

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 JLL: Stabile Nachfrage in Zentrumsanlagen
- 4 Nachricht: Genf/Deka
- 5 Nachricht: Zürich/Prime Tower
- 7 FPRE: Rege EFH-Nachfrage
- 8 Nachricht: Zürich /Plazza AG
- 9 IAZI: Krisenresistenter Markt
- 10 Nachricht: Zürich/HIG
- 11 JLL: Neue Transaktionsrekorde am Logistikkimmobilienmarkt
- 13 Nachricht: Migros/Lidl
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Rückblick Real Estate Brains
- 19 Foundation Value –neue Risikokennziffer
- 18 Impressum

EDITORIAL

Besserung in Sicht

Die Schweizer Volkswirtschaft erwies sich im Corona-Jahr robuster als die vieler anderer Länder und auch der Schweizer Immobilienmarkt wurde einmal mehr seinem Ruf als «sicherer Hafen» gerecht. Auf den Transaktionsmärkten kam es 2020 bedingt durch die Covid-19-Pandemie und Lockdowns allenfalls zu Verzögerungen. Das Transaktionsvolumen blieb in etwa auf der Höhe des Vorjahres, auch das Preisniveau blieb stabil. Anders sieht es auf den Vermietungsmärkten aus: Abgesehen vom Wohnimmobilienmarkt in Zentrumsanlagen und dem Bürosegment in den CBDs der grösseren Städte, harzten die Vermietungsmärkte – wie in einer Rezession nicht anders zu erwarten. Doch mit der Verfügbarkeit von Impfstoffen gegen die neuartigen Corona-Viren zeichnet sich ein Ende der Pandemie ab – und so hat das neue Jahr wirtschaftlich gesehen mit Optimismus begonnen: Ökonomen gehen aufgrund der absehbaren Eindämmung der Pandemie von einem starken und raschen Konjunkturaufschwung aus. Behalten sie mit ihrer Einschätzung recht, dürfte dies über kurz oder lang auch zu sinkenden Leerstandsquoten führen. Mit ein Grund, weshalb Immobilienprofessionals die Schweiz jüngsten Umfragen zufolge auch 2021 als einen «attraktiven bis sehr attraktiven Immobilienmarkt» einschätzen.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Ambitioniert und hungrig nach Neuem?



Nase für Immobilien- geschäfte?

helvetica.com/dealmaker

Sind Sie ein **Dealmaker** und analytisch stark?
Dann sind Sie bei uns richtig. Wir suchen nämlich Verstärkung
im Investment Management Team. Wir wollen wachsen und
weiterkommen – mit Ihnen.

 **Helvetica** Real Estate
Investments

BÜROMÄRKTE SCHWEIZ

Stabile Nachfrage in Zentrumsanlagen



BILD: VLADITTO/DEPOSITPHOTOS.COM

Mit dem steigenden Angebot an Büroflächen in der Schweiz nimmt der Leerstand zu – abgesehen von den CBDs.

DAS ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN HAT IM CORONAJAHR 2020 ZUGENOMMEN. DER WACHSENDE LEERSTAND IST JEDOCH NICHT DAS RESULTAT VON FLÄCHENREDUKTIONEN WEGEN DEM WÄHREND DER KRISE SALONFÄHIG GEWORDENEN HOMEOFFICE, SONDERN IN ERSTER LINIE EINE FOLGE DER ANGEBOTSAUSDEHNUNG IN DEN LETZTEN ZWEI JAHREN UND DES REZESSIONSBEDINGTEN EINBRUCHS DER NACHFRAGE, WIE AUS DER MITTE JANUAR VERÖFFENTLICHTEN NEUEN BÜROMARKTSTUDIE VON JLL SCHWEIZ HERVORGEHT.

PD/BW. Die ersten beiden Monate des vergangenen Jahres verliefen erfreulich. Mit dem zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie verhängten Lockdown im März 2020 erfolgte jedoch ein abrupter Einbruch der Nachfrage nach Officeflächen. Diese habe sich seither zwar etwas erholen können, doch sei sie insgesamt im Jahr 2020 deutlich geringer ausgefallen als in den Vorjahren, stellen die Researcher von JLL fest.

Dies hat zu einer Ausweitung des Flächenangebots an den Schweizer Büromärkten geführt: Gemäss der Studie von JLL Schweiz hat sich das Angebot an verfügbaren Flächen im Jahr 2020 in den fünf grössten Schweizer Büromärkten um 45.700 auf 810.600 Quadratmeter erhöht.

Die Angebotsquote stieg dadurch von 4,1 auf 4,3 Prozent (zum Vergleich: die Leerwohnungsquote der Schweiz liegt gemäss JLL aktuell bei 1,7%).

Steigende Leerstandsquote im laufenden Jahr erwartet

Die gemessenen Leerstandszunahmen seien nicht das Resultat von Flächenreduktionen wegen Homeoffice, sondern in erster Linie eine Folge der Angebotsausdehnung in den letzten beiden Jahren und des rezessionsbedingten Einbruchs der Nachfrage, betonen die JLL-Researcher. Erstaunlich stark sei in allen grösseren Schweizer Städten die Nachfrage nach modernen Büros an Zentrumsanlagen geblieben. >>>

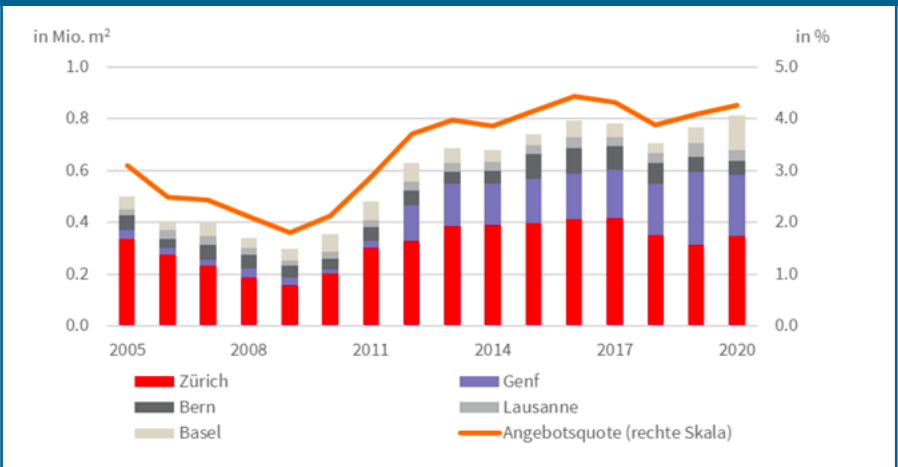
NACHRICHTEN

GENF: DEKA IMMOBILIEN KAUF PICTET_HAUPTSITZ

Deka Immobilien erwirbt das Gebäude Acacias 60 in der südlich der Genfer Innenstadt gelegenen Gemeinde Carouge von der Privatbank Pictet & Cie SA. JLL hat auf Verkäuferseite bei der Transaktion beraten, die als grösster Sale-and-Leaseback-Deal aller Zeiten in der Westschweiz gilt. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart; am Markt wird kolportiert, dass er bei über 600 Mio. CHF liegt. Die Liegenschaft soll über ein Joint Venture in die beiden Offenen Immobilienfonds WestInvest InterSelect (66%) und Deka-ImmobilienEuropa (34%) eingebracht werden. Der Ankauf bietet «die seltene Gelegenheit eine Top-Immobilie mit einem renommierten und bonitätsstarkem Mieter in dem von einheimischen Investoren dominierten Schweizer Immobilienmarkt zu erwerben», sagt Victor Stoltenburg, Geschäftsführer der Deka Immobilien. Mit der Transaktion steigt der WestInvest InterSelect in den Schweizer Immobilienmarkt ein. Der Fonds Deka-ImmobilienEuropa ist bisher nur in Zürich investiert.

Das 2006 als Pictet-Hauptverwaltung fertig gestellte Gebäude Acacias 60 wird der Finanzdienstleister weiterhin nutzen. Das als Multi-Tenant-Objekt mit drei unabhängigen Gebäudeblöcken umfasst rund 38.000 qm vermietbare Fläche sowie 368 Pkw- und 459 Motorradparkplätze. Die Liegenschaft ist Teil des Stadtentwicklungsgebiets PAV (Praille Acacias Vernets). Wie die Pictet-Gruppe mitteilt, steht der Verkauf der Immobilie im Zusammenhang mit dem neuen Unternehmenssitz Campus Pictet de Rochemont, der ab 2025 ebenfalls in Carouge errichtet werden soll. Durch die Transaktion und die Rückmietung könne die Bank das Neubauhvorhaben selbst finanzieren. (bw)

VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN IN DEN FÜNF GRÖSSTEN SCHWEIZER BÜROMÄRKTEN



Quelle: JLL Schweiz

NEU ERSTELTE BÜROFLÄCHEN IN DEN FÜNF GRÖSSTEN SCHWEIZER BÜROMÄRKTEN



Quelle: JLL Schweiz

>>> Die üblicherweise eher volatilen Spitzenmieten hätten ihre Niveaus deshalb trotz Rezession in Zürich, Basel und Lausanne halten können; in Genf, Bern und Zug seien sogar leicht höhere Topmieten verlangt worden. In der Breite blieben die Angebotsmieten gemäss der JLL-Studie ebenso stabil. In Teilmärkten mit überdurchschnittlichen Leerständen – wie beispielsweise in den Flughafenregionen Genf und Zürich – erlaubt es die Verhandlungsposition, dass Mieter von Ei-

gentümern bei Vertragsabschlüssen meist erfolgreich Zugeständnisse einfordern können. In den kommenden drei Jahren werden in den fünf grössten Märkten weitere 820.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. 54 Prozent davon sind noch nicht vermietet. Aufgrund des Wirtschaftseinbruchs im vergangenen Jahr werden viele Unternehmen ihre Expansionspläne vorerst zögerlich angehen. JLL geht davon aus, dass die Leerstände im Jahr 2021 weiter ansteigen werden. >>>

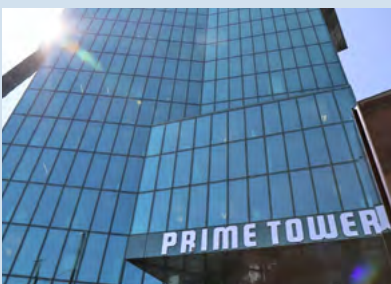
NACHRICHTEN

**ZÜRICH: NEUE MIETER
IM PRIME TOWER**

Der Finanzdienstleister MSCI Barra (Suisse) Sàrl wird Mieter im Prime Tower in Zürich West. Bei der Suche nach neuen Büroräumlichkeiten wurde die Gesellschaft von SPG Intercity Zurich unterstützt.

