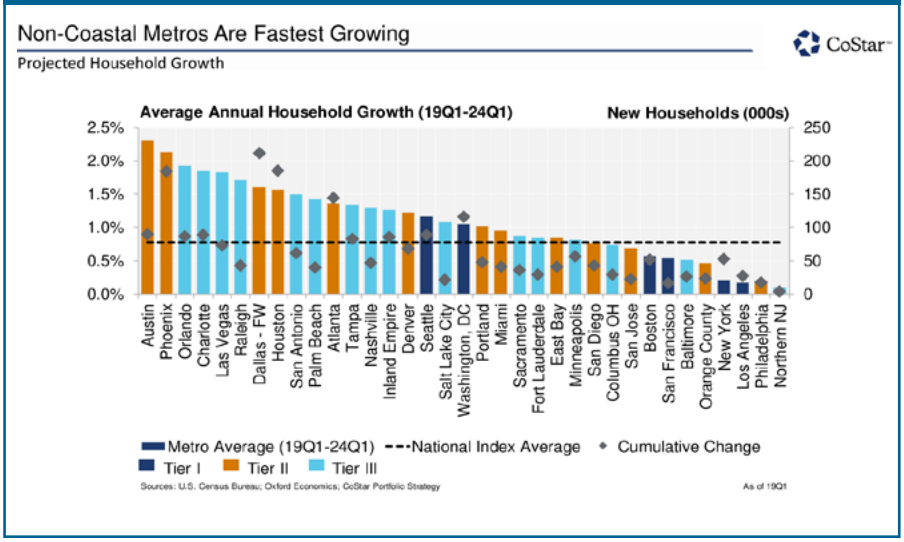


Screenshot (v.o.n.u.): Stefan Kull, André Lagler und Peer Bender

«Zahlreiche Opportunitäten»

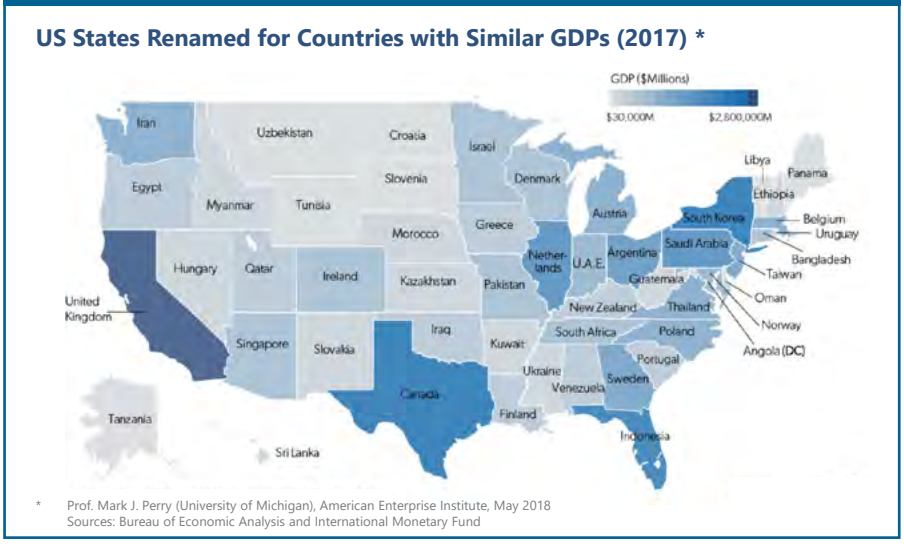
In einem Impulsreferat gab Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS einen Überblick über zentrale Entwicklungen und Trends auf dem US-Immobilienmarkt. Dieser ist der grösste und liquideste Markt weltweit und bietet zahlreiche Opportunitäten für Investoren. Ferner korrelieren die Immobilienmärkte in den USA und der Schweiz nur in sehr geringem Masse und Investitionen in den USA bieten damit eine sehr gute Ergänzung des Portfolios. Gleichzeitig garantierte das institutionelle Rahmengerüst bis dato hohe Renditen – im Vergleich zur Schweiz. Die letzten vier Jahre waren durch einen konstanten Aufschwung auf dem Immobilienmarkt und steigende Immobilienpreise geprägt, wie Trübestein aufzeigte.
Auch zukünftig dürfte der US-Immobilienmarkt zahlreiche rentable Investitionsmöglichkeiten bieten: Eine wachsende Bevölkerung und ein solides wirtschaftliches Fundament sorgen auch weiterhin für eine hohe Nachfrage nach Liegenschaften. Dies gilt insbesondere für die Mountain-States und den Süden, die darüber hinaus von einer hohen Binnenmigration und guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Sehr hohes Potential wird zudem in den «nicht 24-Stunden-Städten» gesehen wie beispielsweise Austin, Phoenix, Orlando oder Charlotte. Diese gehören, so Trübestein, zu den am schnellsten wachsenden Städten in den USA.