MSCI zählt zu den führenden internationalen Finanzdienstleistern und ist insbesondere für seine Aktienindizes bekannt. Für den Standort Zürich benötigte die Schweizer Niederlassung MSCI Barra (Suisse) Sàrl hochwertige neue Büroräumlichkeiten für ihre neu akquirierte Tochter Carbon Delta und beauftragte SPG Intercity Zurich, Schweizer Allianzpartner von Cushman & Wakefield, mit der Suche nach einer geeigneten Fläche. Im Prime Tower konnte SPG Intercity Zurich eine über 500 Quadratmeter grosse Fläche im Auftrag von MSCI Barra anmieten, welche das Unternehmen im Januar 2021 übernommen hat.

Im Dezember 2020 hatte SPG Intercity Zurich bereits für die Clearstream Fund Centre AG, ein Tochterunternehmen der Deutschen Börse, Büroräumlichkeiten im Prime Tower angemietet. Clearstream wird nach Angaben des Beratungsunternehmens Untermieter auf einer Fläche von rund 600 Quadratmetern; der Mietvertrag habe eine Laufzeit von sechs Jahren. Die Fläche sei «off the market» vermittelt worden, teilt SPG Intercity Zurich mit. (bw)



Der Prime Tower in Zürich

BILD: ZVG

**Angebot in den CBDs von
Zürich und Genf knapp**

Erstmals seit 2017 haben die Leerstände im Zürcher Büromarkt wieder zugenommen. Die Angebotsquote erhöhte sich seit Ende 2019 von 4,0 auf 4,4 Prozent. Während der Markt im Stadtgebiet ausgeglichen ist und grundsätzlich von einer guten Nachfrage nach zentralen Büros profitiert, stehen in Opfikon / Glattbrugg über ein Drittel der Flächen leer. Im Kreis 1 sowie in Zürich West sind verfügbare Büros bei Angebotsquoten von 1,5 bzw. 2,2 Prozent nach wie vor knapp.

Auf dem Genfer Büromarkt werden Büroflächen im CBD ebenfalls knapper, die Angebotsquote sank von 4,7 auf 3,1 Prozent. Das Angebot von verfügbaren Büros reduzierte sich in der gesamten Region um knapp 48.000 Quadratmeter und beträgt neu 234.000 Quadratmeter, was 5,8 Prozent des Bestandes entspricht. Die grössten Abnahmen waren in Plan-les-Ouates messbar. Die Rückgänge zeigen, dass der Genfer Büromarkt trotz Konjunkturreinbruch kaum an Dynamik eingebüsst hat. Entsprechend wurde bei den Spitzenmieten ein Anstieg von 820 auf 850 CHF/qm/Jahr netto registriert.

**CBD Lausanne: Büroflächen
Mangelware**

In Basel erhöhte sich das Angebot um über 70.000 auf 131.300 Quadratmeter, die Angebotsquote stieg von 2,6 auf 5,7 Prozent. In Kleinbasel hat sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr mehr als vervierfacht. Dies auch deshalb, weil fast 30.000 Quadratmeter Bürofläche als Zwischennutzungen angeboten werden, viele davon im Klybeck Areal. Bis Ende 2023 werden in der Stadt Basel weitere 172.000 Quadratmeter Flächen

fertiggestellt. Die Angebotsquote dürfte sich deshalb auf dem höheren Niveau einpendeln.

Im Büromarkt Lausanne sank die bereits tiefe Angebotsquote von 2,9 Prozent weiter und beträgt nun per Ende 2020 noch 2,2 Prozent. Auf Stadtgebiet und insbesondere im CBD ist der Markt ausgetrocknet. Aus Mietersicht erfreulicher präsentiert sich die Situation in Lausanne West/Crissier mit einer Angebotsquote von 7,0 Prozent. Immerhin sorgten dieses Jahr sowie 2023 einige Fertigstellungen für eine gewisse Entspannung, wenn auch vorwiegend ausserhalb des CBD, so die JLL-Researcher.

**Bern: Wenig Angebot an gross-
flächigen Büros**

Das Angebot an verfügbaren Büroflächen in Bern bleibt mit 55.700 Quadratmeter auf tiefem Niveau, die Angebotsquote reduzierte sich leicht von 2,0 auf 1,9 Prozent. Insbesondere Büros mit 2.000 Quadratmeter Fläche oder mehr sind rar. Kurzfristig bleibt die Situation angespannt, ab 2023 lösen verschiedene Neubauprojekte einen neuen Wachstumsschub aus.

Dank verschiedener Vermietungen reduzierte sich die Büro-Angebotsquote in der Region Zug von 6,1 auf 5,6 Prozent. In der Stadt Zug wird das Büroangebot mit einer Quote von 2,1 Prozent bereits wieder knapp und die Spitzenmieten haben leicht angezogen. Trotz günstigerer Angebote an dezentralen Standorten sind Unternehmen nach wie vor bereit, für eine hohe Lagequalität die verlangten Preise zu bezahlen.

Ein markanter Entwicklungsschub steht dem Büromarkt Luzern bevor. Voraussichtlich im Jahr 2025 werden neben dem Pharmakonzern MSD die HSLU, die Kantonsverwaltung >>>

>>> sowie auch das Sozialversicherungszentrum WAS in neue Gebäude ziehen. Dadurch wird es zu Verschiebungen in der Grössenordnung von rund 80.000 Quadratmetern kommen. Das entspricht ungefähr der doppelten Menge wie dem gegenwärtig verfügbaren Angebot an Büroflächen.

Spitzenrenditen für Core-Objekte bleiben unter Druck

Der Schweizer Immobilientransaktionsmarkt hat im vergangenen Krisenjahr eindrücklich gezeigt, dass er insgesamt überaus beständig ist und sich in unsicheren Zeiten behaupten kann. Einschränkungen aufgrund von COVID-19 führten zwar zu Verzögerungen bei Transaktionen, die Mehrheit der Investoren hielt aber nicht nur an ihren Akquisitionszielen fest, sondern auch an der Zahlungsbereitschaft.

Core-Liegenschaften mit Büro- und Wohnnutzungen haben bei Schweizer Anlegern nichts an Attraktivität eingebüsst. Die kurze Schockstarre im zweiten Quartal war schnell überwunden und die Renditen knüpfen dort an, wo sie zu Beginn der Pandemie aufgehört haben. Die Spitzenrenditen für Büroliegenschaften blieben in Genf bei 2,7 Prozent, in Zürich reduzierten sich diese um 20 Basispunkte von 2,1 auf 1,9 Prozent. Der Renditespread von erstklassigen Büroimmobilien zu 10-jährigen Bundesobligationen beträgt gemäss der JLL-Studie immer noch mindestens 240 Basispunkte.

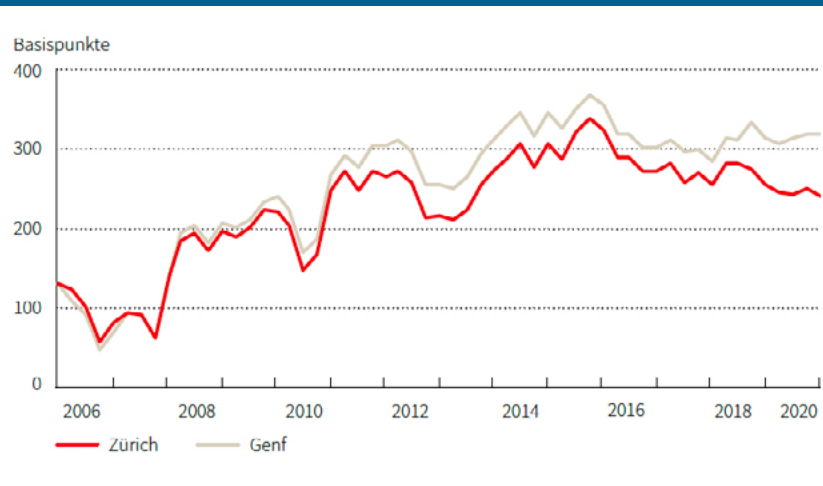
War das Potenzial für steigende Zinsen bereits vor Ausbruch der Pandemie bescheiden, führten die Ereignisse in den letzten Monaten dazu, dass eine wachsende Mehrheit von Marktakteuren von länger andauernden Negativzinsen ausgeht, stellen die JLL-Autoren fest. Diese Er-

DURCHSCHNITTLICHE BÜRO-KAPITALWERTE (CHF PRO m²)

	Prime	A-Lage	B-Lage	C-Lage
Zürich	40'250	17'500	9'500	4'250
Genf	28'250	16'500	8'750	4'500
Bern	12'000	9'000	5'750	3'250
Lausanne	15'000	9'250	6'250	3'750
Basel	14'500	9'500	6'750	3'750
Zug	15'000	9'000	6'000	3'500

Quelle: JLL

RENDITESPREAD 1A-BÜROIMMOBILIEN/10-JÄHRIGE BUNDESobligationen (CH)



Quelle: JLL

wartungshaltung werde dazu führen, dass die Beliebtheit von Immobilienanlagen mit soliden Mieterträgen eher noch zunimmt und der Renditedruck im Core-Bereich anhält.

«Stabile Investitionsmärkte»

Zahlreiche institutionelle und private Investoren suchten derzeit nach attraktiven Anlagemöglichkeiten – wobei sich wie oft in Krisenzeiten die Nachfrage vermehrt auf das Core-Segment in Begleitung von lang laufenden Mietverträgen mit Mietern der öffentlichen Hand oder von kri-

senresistenten Branchen konzentrierte. «Die Schweizer Flächen- und Investitionsmärkte bewiesen selbst in Zeiten mit hoher Unsicherheit einmal mehr ihre Stabilität und Widerstandsfähigkeit», kommentiert Jan Eckert, CEO Schweiz und Head Capital Markets Germany, Austria, Switzerland bei JLL, die Entwicklung. «Der Wirtschaftseinbruch hat zwar Spuren hinterlassen. Gerade im internationalen Vergleich haben sich die Schweizer Immobilienanlagen jedoch überdurchschnittlich beständig gezeigt und sind ihrem Ruf als «sicherer Hafen» gerecht geworden.» •

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern



BILD: ZVEIGER/DEPOSITPHOTOS.COM

Wohneigentum bleibt gefragt

DIE PREISE FÜR WOHNEIGENTUM IN DER SCHWEIZ HABEN IM 4. QUARTAL DES VERGANGENEN JAHRES WEITER ZUGELEGT. WIE GEMÄSS DEN ERHEBUNGEN DER FAHLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKUNG AG, LEGTEN IM GESAMTJAHR 2020 VOR ALLEM EINFAMILIENHÄUSER DEUTLICH ZU. BEI DEN EIGENTUMSWOHNUNGEN VERZEICHNETE DAS IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN NUR IM GEHOBENEN SEGMENT LEICHT RÜCKLÄUFIGE PREISE.

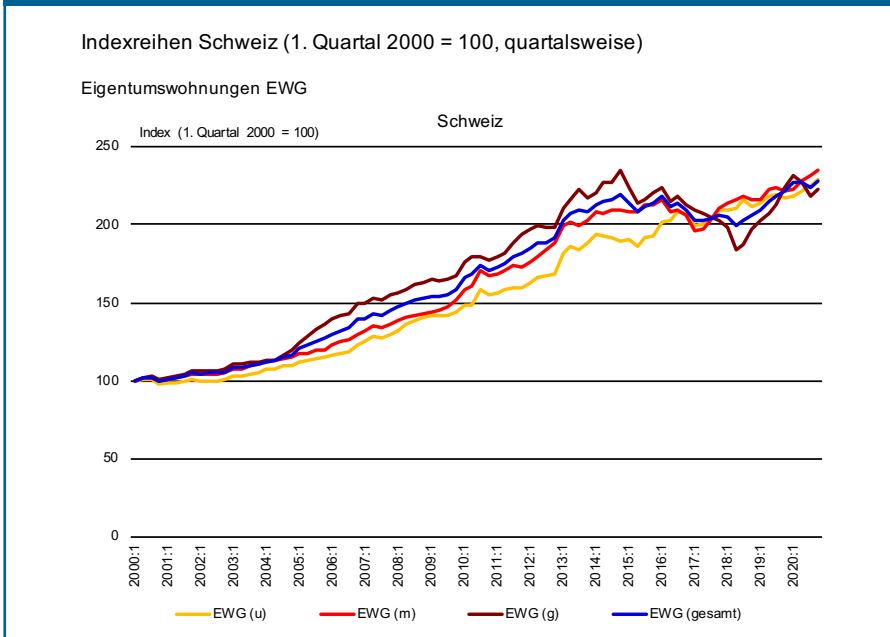
BW/PD. Gemäss den Erhebungen der FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung AG sind die Preise für Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 1,7 Prozent gestiegen. Dabei hätten alle Preissegmente in einem ähnlichen Rahmen zulegen können, stellen die FPRE-Researcher fest.

Preise für Luxusimmobilien steigen wieder

Besonders hervorzuheben sei dabei der Anstieg von 1,9 Prozent im Luxussegment, zumal dort in den beiden Vorquartalen mit einem Preis-

rückgang von insgesamt -5,9 Prozent deutliche Brems Spuren erkennbar waren. Über das Gesamtjahr 2020 betrachtet, seien die Preise im gehobenen Segment praktisch stabil geblieben (-0,5% zum Vorjahresquartal), während das untere (+5,4%) und mittlere Segment (+5,9%) landesweit weiter zulegten. Noch deutlicher ist der Anstieg im abgelaufenen Jahr bei den Einfamilienhäusern ausgefallen, wo der entsprechende Index von Fahrländer Partner im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,1 Prozent zulegte. Allein im 4. Quartal betrug der Zuwachs 2,0 Prozent. >>>

TRANSAKTIONSPREIS- UND BAULANDINDIZES FÜR WOHNHEIMTUM SCHWEIZ



4. Quartal 2020

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Veränderungsraten

	Marktsegment			EWG gesamt
	Unteres	Mittleres	Gehobenes	
2020:3 - 2020:4	1.8%	1.4%	1.9%	1.7%
2019:4 - 2020:4	5.4%	5.9%	-0.5%	2.6%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Nachfrage bleibt auch in der Coronakrise stabil

2020 verzeichnen alle acht Grossregionen der Schweiz steigende Preise bei den Einfamilienhäusern im mittleren Segment. Am deutlichsten war dabei die Steigerung in den Regionen Zürich (+9,3%), Mittelland (+8,6%) und Genfersee (+7,4%), während der Zuwachs in der Südschweiz (+3,0) und im Alpenraum (+4,8%) moderater ausfiel.

Die Wohneigentumspreise setzten 2020 ihren Anstieg somit weiter fort und Ängste, wonach die laufende Krise den Immobilienmarkt zum Stillstand bringen würde, hätten sich nicht bestätigt, kommentiert Stefan Fahrländer, CEO von FPPE, die aktu-

elle Lage am Immobilienmarkt: «Es existiert nach wie vor eine rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.» Auch die zweite Welle der Covid-19-Pandemie habe den Wohneigentumsmarkt in der Schweiz nicht zum Erliegen gebracht.

Leicht steigende Preise im laufenden Jahr erwartet

Für das laufende Jahr gehen die Experten von Fahrländer Partner von stabilen bis leicht steigenden Preisen bei Eigentumswohnungen und von einer Fortsetzung des Preisanstiegs bei Einfamilienhäusern aus, wobei sich der Aufwärtstrend eher abschwächen dürfte. •

NACHRICHTEN

ZÜRICH: PLAZZA ERWIRBT ZWEI WOHNIMMOBILIEN

Die Plaza AG erwirbt von den Vorsorgeeinrichtungen der Conzzeta AG zwei Wohnimmobilien der Überbauung «Im Tiergarten» in Zürich. Die Immobiliengesellschaft Plaza AG, die 2015 als Abspaltung aus der international tätigen Industrie-gruppe Conzzeta hervorging und deren Immobiliensparte weiterführte, hält bereits vier Wohnliegenschaften der Überbauung «Im Tiergarten» im Eigentum; für weitere Liegenschaften auf dem Areal ist die Immobiliengesellschaft bislang Baurechtsgeber, unter anderen an die Pensionskassen der Conzzeta. Letztere verkaufen ihre Immobilien auf dem Grundstück, und Plaza hat ihr Vorkaufsrecht ausgeübt.

Insgesamt umfassen die Liegenschaften 80 Mietwohnungen; den Angaben zufolge generieren diese derzeit einen jährlichen Sollmietertrag von 2,1 Mio. CHF. Der Preis für die beiden Wohnimmobilien liegt gemäss der Mitteilung der Immobiliengesellschaft bei 61,1 Mio. CHF. Das Management der Plaza AG zeigt sich davon überzeugt, dass die aktuelle Investition das langfristige Potenzial der Bestandesliegenschaften «Im Tiergarten» zusätzlich erhöhen und die Ertragslage positiv beeinflussen wird. Der Zukauf passe zur klaren Ausrichtung des Immobilienportfolios der Plaza AG auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften.