CHANGE OF HOUSEHOLDS UNTIL 1Q 2024



Quelle: HSL//IFZ

A $20 TRILLION ECONOMY IN A DIFFERENT PERSPECTIVE



Quelle: HSLU/IFZ

Covid-19 und Wahlen

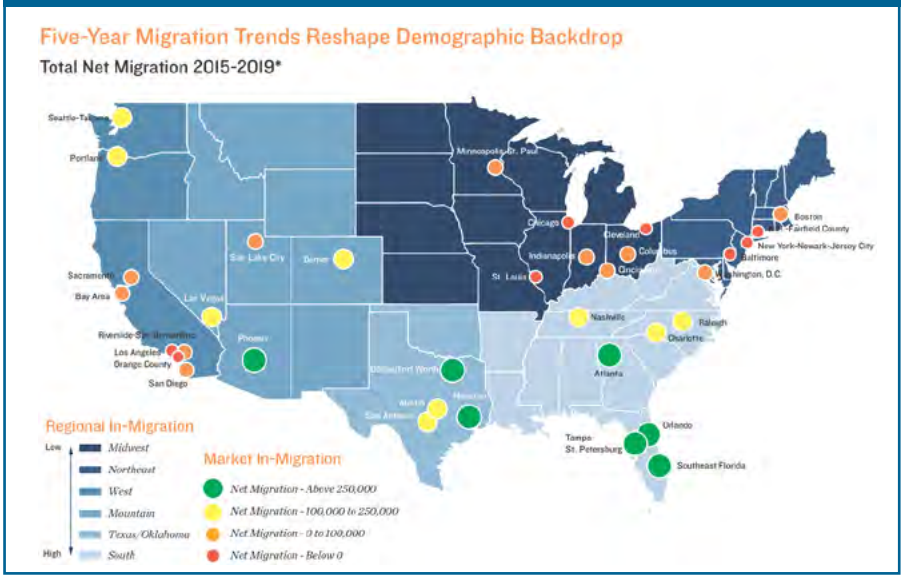
Dr. Stefan Kull, Dozent am IFZ Institut für Finanzdienstleistungen Zug der Hochschule Luzern und ausgewiesener US-Experte, berichtete über die Entwicklung der US-Märkte (Aktien, Immobilien und Anleihen) von Reagan bis Trump. «Viren kommen und gehen, genau wie Präsidenten kommen und gehen – aber unterschätzen Sie nicht das Potenzial Amerikas!», erklärte Kull.
In einer Wirtschafts- und Finanzkrise wie Covid-19 ist aus seiner Sicht der entscheidende Faktor für die Märkte, ob die US-Notenbank schnell die notwendige Liquidität bereitstellt und ob die Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium funktioniert: Je nach Situation habe die US-Notenbank die Krise hervorragend gemeistert, sei es durch Massnahmen am Geldmarkt, am Rentenmarkt oder durch Forward Guidance.
Die Interaktion mit dem Finanzminister sei ebenfalls positiv zu bewerten, da die Regierung schnell finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt habe, so Kull. In Bezug auf die jüngsten US-Präsidentschaftswah- >>>

>>> len stellte Kull fest, dass die in Europa weithin erwartete «blaue Welle» mit einem demokratischen Durchmarsch nicht stattgefunden habe. Die Republikaner hätten sich angesichts der derzeit schlechten Wirtschaftslage und der Herausforderungen durch die Covid-19-Pandemie recht gut geschlagen.

Politisch sei es für Donald Trump sehr eng gewesen, obwohl er mit 70 Millionen Wählern mehr Stimmen erhielt als Obama, als dieser die Wahlen im Jahr 2008 gewann. Der Handlungsspielraum der von Joseph Robinette «Joe» Biden geführten neuen Regierung werde aufgrund der Mehrheitsverhältnisse im US-Senat jedoch massiv eingeschränkt. Daher könne das Wahlergebnis die Entwicklung der US-Aktienmärkte wenig belasten.