Die Siedlung «Im Tiergarten» im Quartier Friesenberg wurde auf einem ehemaligen Grundstück der Zürcher Ziegeleien errichtet. Es war das erste Industriegrundstück, das in der Stadt Zürich für Wohnzwecke umgezont wurde. Der Standort am Fuss des Uetlibergs ist zentrums- und gleichzeitig natur-nah; die Siedlung gilt damit als begehrte städtische Wohnlage. (bw)

WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

Krisenresistenter Markt



BILDER: SERNONIK/DEPOSITPHOTOS.COM

Institutionelle Anleger sind nach wie vor bereit, hohe Preise für Mehrfamilienhäuser zu bezahlen.

DAS NEUE JAHR BEGINNT WIRTSCHAFTLICH GESEHEN MIT VORSICHTIGEM OPTIMISMUS. KONJUNKTURFORSCHER GEHEN VON EINEM SOLIDEN WACHSTUM DES BRUTTOINLANDPRODUKTES AUS. DER IMMOBILIENMARKT HAT SICH 2020 INSBESONDERE IM WOHN-EIGENTUMSSEGMENT ALS SEHR WIDERSTANDSFÄHIG GEGEN DIE REZESSION ERWIESEN - WIE DER «SWX IAZI PRIVATE REAL ESTATE PRICE INDEX» FÜR PRIVATES WOHNEIGENTUM (EINFAMILIENHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN) ZEIGT.

BW/PD. Wer im Jahr 2020 in das Segment Wohnen (Eigenheime bzw. Mehrfamilienhäuser) investiert hat, dürfte nichts falsch gemacht haben. Diese Erkenntnis verdeutlicht sich unter anderem in der Entwicklung der Börsenkurse von indirekten Immobilienanlagen. Eine besonders gute Performance haben vor allem Titel oder Gesellschaften hingelegt, deren Geschäftsmodell sich auf Wohnimmobilien konzentriert. Teilweise weist deren Börsen-Performance im vergangenen Jahr einen Zuwachs von bis zu 20 Prozent und sogar mehr aus. Gesellschaften, die primär in kommerziell genutzte Liegenschaften investierten, sind dagegen in vielen

Fällen unter Druck geraten – in diesen Marktsegmenten hinterlässt die Pandemie deutlich ihre Spuren.

Q4 2020: Transaktionspreise für privates Wohneigentum

Eigentumswohnungen verzeichnen in Q4 2020 ein Preiswachstum von 1,5 Prozent (Vorquartal: 0,8%). Auf Jahresbasis hat sich das Preiswachstum um 0,8 Prozent auf jetzt 4,0 Prozent erhöht. Im Vergleich zu den Eigentumswohnungen ist der Zuwachs bei Einfamilienhäusern mit 0,7 Prozent etwas geringer ausgefallen. Auf Jahresbasis hat sich das Preiswachstum leicht reduziert auf 2,1 Prozent (Q3: 2,4%). >>>

NACHRICHTEN

**HIG IMMOBILIEN AST:
ZUKÄUFE IN ZÜRICH UND
LAUSANNE**

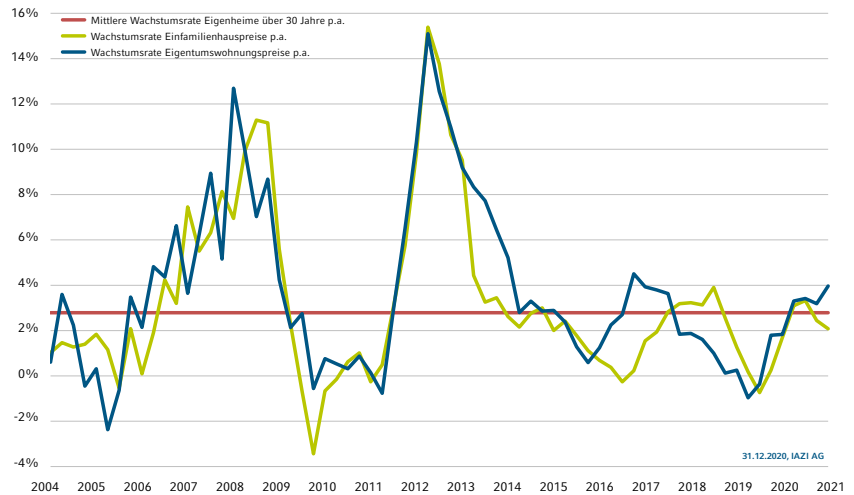
Per 1. Januar 2021 hat die HIG Immobilien Anlage Stiftung zwei zusammenhängende Gebäude mit Wohnungen und Gewerbeflächen in Zürich Altstetten erworben. Darüber hinaus konnte die Anlagestiftung per 6. Januar ihr Portfolio um ein Neubauprojekt in der Stadt Lausanne erweitern.

Der neueste Zugang im Portfolio der HIG Immobilien Anlage Stiftung in der Stadt Zürich befindet sich an prominenter Lage direkt gegenüber vom Lindenplatz in Altstetten. Wie die HIG mitteilt, umfasst das hellblaue Haus an der Ecke Badenerstrasse/Segnesstrasse 53 Wohneinheiten und 3.800 Quadratmeter Gewerbefläche. Die Hauptmieter sind die Swisscom und die UBS, welche im Erdgeschoss eine Geschäftsstelle betreibt. Für die Liegenschaft spreche nicht zuletzt die hohe Passantenfrequenz, die Visibilität an der Badenerstrasse, die Tramhaltestelle und der öffentliche Lindenplatz, die zur Attraktivität der Gewerbeflächen beitragen, teilt die HIG mit. Zum Wohnungsmix zählten hauptsächlich die an diesem Standort stark nachgefragten Kleinwohnungen; sie seien zur ruhigeren Segnesstrasse oder auf den Innenhof hin ausgerichtet.

In der Stadt Lausanne hat die HIG Immobilien Anlagestiftung einen bedingten Kaufvertrag für ein Neubauprojekt vollzogen, nachdem die rechtskräftige Baubewilligung zum 6. Januar 2021 vorlag. Das Projekt sieht den Bau eines Mehrfamilienhauses im Lausanner Stadtquartier Mousquines/ Bellevue vor. Entstehen sollen 23 Mietwohnungen mit mehrheitlich 2,5 und 3,5 Zimmern. Das Management der HIG geht davon aus, dass die Fertigstellung und der Bezug in rund 22 Monaten erfolgen können. (bw)

PREISWACHSTUM WOHNUNGSEIGENTUM

Eigentumswohnungen sind in der Käufergunst



Die robuste Nachfrage dürfte die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser weiterhin stützen.

>>> «Die Corona-Krise hat das Wohnen bei vielen Menschen definitiv ins Zentrum gerückt», sagt Donato Scognamiglio, CEO von IAZI. «Damit verbunden ist bei vielen wohl der Wunsch aufgetaucht, ihre Wohnverhältnisse zu optimieren», so Scognamiglio weiter.

Die weiterhin attraktiven Finanzierungsbedingungen für Immobilieneigentum habe die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden belebt, stellen die IAZI-Researcher fest und verweisen darauf, dass «auf der führenden Internetplattform die Anzahl der Suchabonnemente mit 40 Prozent im Jahr 2020 für Wohneigentum deutlich zugenommen hat».

Hingegen habe sich die Baudynamik bei privatem Wohneigentum im letzten Jahr abgekühlt. Einer robusten Nachfrage stehe also ein knapperes Angebot gegenüber, was die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser weiterhin stützen dürfte, so die IAZI-Experten.

Q4 2020: Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser

Im 4. Quartal 2020 hat sich das Preiswachstum für Mehrfamilienhäuser mit 0,8 Prozent nur gering erhöht; auf Jahresbasis haben die Preise mit 0,0 Prozent stagniert. Die strengeren Finanzierungsregeln für Renditeobjekte und die zunehmenden Leerstände haben dafür gesorgt, dass sich das Preiswachstum bei Mehrfamilienhäusern seit letztem Frühling abgeschwächt hat.

«Allerdings suchen sehr viele institutionelle Anleger immer noch nach Möglichkeiten, in Mehrfamilienhäuser zu investieren und sind bereit, hohe Preise zu bezahlen», stellt Donato Scognamiglio fest. Weil die Zinswende in der gegenwärtigen Wirtschaftssituation einmal mehr in weite Ferne gerückt sei, «bieten sich für Investoren nach wie vor interessante Anlagemöglichkeiten im Bontongold an», so der IAZI-Chef. •

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Neuer Transaktionsrekord



Logistikimmobilien sind derzeit bei Investoren sehr gefragt.

EIN AUSSERGEWÖHNLICH STARKER JAHRESENDSPURT HAT AUF DEM DEUTSCHEN LOGISTIK- UND INDUSTRIE-IMMOBILIENMARKT ZU EINEM HERAUSRAGENDEN ERGEBNIS GEFÜHRT: GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL WURDE DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN DES VORJAHRES 2020 UM 28 PROZENT AUF 8,7 MILLIARDEN EURO GESTEIGERT.

PD/BW. Trotz der Coronakrise und dem mit ihr verbundenen Konjunkturereinbruch wurde im Jahr 2020 am deutschen Logistikimmobilienmarkt ein rekordhohes Transaktionsvolumen erzielt. Mit 8,74 Milliarden Euro

wurde sogar der bisherige Transaktions-Bestwert aus 2017 knapp übertroffen, berichtet Nick Jones, bei JLL Head of Germany, Logistics & Industrial Investment: «Unbeeindruckt von Corona markierten die Monate Oktober bis Dezember 2020 mit über 2,7 Milliarden Euro den stärksten Dreimonatszeitraum seit dem zweiten Quartal 2017.» 2017 hatte der Deutschlandanteil des Kaufs des europaweiten Logikor-Portfolios das Ergebnis in die Höhe getrieben. Im 10-Jahresschnitt bilanziert das Rekordjahr 2020 mehr als eine Verdoppelung des Transaktionsvolumens: von 2010 bis 2019 lag das Volumen im Durchschnitt jährlich bei knapp 4,2 Milliarden Euro. Über 1,9 Milliarden mehr als 2019 wurden in-

vestiert, das Plus gegenüber dem Vorjahr (über 6,8 Mrd. Euro) lag bei 28 Prozent.

Investoren suchen «sicheres» Produkt in unsicheren Zeiten

Noch eindrucksvoller fällt der Vergleich mit dem gesamten Immobilien-Investmentmarkt aus, der (inkl. Living) um rund 11 Prozent unter dem Vorjahresvolumen lag. Der Anteil der Logistik am Gesamttransaktionsvolumen stieg von 8 auf 11 Prozent. Mit Ausnahme von Living und Logistik konnten alle anderen Assetklassen das Ergebnis des Vorjahres nicht wiederholen, sie registrierten allesamt einen Rückgang der Transaktionsvolumina. «Was 2020 >>>

>>> auch passierte – Corona bedingte Lockdowns unterschiedlicher Abstufung, US-Präsidentenwahl, Unsicherheiten in Sachen Brexit-Abkommen: Logistikobjekte in Deutschland waren und blieben gefragt. Auf der Suche nach «sicherem» Produkt in unsicheren Zeiten fiel die Wahl oft auf die Logistik», so Nick Jones weiter. Die Nachfrage sei in der zweiten Jahreshälfte hoch gewesen und habe dabei zum Jahresende sogar noch angezogen, erkennbar an der Gesamtanzahl aller Abschlüsse, die sowohl vom ersten zum zweiten Halbjahr als auch vom dritten zum vierten Quartal um jeweils knapp 50 Prozent zulegten.

Dass in der statistischen Endabrechnung ein so starkes Ergebnis zu verbuchen war, ist in erster Linie auf die hohe Anzahl der Transaktionen im

dreistelligen Millionen-Euro-Bereich zurückzuführen, die nie zuvor so hoch lag: mit 21 – davon 11 Portfolios und 10 Einzeltransaktionen – wurden acht grossvolumige Transaktionen mehr als im Vorjahr gezählt, die auch nahezu die Hälfte (47 %) des gesamten Volumens ausmachten.

Die Nachfrage bleibt hoch...

Naturgemäss war die grösste Transaktion des Jahres auch 2020 ein Portfolio: der Erwerb von 14 Objekten durch AEW Europe von der Patrizia AG für über 500 Millionen Euro. «Die Nachfrage nach Logistikobjekten ist auf Käuferseite so diversifiziert wie selten», erläutert Nick Jones weiter. Mehrere Nutzerklassen, unter anderem Immobilien-AGs, Immobilienunternehmen, Offe-

ne Publikumsfonds, die Öffentliche Verwaltung, Private Equity/Hedge Fonds, Private Investoren, Spezialfonds und Versicherungen, hätten ihre Investitionen in Logistikobjekte 2020 gegenüber dem Vorjahr und auch dem langjährigen Mittel deutlich gesteigert. «Allein Spezialfonds haben 2020 Logistikobjekte für über 1,2 Mrd. Euro eingekauft und konnten sich mit einem Anteil von 14 Prozent zweistellig in der Umsatzstatistik platzieren», so Jones. Die Rangfolge wird allerdings sowohl bei Käufern (mit 39 %) als auch Verkäufern immer noch von Asset-/Fonds-Managern angeführt. Zweitplatziert bei den Verkäufern sind mit einem Viertel des Verkaufsvolumens Unternehmen/Corporates; ihr Verkaufsvolumen liege mit über 2 Milliarden Euro so hoch wie nie zuvor. >>>

ANZEIGE

New Objekt New Inserieren New Mieter

Jetzt
inserieren!

- ▲ Kostengünstig Inserieren ab CHF 0.50 pro Tag und Objekt
- ▲ Automatische Inserate-Erfassung via Schnittstelle
- ▲ Vergünstigte Inserate-Promotionen für mehr Aufmerksamkeit und Reichweite
- ▲ Erleichterte Inserate-Archivierung

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

newhome
zuerst entdecken

NACHRICHTEN

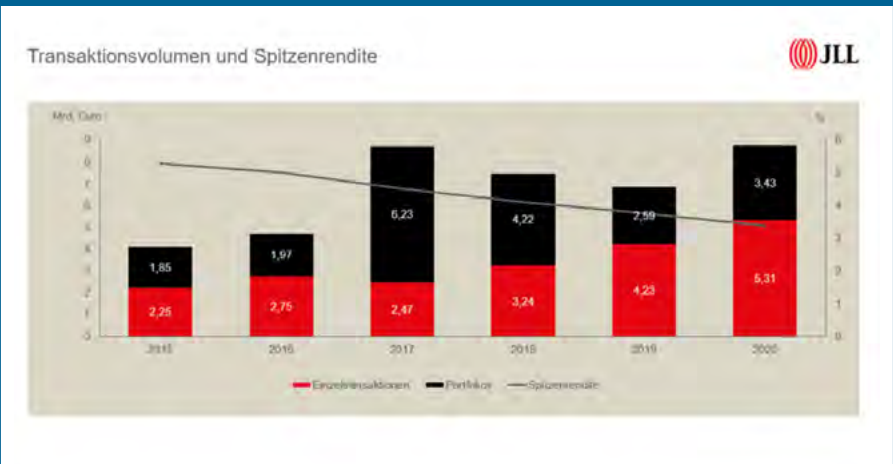
**DIGITEC GALAXUS:
NEUES LOGISTIKZENTRUM**

In Utzenstorf (BE) soll auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik das nach Wohlen zweite Distributions der Migros-Tochter Digitec Galaxus entstehen. Wie Migros Aare als Eigentümer des Areals mitteilt, bringt der wachsende Onlinehandel, der 2020 wegen der Corona-Pandemie nochmals überdurchschnittlich zugelegt habe, den Standort in Wohlen früher als erwartet an seine Kapazitätsgrenze. Der Bedarf nach einem neuen, grösseren Zweitstandort bestehe bereits ab 2023. Bis dahin soll das neue Zentrum in Utzenstorf in Betrieb gehen. Geplant ist ein zentrales Betriebsgebäude, in welchem die Artikel via Wareneingang in eines der vier vollautomatisierten Lager befördert werden. Nach dem Bestelleingang werden die Kundenaufträge kommissioniert, verpackt und dem Paketsortierzentrum der Post übergeben, das ebenfalls auf dem Areal der Migros Aare geplant ist. (ah)

**LIDL SCHWEIZ:
NEUES LOGISTIKGEBÄUDE**

Direkt neben seinem bestehenden Warenverteilzentrum in Weinfelden (TG) errichtet Lidl Schweiz ein neues Früchte- und Gemüselager inklusive eigener Bananenreiferei. Aufgrund des hohen Expansionstempos, welches der Discounter seit seinem Markteintritt mit der Eröffnung von acht bis zehn Filialen pro Jahr in der Schweiz vorlegt, werden neue Lagerflächen benötigt. In der neuen Lagerhalle, einem zweigeschossigen, modularen Bau, sollen auf knapp 23.000 qm Bruttogeschossfläche rund 10.000 Palettenstellplätze realisiert werden. Das Gebäude wird nach Minergie-Standard gebaut; im Betrieb sollen ausschliesslich natürliche Kältemittel eingesetzt werden. (bw)

LOGISTIK- UND INDUSTRIEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND



Quelle: JLL SE, 2021

>>> «Der Trend zum Verkauf unternehmenseigener Immobilien geht ungebrochen weiter – insgesamt über 90 Transaktionen und damit zwanzig mehr als 2019 haben wir 2020 registriert», sagt Jones.

Darunter fallen beispielsweise der Verkauf des Produktions-, Lager- und Verwaltungsstandortes des Eis- und Tiefkühlprodukte-Hersteller Froneri Schöller in Nürnberg, die Veräusserung eines Logistikzentrums von Mainsite Logistik Nord an LIP Invest im bayerischen Obernburg oder auch die Übernahme eines Portfolios in Deutschland und Frankreich durch The Carlyle Group von Kühne+Nagel.

... das Preisniveau auch

Weiter hoch bleiben die Preise, abzulesen an der Entwicklung der Spitzenrenditen. In allen Big 7-Märkten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln München, Stuttgart) verzeichnete JLL allein in den letzten drei Monaten 2020 einen weiteren Abwärtstrend von 15 Basispunkten auf 3,35 Prozent, bzw. 3,45 Prozent in Köln und in Stuttgart. Im Jahresvergleich bilanzierten alle sieben Ballungs-

räume eine um 30 – 40 Basispunkte niedrigere Spitzenrendite. «Während die Kaufpreise 2020 in anderen Immobilienanlageklassen allenfalls auf hohem Niveau stagnieren, sind Logistik-Anleger bereit, bei entsprechendem Objekt zum Teil noch mehr an die Preisobergrenze zu gehen», so Nick Jones.