Ein weiterer Schlüsselfaktor für eine rasche Erholung von der Krise sei die Frage, ob es Unternehmen gelingen wird, einen Impfstoff zu entwickeln – und in dieser Hinsicht zeigt sich Kull äusserst optimistisch: In einer digitalisierten Welt, in der 24 Stunden am Tag geforscht werden kann und Start-ups vorankommen, würden bald geeignete und verlässliche Impfstoffe verfügbar sein: Die Probleme würden eher durch die Innovationskraft der Unternehmen als durch Bürokraten gelöst.

USA MIGRATION – A SHIFT TO THE SOUTH AND TO THE MOUNTAIN REGION



Quelle: HSLU/IFZ

Investmentchancen

Aus Sicht von Peer Bender, CEO & Delegate der Acron AG, bietet der US-Immobilienmarkt unabhängig von der Gesundheitskrise oder der Politik grosse Chancen – denn für Investoren seien langfristige Faktoren wie Standort und Megatrends im Zusammenhang mit Gesundheit, Urbanisierung, Umwelt und natürlich demografischem Wandel wichtig. So wird beispielsweise angesichts der demografischen Entwicklung eine starke Nachfrage nach Seniorenwohnimmobilien prognostiziert: 65 Prozent der US-Bevölkerung sind 65 Jahre alt oder älter.

André Lagler, Geschäftsführer der Acron AG, zeigte einige der neuesten Senior Living-Projekte, die unabhängige und betreute Wohneinrichtungen für die Bevölkerungsgruppe der Senioren in der Nähe ihrer Familien unter Berücksichtigung von Digitalisierung, Alter, Zivilgesellschaft und Gesundheitswesen anbieten. Auch in Mehrfamilienhäusern sieht Acron einen grossen Megatrend, da die Nachfrage nach Wohneigentum in den USA wie in Europa zurückgeht. Die Stadt Austin (Texas) ist einer der heissesten Orte mit einer sehr positiven Streuung in Bezug auf Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten.

Auch Migrationstrends sind ein Schlüsselfaktor. Für Investitionen in Bergregionen spricht nach Einschätzung der Acron, der starke Bevölkerungszuwachs in den vergangenen Jahren; auch habe die Covid-19-Pandemie zu einer höheren Nachfrage in diesen Gebieten geführt. Insbesondere Colorado, wo Acron mit dem Aspen Snowmass Resort vertreten ist, ziehe Städter von der Küste und anderen Gebieten an. •

BILD: ZVG

Der Autor:
Michael Trübestein

MARKTKOMMENTAR

Zukunft ungewiss

MIT 2020 GEHT EIN JAHR ZU ENDE, WELCHES DURCH DIE COVID-19-PANDEMIE GEKENNZEICHNET IST UND DEREN FOLGEN SICH AUCH DIE SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN NICHT GANZ ENTZIEHEN KONNTEN.

Nicolas Hatt,
SFP Group

NH. 2020 begann mit einem Schock – dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie, welche rund um den Globus zu einem massiven wirtschaftlichen Downturn geführt hat. Inzwischen neigt sich das «Corona»-Jahr dem Ende zu, doch die Pandemie schwelt nach wie vor weiter – und ihre Folgen machen sich auch auf den Schweizer Immobilienmärkten bemerkbar, wenngleich mit grossen Unterschieden. Die Immobilienaktiengesellschaften haben an Quote verloren; der REAL Index notiert aktuell um 12,51 Prozent tiefer als zu Jahresbeginn; die im SWIIT Index gelisteten kotierten Immobilienfonds legten um 6,72 Prozent an Wert zu.

Der Hintergrund: Die kotierten Schweizer Immobilienfonds sind mehrheitlich in Bestandesliegenschaften im Sektor Wohnimmobilien investiert, deren Standard vorwiegend auf das mittlere und untere Einkommenssegment abzielt. Weiter sind die Immobilienfonds im Gegensatz zu den AGs, die im Obligationenrecht geregelt werden, im Kollektivanlagengesetz (KAG) und in der Kollektivanlagenverordnung (KKV) rechtlich definiert. Die Rechtsgrundlage dieser Anlageklasse ist deutlich konkreter und konservativer gefasst: So ist etwa die maximale Quote der Immobilienentwicklungen definiert (30%) und ebenso die maximale Fremdfinanzierungsquote (33%), sprich die maximale durchschnittliche Belehnungshöhe.