Nach Einschätzung der JLL-Reseacher wird das Anlegerinteresse sowohl kurz- als auch mittelfristig auf dem Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien hoch bleiben. «Mittel- und langfristig stabile Nutzermärkte und strukturelle Trends wie Digitalisierung und Wachstum des Online-Handels, die sich weiter verfestigt haben, treiben die Nachfrage von Händlern und E-Commerce-Anbietern nach regionalen und lokalen Verteilungszentren», so Nick Jones.

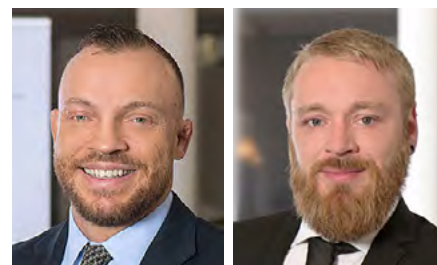
Die Verkäufe von unternehmenseigenen Immobilien könnten sich angesichts konjunkturell weiter herausfordernder Zeiten weiter verstärken, meint der JLL-Experte: «Potenzielle Verkäufer treffen auf kaufbereite Anleger, die vom Trend profitieren wollen. Insgesamt gute Aussichten also für den Logistik-Investmentmarkt in Deutschland.» •

MARKTKOMMENTAR

Durchmischtes Bild

GUTE STIMMUNG AN DEN INTERNATIONALEN BÖRSENPLÄTZEN: DIE LEITINDICES STARTEN MIT KURSGEWINNEN INS NEUE HANDELSJAHR. SCHWEIZER IMMOBILIENAKTIEN HATTEN EHER STARTSCHWIERIGKEITEN.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group



NH/TM. Der Real Index notiert mit Minus 1,40 Prozent leicht unter dem Jahresendkurs. Von den Indexmitgliedern werden aktuell nur die Titel von Mobimo über dem Jahreschlusskurs gehandelt, alle anderen notieren unter dem Vorjahresniveau. Bei den Indexschergewichten SPS Swiss Prime Site und PSP Swiss Property stehen die PSP-Aktien unter einem höheren Abgabedruck. PSP liegt nach den ersten Handelswochen mit über 3 Prozent im negativen Bereich, die SPS-Aktien haben nur 0,35 Prozent eingebüsst. Der EPRA Europäische Index für Immobilienaktien bewegt sich fast parallel zum Schweizer Index. Die Jahresperformance 2021 des EPRA steht bei einem Minus von 1,55 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Unterdessen plant Fundamenta Real Estate eine Kapitalerhöhung; das Portfolio soll mittels gezielter Entwicklungen weiter ausgebaut werden. Details zur geplanten Kapitalerhöhung soll zusammen mit der Publikation der Jahreszahlen 2020 am 12. März 2021 informiert werden. Der SWIIT Index schloss das vergangene Handelsjahr mit einer Performance von Plus 10,81 Prozent (Total Return) ab. Ein solcher Wert war Ende März 2020, mitten im ersten Lockdown, noch schwer vorstellbar. Der Index erholte sich schnell und ab

September bewegte sich die Jahresperformance mehrheitlich im positiven Bereich. Ab Ende November, nach den letzten grossen Emissionen, sorgte die Jahresend rally für neue Höchstwerte. Nach dem Jahreswechsel hielt die schon fast euphorische Stimmung nur noch kurz an. Bereits ab dem dritten Handelstag lösten dann Gewinnmitnahmen die ersten Kursrückgänge aus. Der SWIIT Index schloss am 20. Januar 2021 mit 478,61 Punkten rund 1 Prozent unter dem Jahresschlusskurs 2020 (483,41 Punkten). Gegenüber dem aktuellen All Time High vom 4. Januar 2021 notiert der Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds jetzt rund 1,8 Prozent tiefer.

Neue Kapitalaufnahmen bereits in der Vorbereitung

Nach einer kurzen Verschnaufpause zum Jahresende sind die ersten Akteure am Primärmarkt bereits wieder tätig. Der Immo56, ein Fonds ausschliesslich für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen und Ausgleichsklassen, startet das Jahr mit einer Emission von maximal 55,5 Mio. CHF. Mit dem Emissionserlös sollen weitere Akquisitionen und Entwicklungsprojekte finanziert werden. Für das erste Quartal 2021 sind zudem weitere Transaktionen be-

kannt. In Planung sind unter anderem Emissionen für den Akara Diversity PK (Betrag offen), den CS REF LogisticsPlus (180 Mio.) und den Procimmo II (Betrag offen). Gemäss der Fondsleitung von Procimmo II soll nach Abschluss der Kapitalerhöhung zusätzlich die Kotierung der Anteile an der SIX angestrebt werden. Der SWIIT Index dürfte somit noch im ersten Quartal 2021 ein neues Mitglied erhalten. Aktuell beträgt die Marktkapitalisierung des «P2» rund 417 Mio. CHF. Für das zweite Quartal 2021 hat die UBS eine Kapitalaufnahme für den Immobilienfonds Fonci-pars angekündigt. Die Transaktionsgrösse: rund 132 Mio. CHF.

In den nächsten Wochen dürfte sich die Anzahl der Transaktionen noch deutlich erhöhen. Die meisten Fondsleitungen veröffentlichen ihre Emissionsabsichten mit und kurz nach der Publikation der Jahresabschlüsse. •

REAL ESTATE INDICES 20.1.2021	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2517.47	-1.10	-1.10
REAL	3012.00	-1.40	-1.40
SWIIT	478.61	-0.99	-0.99
EPRA EUROPE INDEX	2127.22	-1.55	-1.55

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.7125	-	-
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.5520	0.0080	0.0080
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	-0.2550	0.0250	0.0250
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	-0.0775	0.0300	0.0300

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							22. JANUAR 2021		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2021	HÖCHST 2021	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU			138000	1	219000	1	145000	1
140241	AGRUNA AG	4200	4600	4300	10	0	0	4600	4
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU			430	270	0	0	430	5
193185	CHAM GROUP N	450	470	445	20	470	6	470	5
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	168	165	50	171	50	166.5	125
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			13500	1	19475	1	14000	1
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2500	5	2700	25	2650	1
11502954	KONKORDIA AG N			5300	1	8000	2	5550	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	48	0	0	10	2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			875	4	0	0	875	14
28414392	PLAZZA-B-N			56	222	0	0	57	51
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	0	0	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N			50	50	0	0	260	10
225664	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			0	0	0	0	4350	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	6500	6500	5300	2	0	0	6500	8
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3150	3300	3025	1	3375	1	3300	2
253801	TERSA AG	15800	15800	14255	1	25000	1	15800	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	29.95	30	40	30.25	600	29.95	10
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	11000	10450	10	20000	1	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	17600	1	0	0	27000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	198	200	198	10	230	10	198	30



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										25. JANUAR 2021
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % DEZ.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.30	123.00	2.45%	19.07%	0.82%	NICHT KOTIERT	113.00 / 129.00	579'857'055	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	119.80	155.50	2.06%	29.80%	0.26%	2.44%	116.40 / 159.50	1'072'922'166	
844'303	CS 1A IMMO PK	1188.00	1350.00	3.72%	13.64%	-0.37%	NICHT KOTIERT	1270.00 / 1505.00	3'817'638'000	
10'077'844	CS REF GREEN	112.00	166.20	2.27%	48.39%	-1.66%	1.67%	130.40 / 177.90	3'262'756'962	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	80.35	77.85	4.54%	-3.11%	6.35%	1.12%	68.65 / 114.00	662'223'474	
276'935	CS REF INTERSWISS	184.33	210.00	3.64%	13.93%	-2.33%	1.21%	170.00 / 229.80	1'741'626'390	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	106.00	173.00	2.12%	63.21%	0.76%	1.64%	127.00 / 172.50	3'607'770'718	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	97.30	150.70	2.60%	54.88%	0.47%	2.18%	110.00 / 157.00	791'175'000	
1'291'370	CS REF SIAT	148.60	232.00	2.33%	56.12%	-0.85%	1.12%	170.50 / 231.80	3'805'639'840	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	111.20	113.60	2.52%	2.16%	-3.24%	1.76%	102.30 / 125.90	295'360'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	114.45	154.00	2.30%	34.56%	-3.21%	2.26%	119.60 / 160.00	1'764'184'730	
1'458'671	FIR	140.15	222.00	1.92%	58.40%	-3.06%	0.92%	174.00 / 229.00	1'603'256'472	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	112.05	131.80	2.47%	17.63%	2.17%	3.12%	111.00 / 129.00	263'600'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	111.10	108.00	4.80%	-2.79%	-0.92%	3.23%	104.00 / 130.00	469'027'908	
277'010	IMMO HELVETIC	172.20	221.00	3.01%	28.34%	-1.69%	1.69%	180.00 / 256.25	1'060'800'000	
977'876	IMMOFONDS	337.25	535.00	2.54%	58.64%	0.28%	1.09%	423.00 / 562.50	1'878'676'040	
278'226	LA FONCIERE	82.35	137.10	1.63%	66.48%	-1.62%	0.86%	100.30 / 142.90	1'865'681'067	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	116.70	130.00	1.85%	11.40%	2.77%	NICHT KOTIERT	120.00 / 130.50	877'500'000	
3'499'521	PATRIUMONIUM SRE FUND	135.30	187.50	1.97%	38.58%	-2.60%	2.47%	142.00 / 192.50	1'009'605'000	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	125.45	160.00	2.00%	27.54%	1.27%	1.06%	130.00 / 167.00	417'621'120	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	135.85	152.50	3.58%	12.26%	-2.87%	2.24%	136.20 / 183.70	818'195'745	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	112.80	132.00	4.10%	17.02%	0.88%	NICHT KOTIERT	121.00 / 149.00	412'556'100	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.40	110.50	2.39%	19.59%	0.91%	NICHT KOTIERT	106.00 / 111.00	327'016'684	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.85	135.40	2.74%	15.88%	-8.82%	2.27%	116.00 / 156.90	948'934'652	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	129.80	152.00	2.55%	17.10%	1.33%	2.56%	118.50 / 151.00	769'500'000	
10'061'233	RESIDENTIA	111.35	115.50	2.36%	3.73%	-0.86%	3.01%	99.00 / 128.40	184'820'097	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	131.50	160.00	2.95%	21.67%	-6.43%	1.45%	135.20 / 189.60	1'594'908'960	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	99.15	95.00	4.65%	-4.19%	3.60%	0.68%	84.75 / 112.50	228'000'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	100.25	116.90	3.84%	16.61%	-2.58%	0.70%	101.00 / 130.90	710'167'500	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	116.95	155.00	2.30%	32.54%	-0.64%	2.11%	114.60 / 158.40	1'101'249'270	
278'545	SOLVALOR "61"	192.75	321.25	1.66%	66.67%	-6.07%	3.02%	245.00 / 350.00	1'446'142'213	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	285.00	519.00	2.92%	82.11%	-4.07%	1.24%	408.25 / 569.50	222'944'235	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.05	110.00	0.80%	2.76%	-4.76%	0.51%	90.00 / 120.50	295'217'120	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.95	104.50	2.27%	4.55%	0.30%	NICHT KOTIERT	100.00 / 104.50	264'602'465	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	107.40	131.00	1.99%	21.97%	-2.24%	2.50%	110.00 / 143.00	1'768'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	108.35	171.00	1.96%	57.82%	0.00%	2.00%	127.00 / 177.30	1'801'182'159	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.25	113.50	3.35%	15.52%	-3.81%	1.66%	105.00 / 136.00	536'814'254	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	138.70	203.50	2.25%	46.72%	1.24%	1.36%	147.90 / 197.90	986'046'633	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.40	89.40	2.02%	55.75%	-1.22%	1.24%	65.00 / 91.55	3'174'889'556	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.51	18.75	2.26%	38.79%	-2.85%	1.69%	13.50 / 19.30	746'767'875	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.19	14.25	2.33%	27.35%	0.35%	1.62%	10.15 / 14.80	512'933'723	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	86.25	130.50	1.99%	51.30%	-4.61%	1.23%	95.50 / 137.50	1'673'811'009	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIIMA	93.65	138.10	2.40%	47.46%	-1.43%	1.12%	108.50 / 142.40	9'892'590'355	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.85	73.25	3.73%	18.43%	-2.98%	2.44%	64.75 / 87.00	1'675'945'277	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	102.10	121.00	2.29%	18.51%	0.00%	NICHT KOTIERT	110.00 / 121.00	1'162'098'399	
				Ø	Ø	SWITZ	Ø		TOTAL	
				2.63%	29.88%	-1.48%	1.41%		64'378'064'981	

IMMOBILIENAKTIEN										25. JANUAR 2021
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % DEZ.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	148.45	196.60	3.52%	32.44%	-3.39%	4.87%	159.80 / 223.50	2'789'579'162	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	159.95	167.00	2.90%	4.41%	1.21%	0.03%	137.00 / 180.00	322'527'935	
4'582'551	ESPACE REAL ESTATE	15.25	17.90	2.85%	17.38%	-1.65%	0.69%	14.40 / 18.20	448'437'262	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.01	104.00	0.00%	23.79%	-5.02%	1.45%	73.00 / 117.00	306'961'200	
1'731'394	INTERSHOP N	352.25	604.00	4.28%	71.47%	-1.79%	4.18%	467.00 / 690.00	654'132'000	
32'509'429	INVESTIS N	57.54	89.00	2.69%	54.68%	-2.63%	1.33%	70.20 / 91.60	250'624'000	
1'110'887	MOBIMO	231.45	284.00	3.59%	22.70%	-0.70%	2.55%	231.00 / 321.50	1'873'594'860	
21'218'624	NOVAVEST	40.12	43.00	3.91%	7.18%	-2.27%	3.08%	38.80 / 47.50	303'959'045	
28'414'391	PLAZZA N	283.80	310.00	1.97%	9.23%	2.31%	0.63%	254.00 / 307.00	453'096'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	96.70	113.70	3.25%	17.58%	-3.89%	6.28%	100.20 / 157.10	4'902'268'454	
38'462'993	SENIORESIDENZ	50.65	55.10	2.75%	8.79%	-0.18%	0.12%	48.75 / 56.48	105'604'880	
803'838	SWISS PRIME SITE	71.55	86.15	4.58%	20.41%	-0.86%	5.17%	81.00 / 125.40	6'542'777'966	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.90	95.50	3.82%	0.63%	-1.55%	0.72%	83.00 / 110.00	260'672'121	
261'948	WARTECK INVEST	1599.00	2330.00	3.07%	45.72%	-2.10%	0.65%	1810.00 / 2380.00	392'139'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1772.00	1940.00	2.31%	9.48%	-4.43%	0.81%	1775.00 / 2420.00	553'696'952	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				3.05%	21.06%	-11.02%	5.59%		19'688'932'159	

MVINVEST

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

RÜCKBLICK REAL ESTATE BRAINS

«Kreditausfälle werden unweigerlich kommen»



Die Teilnehmer der 21. Edition der Real Estate Brains

AM 19. JANUAR 2021 FAND DIE 21. ONLINE-SESSION DER REAL ESTATE BRAINS STATT. DIESES MAL GING ES UM DIE IMMOBILIENFINANZIERUNG IN ZEITEN UND NACH DER CORONA-PANDEMIE. DABEI ZEIGTE SICH, DASS DIE KREDITGEBENDEN INSTITUTE FÜR DAS LAUFENDE JAHR AUCH MIT KREDITAUSFÄLLEN RECHNEN.

MR. «Die Immobilienwirtschaft hat sich 2020 gut geschlagen. Sie ist gewissermassen ein Stabilitätsanker gewesen im vergangenen Jahr», sagte Sascha Klaus, CEO der Berlin Hyp. Das zur der deutschen Sparkassen-Finanzgruppe zählende Institut ist seit 2015 selbständig und gesell-

schaftsrechtlich eine direkte Tochter der Landesbank Berlin Holding AG. Dank der niedrigen Zinsen und dank des zur Verfügung stehenden Kapitals im Markt habe sich das Kreditportfolio der Berlin Hyp bislang robust gezeigt, so Klaus. «Doch Kreditausfälle werden dieses Jahr unweigerlich kommen», sagte er und verwies auf die zu erwartenden Insolvenzen, vorrangig im Detailhandel sowie in der Gastronomie und Hotellerie. Als Beispiel nannte der Berlin-Hyp-Chef den kürzlich erfolgten Gang der deutschen Textilkette Adler Modemärkte (Haibach/Unterfranken) vor den Konkursrichter. Der Fialist mit über 170 Geschäften, hiervon finden sich auch zwei in der Schweiz, will sich im Rahmen des Insolvenzverfahrens in Eigenregie sa-

nieren. Das zuständige Amtsgericht in Aschaffenburg gab dem Antrag des Unternehmens statt. Doch angesichts des derzeitigen Corona-Lockdowns in Deutschland bleiben die Adler Modemärkte vorerst geschlossen. Bereits im ersten deutschlandweiten Lockdown hatte das Unternehmen im Frühjahr 2020 einen staatlichen Hilfskredit von rund 69 Millionen Euro erhalten.

Kassen noch gut gefüllt

«In den von Corona betroffenen Asset-Klassen kommt es zu Marktkorrekturen. Wir als Kreditgeber bekommen dies jedoch erst mit Verzögerung zu spüren», erklärte Klaus. Erst kämen die Mietausfälle, dann werde bald auch das Geld bei >>>

>>> den Immobilieneigentümern knapp. Bis dies durchschlage und sich auf die zu bedienenden Immobilienkredite auswirke, dauere es eine Weile. «Anfragen zu Tilgungsaussetzungen sind noch auf einem sehr niedrigen Level.» In den Segmenten Retail und Hotel würden diese aber im laufenden Jahr zunehmen.

Positiv bewertet Klaus, dass der Immobilienmarkt auf eine «goldene Ära» zurückblicke. Die Kassen seien gut gefüllt und viele könnten die Krisen- und Pandemiezeit abfedern bzw. aussitzen. In Schwierigkeiten gerieten vor allem kleinere und weniger diversifizierte Portfolios.