Die Zukunft ist ungewiss; die Risiken und möglichen wirtschaftlichen Folgeschäden sind meiner Ansicht nach in ihrer Gesamtheit zum aktuellen Zeitpunkt nicht fassbar, wie ich im Verlaufe des Jahres mehrfach zu verdeutlichen versucht habe. Im Besonderen sind die Langzeiteinflüsse derzeit noch nicht abzusehen – seien es die Folgen der geldpolitischen Massnahmen, der Arbeitslosigkeit und dem ausbleibenden Konsum oder der verzögerten Verfügbarkeit von ausgebildeten Fachleuten und Spezialisten und somit sinkender Produktivität. So bleibt uns derzeit nur abzuwarten, zu beobachten und uns zu positionieren.

Immobilienfonds nach Schweizer Recht sind aus meiner Sicht ein geeignetes Mittel, um mit einem überschaubaren Risiko und vor allem mit einer beschränkten Fremdfinanzierung investieren zu können. Sollte einmal ein Extremszenario eintreten, gilt das Motto: Je weniger Fremdkapital, desto eher bleibt man mit dem Kopf über Wasser.

Mit Blick auf die kommenden Festtage möchte ich das Jahr mit einem Word von Fjodor Dostojewsky beschliessen: «The soul is healed by being with children.» •

PROPTECH1: KAPITALBASIS ERWEITERT

PropTech1 Ventures, ein europäischer Venture-Capital-Fonds, vergrössert im vierten Quartal 2020 seine Kapitalbasis, gewinnt weitere prominente Mitstreiter und erweitert die eigene Fondsverwaltungsplattform «ERIC».

Neuestes Mitglied im Kreis der Venture Partner ist Birgit Werner MRICS, Managing Director Indevise Group AG und ehrenamtlicher Chair Switzerland sowie Global Trustee des ULI Urban Land Institute. Werner ist bereits in PropTech1 investiert und hat darüber hinaus ihr finanzielles Engagement kürzlich ausgeweitet. Mit nunmehr neun Venture Partnern, zwei Managing Partnern, fünf Investment Managern und Analysten sowie drei Personen im Backoffice und der Kommunikation sowie ergänzend mehreren Senior Advisors aus den Bereichen Real Estate und globales VC- und Digital-Geschäft ist die 2018 gegründete PropTech1-Plattform damit nach eigener Einschätzung die leistungsfähigste VC-Plattform für PropTech/Construction-Tech im DACH-Raum, verfügt über die voraussichtlich umfassendste Datenbank zu «Real Estate Innovation» in Europa und erhält bereits heute ca. 40 Prozent ihrer Investmentangebote aus dem europäischen Ausland. Ebenfalls im vierten Quartal 2020 wurde die hinter PropTech1 stehende Fondsverwaltungsgesellschaft zugunsten der PropTech1-Fondsinvestoren und Portfoliounternehmen ausgebaut, welche nun unter der Marke ERIC – das Kürzel steht für European Real Estate Innovation Capital – firmiert, Der Ausbau der Plattform soll auch einer zunehmenden gesamteuropäischen Ausrichtung dienen sowie der perspektivischen Öffnung für weitere Investmentchancen in späteren Reifegraden wie etwa Konsolidierungs- und Buy-&-Build-Opportunitäten. (bw)

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE — 4. DEZEMBER 2020

VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2020	HÖCHST 2020	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	130000	145000	130040	1	219000	1	145000	1
140241	AGRUNA AG	3500	4500	3805	4	0	0	4300	2
4986484	ATHRIS N	375	400	380	2	400	30	390	1
155753	BÜRGERHAUS AG, BERN	2085	3250	2660	3	2750	19	2800	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	395	450	430	105	448	7	430	45
193185	CHAM GROUP N	300	500	440	29	450	30	440	1
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	137	180	161	1050	166	30	163	240
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17885	13000	1	19485	1	14000	1
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2425	3000	2410	5	0	0	2475	1
11502954	KONKORDIA AG N	5100	7200	5300	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	55	91	0	0	55	9
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	6000	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	35	260	200	10	350	10	260	10
225664	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			0	0	0	0	4350	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	5300	5300	5250	30	0	0	5300	5
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3100	3440	3025	1	3375	1	3100	2
253801	TERSA AG	14000	16500	14000	1	0	0	14000	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	27.5	30	29.25	40	29.75	1180	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

BEKB | BCBE

ANZEIGE

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS — 6. DEZEMBER 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	121.00	2,57%	17,30%	3,42%	NICHT KOTIERT	113.00	129.00	570'428'485
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	119.30	151.27	2,12%	26,80%	7,50%	1,00%	118.50	162.40	947'182'551
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	164.10	2,29%	47,31%	9,67%	1,20%	130.40	177.90	3'221'530'791
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	79.05	69.55	5,08%	–12,02%	–21,37%	1,33%	74.30	114.00	591'620'329
276'935	CS REF INTERSWISS	182.70	202.00	4,34%	10,56%	–6,48%	0,56%	170.00	229.80	1'675'278'718
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	105.40	164.30	2,23%	55,88%	11,78%	1,15%	127.00	165.30	3'426'339'474
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	100.35	149.00	2,69%	48,48%	20,86%	0,94%	110.00	157.00	782'250'000
1'291'370	CS REF SIAT	148.45	223.50	2,48%	50,56%	10,73%	0,65%	170.50	220.70	3'666'209'070
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	110.70	111.50	2,56%	0,72%	–7,11%	2,32%	102.30	125.90	289'900'000
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	113.85	146.50	2,41%	28,68%	1,61%	1,15%	119.60	160.00	1'678'266'643
1'458'671	FIR	139.40	219.50	1,94%	57,46%	5,79%	0,39%	174.00	228.50	1'585'201'782
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	108.30	4,75%	–1,77%	–8,11%	0,39%	104.00	130.00	470'330'763
277'010	IMMO HELVETIC	171.10	216.70	3,06%	26,65%	–1,93%	0,57%	180.00	256.25	1'040'160'000
977'876	IMMOFONDS	335.00	533.00	2,54%	59,10%	11,37%	1,75%	423.00	562.50	1'871'652'952
278'226	LA FONCIERE	80.10	132.00	1,67%	64,79%	4,77%	0,99%	100.30	139.90	1'796'279'364
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	118.90	130.00	1,88%	9,34%	5,05%	NICHT KOTIERT	120.00	130.50	877'500'000
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	134.70	178.70	2,06%	32,67%	6,02%	0,88%	142.00	181.00	962'220'872
10'700'655	POLYMEN FONDS IMMOBILIER	124.95	146.50	2,18%	17,25%	–0,30%	0,37%	130.00	167.00	382'384'338
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	134.95	154.00	3,53%	14,12%	–7,70%	0,96%	136.20	183.70	826'243'572
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.60	127.00	4,25%	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	138.70	2,66%	19,36%	–3,18%	0,84%	116.00	156.90	972'062'306
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	129.15	138.50	2,79%	7,24%	5,80%	0,55%	118.50	142.50	701'156'250
10'061'233	RESIDENTIA	110.90	108.00	2,52%	–2,61%	–11,88%	1,17%	99.00	128.40	172'818'792
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	135.80	166.30	2,91%	22,46%	–0,47%	1,24%	135.20	189.60	1'657'708'500
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	98.45	89.50	4,91%	–9,09%	–10,80%	0,28%	84.75	112.50	214'800'000
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	99.55	113.00	3,95%	13,51%	–3,81%	0,28%	101.00	130.90	686'475'000
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	116.35	149.50	2,38%	28,49%	5,35%	1,24%	114.60	158.40	1'062'172'683
278'545	SOLVALOR "61"	191.90	323.00	1,64%	68,32%	11,76%	1,53%	245.00	322.00	1'454'020'030
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	282.55	508.00	2,97%	79,79%	6,93%	0,33%	408.25	569.50	218'219'020
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.90	99.50	0,89%	–6,92%	–10,77%	0,34%	90.00	120.50	267'037'304
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.55	104.25	2,27%	4,72%	6,72%	NICHT KOTIERT	100.00	101.50	263'969'444
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	107.20	125.10	2,08%	16,70%	–0,43%	1,04%	110.00	143.00	1'125'900'000
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	107.80	162.00	2,06%	50,28%	14,39%	0,89%	127.00	161.00	1'706'383'098
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	97.60	115.30	3,28%	18,14%	2,09%	0,38%	105.00	136.00	545'327'607
2'616'884	SWISSINVEST REIF	137.95	193.70	2,35%	40,41%	8,51%	1,14%	147.90	197.90	938'561'341
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.25	86.05	2,09%	50,31%	17,37%	1,02%	65.00	86.40	3'055'919'981
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.44	18.35	2,30%	36,53%	9,13%	2,54%	13.50	18.95	730'836'827
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.14	12.80	2,59%	14,90%	10,87%	4,75%	10.15	14.80	460'740'467
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	85.85	120.40	2,15%	40,24%	6,91%	0,56%	95.50	124.50	1'544'267'015
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	93.10	134.90	2,45%	44,90%	8,84%	0,73%	108.50	142.40	9'663'363'062
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.40	72.70	3,74%	18,40%	–6,98%	0,48%	64.75	87.00	1'663'361'387
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	101.65	120.00	2,30%	18,05%	10,04%	NICHT KOTIERT	110.00	121.00	1'152'494'280
				Ø	**Ø**	**SWIIT**	**Ø**			**TOTAL**
				2,67%	**25,67%**	**5,66%**	**0,85%**			**61'826'159'570**

IMMOBILIENAKTIEN — 6. DEZEMBER 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	187.20	3,69%	26,57%	0,81%	3,47%	159.80	223.50	2'656'201'521
255'740	ESPACE REAL ESTATE	159.60	163.00	2,96%	2,13%	–1,32%	0,05%	137.00	180.00	314'802'715
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.21	17.90	2,84%	17,69%	19,87%	0,73%	14.40	17.00	448'437'262
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.01	99.80	0,00%	18,80%	–7,59%	1,63%	73.00	117.00	281'186'500
1'731'394	INTERSHOP N	350.15	581.00	4,43%	65,93%	6,88%	2,31%	467.00	690.00	629'223'000
32'509'429	INVESTIS N	57.35	88.40	2,70%	54,14%	11,76%	1,55%	70.20	91.00	248'934'400
1'110'887	MOBIMO	230.60	266.50	3,81%	15,57%	–4,16%	2,61%	231.00	321.50	1'758'144'473
21'218'624	NOVAVEST	39.99	42.90	3,90%	7,28%	2,85%	0,48%	38.80	47.70	276'176'043
28'414'391	PLAZZA N	283.30	295.00	2,06%	4,13%	6,74%	0,55%	254.00	307.00	431'172'000
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	96.40	109.70	3,35%	13,80%	–15,19%	5,79%	100.20	157.10	4'729'805'184
38'462'993	SENIORESIDENZ	50.50	55.20	2,74%	9,31%	13,86%	0,99%	48.75	56.48	105'796'541
803'838	SWISS PRIME SITE	71.25	81.96	4,79%	15,03%	–23,36%	4,74%	81.00	125.40	6'224'562'764
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.60	95.00	3,82%	0,42%	0,10%	0,46%	83.00	110.00	259'307'345
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	1970.00	2,27%	11,43%	–13,56%	0,49%	1775.00	2420.00	562'259'276
				Ø	**Ø**	**REAL**	**Ø**			**TOTAL**
				3,10%	**20,44%**	**–12,45%**	**3,86%**			**19'313'099'024**

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Greencity wächst weiter

BILD: MIKE NIEDERHAUSER/LOSINGER MARAZZI

Die Greencity in Zürich Süd nimmt mehr und mehr Gestalt an.

IM 2000-WATT-QUARTIER GREENCITY IN ZÜRICH-SÜD SOLLEN NACH FERTIGSTELLUNG RUND 2.000 MENSCHEN WOHNEN UND 3.000 IN DEN ANGRENZENDEN BÜROS ARBEITEN. DIE MEISTEN WOHNUNGEN SIND BEREITS BEZOGEN. WIE AREALENTWICKLER UND TOTALUNTERNEHMER LOSINGER MARAZZI MITTEILT, WERDEN 2021 DIE ERSTEN FIRMEN EINZIEHEN – SOWIE EIN HOTEL UND EIN SUPERMARKT DER SPAR-GRUPPE ERÖFFNEN.

BW/PD. Wer heute durch Greencity spaziert, sieht immer mehr Leben. Alle der 731 Wohnungen sind inzwischen bezogen, unter anderem von zahlreichen jungen Familien. Im ersten bereits bezogenen Bürogebäude Pergamin II sind zwei Bildungsanbieter aus dem Gesundheitsbereich mit rund 700 Studenten aktiv. Im Frühjahr und Sommer 2021 ziehen weitere Unternehmen ein, und im Mai 2021 nimmt das Meininger Hotel im Gebäude Ingres seinen Betrieb auf.

Spar-Gruppe eröffnet Supermarkt am Spinnereiplatz

Diese starke Entwicklung der Greencity, des ersten 2000-Watt-Quartiers der Schweiz, und das Potenzial von Zürich Süd insgesamt habe die Spar-Gruppe überzeugt, sagt Geschäftsleiter André Scherrer. Das Unternehmen mietet direkt beim zentralen Spinnereiplatz in Greencity rund 900 Quadratmeter Fläche und wird dort im kommenden Jah einen neuen Spar-Supermarkt eröffnen. Mitentscheidend für Spar sei zudem die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit einer eigenen S-Bahnhaltestelle und einer Bushaltestelle gewesen. Man stehe kurz vor der Baueingabe für die neue Filiale; der genaue Eröffnungszeitpunkt hänge vom Verfahrensverlauf ab, berichtet Scherrrer. Das Angebot am neuen Standort wolle Spar auf die Zielgruppen und die Kultur in Greencity ausrichten. Dazu gehören auch spezifische Lunch-/Foodangebote für die annähernd 3.000 Menschen, die künftig in den Greencity Offices arbeiten und studieren werden. Zur Spar-Gruppe mit Sitz in Gossau SG gehören aktuell landesweit 186 Spar-Nachbarschaftsmärkte, Spar Mini und Spar Express Convenience Märkte sowie 11 TopCC Cash & Carry Abholmärkte. >>>

BILD: MIKE NIEDERHAUSER/LOSINGER MARAZZI

Der Spinnereiplatz in Greencity – der neue Spar wird in das Gebäude in der Bildmitte einziehen.

Susi Partners mietet sich in Greencity Offices ein

Ebenfalls nach Greencity kommen wird Susi Partners, ein auf nachhaltige Energieinfrastruktur spezialisierter Schweizer Fondsmanager. Das innovative Unternehmen mietet im Gebäude Pergamin I ein
Stockwerk, welches es im Sommer 2021 mit rund 50 Mitarbeitern beziehen wird. Den bisherigen Standort im Zürcher Seefeld wird die Gesellschaft aufgeben. «Mit dem Bezug von Büroräumlichkeiten im ersten zertifizierten ‹2000-Watt-Areal› der Schweiz setzen wir unsere auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsstrategie auch auf Unternehmensebene um», begründen beiden Co-CEOs Marius Dorfmeister und Marco van Daele die Standortwahl. Denn das Nachhaltigkeitskonzept von Greencity und die Investitionsstrategie von Susi Partners stützten sich auf dieselben Pfeiler: die Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen, Energieeffizienz und innovative Nutzung erneuerbarer Energie – es sei «a perfect match».
Eigenen Angaben zufolge verwaltet Susi Partners derzeit sechs Fonds mit rund 1,5 Milliarden Euro an Investorengeldern. Man strebe «attraktive, stabile und kapitalmarktunabhängige Renditen aus Infrastrukturinvestitionen» an und fokussiere sich dabei auf Investitionen, «die messbare CO_2-Einsparungen generieren und somit zur Erreichung der globalen Klimaziele beitragen».
Bereits vor Susi Partners hat sich das Finanzdienstleistungsunternehmen Crealogix für Greencity entschieden. Das Unternehmen wird in etwa Mitte 2021 rund 2.100 Quadratmeter im Gebäude Pergamin beziehen. Weitere, kleinere Unternehmen werden im Frühjahr 2021 Büroflächen im Gebäude Ingres beziehen, in welchem zudem Ende Mai das Hotel Meininger mit 174 Zimmern und rund 600 Betten seine Türen öffnen wird. •

BILD: MIKE NIEDERHAUSER/LOSINGER MARAZZI

Zwischen den Office-Gebäuden in Greencity – einzelne Gebäude sind bereits bezogen.

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 20_2020 / 15. Jahrgang / 311. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Anja Hall, Redaktorin
Mathias Rinka, Redaktor
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Galledia Print AG, Layout
Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

Haftungsausschluss:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

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.immobiliengespraeche.ch

Sponsoren:

newhome zuerst entdecken
HOCHSCHULE LUZERN
homegate.ch Das Immobilienportal