In der Asset-Klasse Büroimmobilien komme es darauf an, wie lang der Covid-19-Impact dauere und ob sich daraus auch Verhaltensänderungen ergeben würden. Allein die Betrachtung der Büroflächenumsätze in Deutschland zeige, dass hier in 2020 ein Minus von 30 Prozent bilanziert werden musste; der Leerstand sei von 2,9 auf rund 3,5 Prozent gestiegen. Die Bürospitzenmieten hielten sich dagegen auf einem hohen Niveau, so Klaus. Vor allem aber die Durchschnittsmieten gerieten zunehmend unter Druck. «Ob wir schon bald wieder die Vorkrisen-Levels erreichen, ist fraglich.»

Mehr Insolvenzen

Für Gerhard Meitinger, Head of Real Estate Finance bei der PBB Deutsche Pfandbriefbank, waren die Märkte 2020 «verhältnismässig stabil», auch 2021 rechnet er mit keiner grossen Trendumkehr. «Sehr gute Produkte werden weiter nachgefragt. Immobilien sind weiter der sichere Hafen.» Wichtig seien in diesem Zusammenhang gute Bonitäten der Mieter, langfristig bestehende Büromietverträge und eine auch technisch gut ausgestattete Immobilie. Mit Kredit-

ausfällen sei jedoch zu rechnen, da in Deutschland und in anderen Ländern sich die Insolvenzen mehrten und es teils zu massiven Mietausfällen gerade im Einzelhandel und in der Hotelbranche komme. «Wir werden aber auch Ausfälle im Bürobereich bekommen», warnte Meitinger. Er geht davon aus, dass die Zeiten, in denen eine Fläche wiedervermietet werden kann, länger werden und dass die Mieten in Zukunft sinken. Was er derzeit feststelle, sei ein Run auf die sehr guten Immobilien in den Asset-Klassen Wohnen, Büro und Logistik. Der Boom in der Logistik halte jedoch schon seit zwei, drei Jahren an und sei schon vor Corona stark durch den Online-Handel getrieben gewesen. In Zukunft werde die Last-Mile-Logistik wichtiger. Dagegen werde es bei der Grosslogistik ausserhalb der Städte einen Rückgang geben. «Dies schon allein aus der Grosswetterlage heraus: mit weniger Konsum, mehr Kurzarbeit und höherer Arbeitslosigkeit.» In zwei Jahren werde man auf den Immobilienmärkten wieder eine klare Sicht haben, so Meitinger.

Investoren wählerischer

«Immobilienfinanzierungen sind dank niedriger Zinsen weiterhin attraktive Kapitalanlagen. Die Liquidität im Markt ist auch aufgrund des Kapitalzuflusses von Pensionskassen und grossen Versicherungsunternehmen weiterhin vorhanden», sagte Matteo Bernardoni. Er ist Head Lending Platforms bei der UBS Switzerland. Zu den Kreditplattformen der UBS zählen «Atrium» (seit 2016) für Renditeliegenschaften und «key4» (seit Juni 2020) für selbstgenutztes Wohneigentum. Hier arbeite die UBS auch mit den Immobilienplattformen Houzy und Homegate zusammen. Im Schnitt würden die

Hypothekarbeträge bei «Atrium» bei vier bis fünf Millionen Schweizer Franken liegen, bei «key4» zwischen 500.000 und einer Million Franken. «Das Kredit-Risiko-Profil ist dabei grundsätzlich besser als das Proxy des Gesamtmarktes», so Bernardoni. Die Beleihungssätze seien mit 50 bis 55 Prozent konservativ.

Generell seien die Investoren zuletzt wählerischer geworden, stellte er fest. Beim Thema Retail merkte Bernardoni an, dass gewisse allgemeingültig scheinende Grundsätze zunehmend in Frage gestellt würden. Hochfrequenzlagen wie etwa Bahnhöfe gerieten unter Druck, da die Passantenströme aufgrund des Homeoffice-Trends ausblieben. Ob sich dies irgendwann wieder auf diesem Niveau einpendele, bleibe abzuwarten, so Bernardoni. •

**Nächste Real Estate Brains
Session Nr. 22 am 16. Februar 2021
(ab 8 Uhr). Thema: Smart Buildings.**

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 1_2021 / 16. Jahrgang / 312. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Richard Haimann, Redaktor
Anja Hall, Redaktorin
Mathias Rinke, Redaktor
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

PORTFOLIOMANAGEMENT

Vergleichsfaktor Fundamentalwert

HERKÖMMLICHE THEORIEN ZUR OPTIMALEN PORTFOLIO-AUSRICHTUNG SIND AUF IMMOBILIENBESTÄNDE NICHT ANWENDBAR. DER SCHWEIZER FINANZBERATER ROLF MÜLLER WILL DIESE LÜCKE MIT EINER NEUEN BERECHNUNGSMETHODE SCHLIESSEN.

RH. Liegenschaften haben sich 2020 einmal mehr als eines der solidesten Investments Schweizer Pensionskassen erwiesen. Der Pensionskassen-Index der Credit Suisse zeigt, dass Immobilien nach ausländischen Aktien den Vorsorgeeinrichtungen die höchsten Renditen in 2020 beschert haben, und gemäss der jüngsten Pensionskassen-Performancestudie der UBS erzielten Altersvorsorger im vergangenen Jahr im Schnitt eine Gesamtrendite von 3,84 Prozent, während ihre Liegenschaften anteilig allein 4,17 Prozent abwarfen.

Doch es wird schwerer für institutionelle Investoren mit Immobilienanlagen weiterhin die überdurchschnittlichen Renditen der Vergangenheit einzufahren. Mit der stetig wachsende Zahl neuer Überbauungen, insbesondere im Wohnbereich, wächst der Leerstand. Gleichzeitig steigen aber weiterhin die Preise, da durch die Geldpolitik der SNB die Bondrendite im negativen Bereich tendiert und, immer mehr professionelle Anleger in den Immobilienmarkt drängen. PKs und Versicherungen stehen vor dem Dilemma, dass sie am Immobilienmarkt heute höhere Preise für geringere Mieterträge zahlen müssen, als noch vor einigen Jahren. Dies wirft für Investoren und Bestandshalter die Frage auf, wie sie

bei der Bewertung des eigenen Immobilienportfolios und beim Ankauf von Liegenschaften schnell erkennen können, welche Objekte überdurchschnittliches Performancepotenzial bei akzeptablem Risiko bieten. Der diplomierte Finanzberater IAF Rolf Müller aus Oberuzwil hat eine neue computergestützte Methode entwickelt, um eine Kennzahl zu schaffen, die solche Vergleiche schnell ermöglicht: den Foundation Value, zu deutsch: Fundamentalwert.

«Leicht verständliche Kennzahl»

Herkömmliche Theorien zur idealen Portfolio-Aufstellung wie die des US-Ökonomen Harry M. Markowitz und die auf seinem Werk aufbauenden Thesen des Capital Asset Pricing Models und der Arbitragepreistheorie «sind bislang bei Immobilien nicht anwendbar, weil es hier bislang keine allgemeingültige Kennzahl gibt», sagt Müller. Diese Lücke könnte der Foundation Value füllen.

«Der Fundamentalwert setzt die drei für die Bewertung einer Immobilie relevanten Grössen Rendite, Eigenkapital und Kapitalkosten zueinander ins Verhältnis und bringt sie auf eine leicht verständliche Kennzahl», so Müller. «Dadurch könnten in kurzer Zeit diverse Immobilien miteinander verglichen werden.» PKs und Versicherungen wären dadurch in der Lage, durch die Eingabe weniger Daten einzelner Liegenschaften die Objekte in ihren Portfolios zu vergleichen: Sie könnten so schnell erkennen, welche Immobilien in Relation zum Risiko über- und unterdurchschnittlich performen. Dies mache es institutionellen Investoren einfacher, ihre Immobilienbestände um Objekte

zu bereinigen, die dauerhaft eine nicht ausreichende Rendite generieren.» Gleichzeitig könnte das Verfahren auch beim Erwerb neuer Immobilien genutzt werden. «Durch die schnelle Ermittlung der Fundamentalwerte lässt sich in kurzer Zeit das individuelle Ertragspotenzial und Investmentrisiko verschiedener Liegenschaften miteinander vergleichen», sagt Müller. Investoren könnten so in kurzer Zeit eine Vorauswahl treffen und anschliessend die Frage kommenden Objekte durch die Kontrolle der Bausubstanz detaillierter untersuchen. «Der Foundation Value beschleunigt die Vorauswahl im Ankaufprozess», sagt Müller.

Die Methode beruhe auf trigonometrischen Formeln, die in ein Berechnungs-Tool eingebunden sind, das auf jedem Laptop genutzt werden kann. «Die Formeln sind so aufgestellt, dass der Fundamentalwert mit der Rendite steigt», sagt Müller.

Müller will sein Modell nicht selbst vermarkten. Er ist vielmehr auf der Suche nach einem Partner aus der Immobilienbewertungsbranche, der mit ihm zusammen die Methode am Markt einführen will. «Im Idealfall könnte so ein schnell verständlicher neuer Immobilienindex kreiert werden, der es möglich macht, gesamte Immobilienportfolios einzelner institutioneller Investoren zu vergleichen», sagt der Finanzberater. «Pensionskassen und Versicherungen könnten dann leicht ablesen, wie ihre Liegenschaftsbestände im Vergleich zu denen der Mitbewerber aufgestellt sind.» •

Kontakt:
rolf.mueller.69@bluewin.ch

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

81. Schweizer Immobiliengespräch

Neues Nutzerverhalten – neue Immobilienstrategien

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: