

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Wertkorrektur im Bürobereich  
(Studie Fahrländer Partner)
- 4 Nachricht:  
SBB Immobilien
- 6 Salonfähiges Nischenprodukt  
(CBRE Datacenter-Studie)
- 8 Nachricht:  
Green Data Center
- 9 Der Schock in 2020 und  
die Prognosen für 2021  
(HSLU/RICS-Webinar)
- 12 Europäische Büromärkte  
(JLL-Studie)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Lex Koller:  
Neuer Vorstoss
- 20 Impressum

## EDITORIAL

### Wenig zielführender Vorstoss

Von den wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie sind in der Schweiz nur wenige Branchen nicht betroffen. Die monetäre Unterstützung durch Bund und Kantone hilft zwar die Not zu lindern, doch ist wohl in den kommenden Monaten mit erheblichen Zweitrundeneffekten und auch Konkursen zu rechnen. Überlegungen, wie in Not geratenen Unternehmen geholfen werden könnte, scheinen somit angebracht. Doch ob eine Ausweitung der Lex Koller auf Gewerbeimmobilien zielführend ist, wie jüngst von der Rechtskommission des Nationalrats mittels einer parlamentarischen Initiative vorgeschlagen? Man müsse verhindern, dass «in Not geratene Unternehmen ihre Betriebsliegenschaften günstig an ausländische Privatpersonen oder Unternehmen verkaufen müssen» und – sinngemäss – in der Folge die Preise unter Druck geraten könnten, so die Argumentation. Nun belebt Konkurrenz bekanntlich das Geschäft – ausländische Interessenten von Verkäufen auszuschliessen, wird tendenziell die Preise eher senken statt heben und wäre somit kontraindiziert. Angesichts der wenig plausiblen Begründung stellt sich nicht nur für Immobilienprofessionals die Frage, ob «Corona» hier nicht nur als Vorwand dient, um die Verschärfung der Lex Koller wieder generell zum Thema zu machen. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

## Logistikimmobilien zu verkaufen? Wir sind interessiert.



# Nase für Immobilien- geschäfte?

[helvetica.com/dealmaker](https://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

RENDITEIMMOBILIEN SCHWEIZ

## Deutliche Wertkorrektur im Bürobereich



BILD: MARIO KRPAN/DEPOSITPHOTOS

In Zürich legten die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern auch 2020 zu.

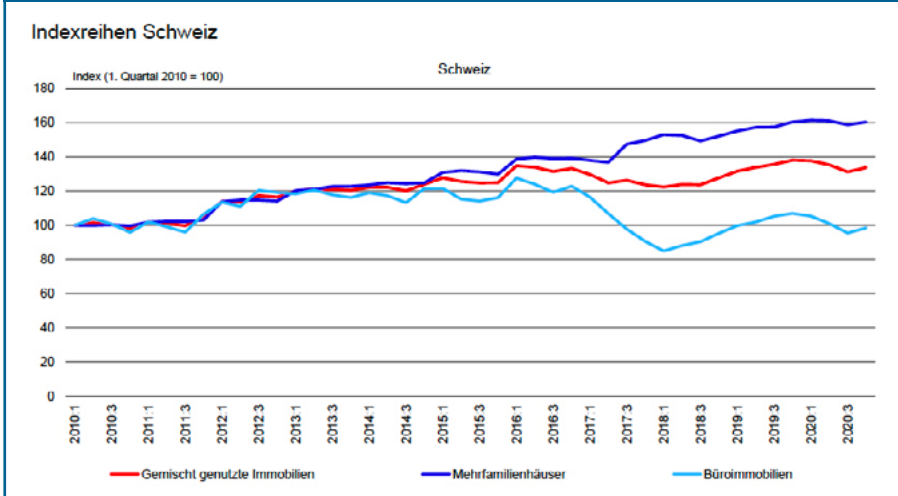
RENDITELIEGENSCHAFTEN HABEN IM 4. QUARTAL 2020 ZUM VORQUARTAL AN WERT ZUGELEGT – ÜBER DIE LETZTEN VIER QUARTALE BETRACHTET WURDEN BÜROIMMOBILIEN JEDOCH GÜNSTIGER, WÄHREND MEHRFAMILIENHÄUSER IHREN WERT HALTEN KONNTEN. GEMÄSS DEN ERHEBUNGEN VON FPRE IST DIE GESAMTRENDITE FÜR GEMISCHT GENUTZTE IMMOBILIEN 2020 DEUTLICH TIEFER ALS NOCH IM JAHR ZUVOR.

**BW/PD.** Gemischt genutzte Renditeimmobilien konnten im 4. Quartal 2020 zum Vorquartal schweizweit ihren Marktwert um 1,9 Prozent erhöhen, wie Auswertungen von FPRE zeigen – doch im Vergleich mit dem Vorjahresvergleichsquartal sieht das Bild anders aus: Hier ergibt sich eine Wertdifferenz von Minus 3,2 Prozent. Gemäss der FRPRE-Studie haben sich die beiden Teilsegmente unterschiedlich entwickelt: So haben in den letzten drei Monaten des vergangenen Jahres zwar sowohl die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern (+1,0%) als auch die von Büroliegenschaften (+3,2%) im landesweiten Mittel zugelegt. Doch während die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern

im Vergleich zum Vorjahresquartal stabil (+0,0%) blieben, ist es gemäss den FPRE-Recherchen im Bürobereich mit einem Minus von 7,9 Prozent zu einer deutlichen Wertkorrektur gekommen.

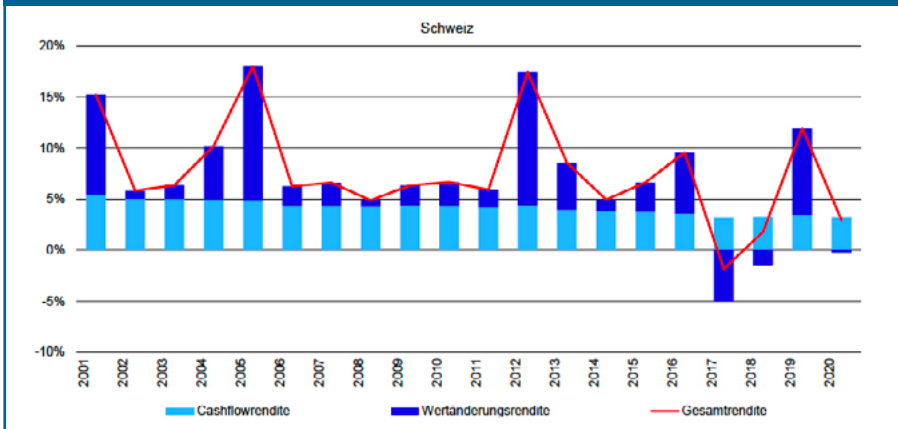
Mit Blick auf die Grossregionen der Schweiz fällt auf, dass die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern in den letzten vier Quartalen nur in Zürich anstiegen (+2,7%). Überall sonst sind sie leicht gesunken, wobei der Rückgang in den Regionen Südschweiz (4,1%), Alpenraum (-3,0%) und Jura (-2,5%) am deutlichsten ausfiel. Bemerkenswert sind auch die starken Preisrückgänge von Büroimmobilien über die gleiche Zeitperiode in den Regionen Genfersee (-12,9%), >>>

MARKTWERTE VON RENDITEIMMOBILIEN



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31.12.2020

GESAMTRENDITE SCHWEIZ – GEMISCHT GENUTZTE RENDITEIMMOBILIEN



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31.12.2020

>>> Ostschweiz (-12,3%) und Mittelland (-11,6%).

Gesamtrendite gesunken

Eigentümer von Renditeimmobilien mussten sich im letzten Jahr mit einer geringeren Gesamtrendite zufriedengeben. Nach 11,9 Prozent im Jahr 2019 betrug diese im Corona-Jahr für gemischt genutzte Immobilien (Wohnanteil: 60%, Büronutzung: 40%) nur noch 3,0 Prozent. Dieser deutliche Rückgang sei in erster Linie auf die Wertänderungsrendite

zurückzuführen, die aufgrund gesunkener Marktwerte um 0,2% rückläufig war, stellten die Researcher von FPRE fest. Zum Vergleich 2019 ist die Wertänderungsrendite noch um hohe 8,5 Prozent gestiegen. Zwar besteht die Wertänderungsrendite – vorausgesetzt, die Immobilie wird nicht verkauft – bekanntermassen nur auf dem Papier, doch gemäss den FRPE-Erhebungen war auch die Cashflowrendite, sprich die effektiv vereinnahmte Rendite, rückläufig. Dies allerdings in einem deutlich geringerem Ausmass: >>>

NACHRICHTEN

**SBB: IMMOBILIENPROJEKT VORERST ON HOLD**

Die SBB hat angekündigt, Investitionen in Immobilienprojekte einzustellen, bis deren Finanzierung gesichert ist. Grund sei die angespannte Finanzlage aufgrund der Corona-Krise. Die Investitionskürzungen beziffert die SBB für die Jahre 2021 bis 2025 nach aktuellem Planungsstand auf rund 700 Mio. CHF. Unmittelbar betroffen seien Projekte in Renens, Bern, Zürich, Horgen und Winterthur. In den nächsten Monaten sollen rund 30 weitere Projekte in der ganzen Schweiz schrittweise sistiert werden. Laufende Projektphasen werde man abschliessen.

Die SBB teilt weiter mit, dass Projekte mit gültigen Mietverträgen oder anderweitigen zwingenden Verpflichtungen wie vereinbart realisiert werden, auch im Bau befindliche Projekte werden fertiggestellt. Und die sistierten Projekte sollen wieder aufgenommen werden, sobald deren Finanzierung sichergestellt ist. Hintergrund des Schrittes sei die «sehr angespannte» finanzielle Lage aufgrund der Corona-Pandemie, so die SBB. 2020 musste die kurzfristige Kreditlimite um 550 Mio. CHF erhöht werden, um Liquiditätsgaps zu decken. Den Entscheid der SBB, die Projekte on hold zu stellen, bedauert die ständerätliche Verkehrskommission (KVF-S), wie die Parlamentsdienste berichten. Der Baustopp würde längerfristig sowohl für die SBB wie für die Volkswirtschaft «nachteilige Folgen» haben, zudem stehe er aktuell im Gegensatz zu den übrigen staatlichen Interventionen. Die Kommission fordert das Umwelt- und Finanzdepartement dazu auf, den Entscheid zu überdenken; ferner sollen die zuständigen Departemente einen Fahrplan für die Wiederaufnahme der sistierten Bauprojekte vorlegen. (bw)

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 4. Quartal 2020

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-6.2%	0.2%	-1.5%	0.3%	-12.9%	-0.1%
Jura	-	-	-2.5%	0.4%	-	-
Mittelland	-5.6%	1.1%	-1.5%	0.5%	-11.6%	2.0%
Basel	-3.8%	2.4%	-1.9%	0.6%	-6.8%	5.1%
Zürich	-0.4%	2.9%	2.7%	1.9%	-5.0%	4.3%
Ostschweiz	-5.7%	1.8%	-1.3%	0.3%	-12.3%	4.0%
Alpenraum	-	-	-3.0%	-0.7%	-	-
Südschweiz	-1.3%	1.6%	-4.1%	-0.1%	3.0%	4.2%
Schweiz	-3.2%	1.9%	0.0%	1.0%	-7.9%	3.2%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner.

Datenstand: 31. Dezember 2020

Tabelle 2: Gesamttrendite 2019 / 2020 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamttrendite	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Genfersee	3.6%	3.3%	8.1%	-2.5%	11.7%	0.8%
Mittelland	3.7%	3.5%	8.0%	-1.4%	11.7%	2.1%
Basel	3.4%	3.1%	10.4%	0.2%	13.8%	3.3%
Zürich	3.3%	3.0%	10.1%	1.9%	13.4%	4.9%
Ostschweiz	3.6%	3.3%	6.7%	-3.5%	10.4%	-0.1%
Südschweiz	3.5%	3.4%	3.8%	0.9%	7.2%	4.3%
Schweiz	3.5%	3.2%	8.5%	-0.2%	11.9%	3.0%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner.

Datenstand: 31. Dezember 2020

>>> Nach 3,5 Prozent im Jahr 2019 ging sie im vergangenem Jahr auf 3,2 Prozent zurück.

MFH: «Zeit der stetig steigenden Preise vorbei»

«Für Büroimmobilien sind 2021 insgesamt weitere Preisrückgänge zu erwarten, bedingt durch rückläufige Mieten, ansteigende Leerstände und insbesondere eine grössere Vorsicht der Investoren. Dies vor allem abseits der Toplagen», beschreibt Stefan Fahrländer, Gründer und CEO von FPRE, die im laufenden Jahr zu erwartende Entwicklung. Im Segment Mehrfamilienhäuser gehen die FPRE-Experten trotz der noch an-

haltenden Corona-Krise auf gesamtschweizerischer Ebene von keinem substanziellen Rückgang der Marktmieten aus. «Dadurch bleiben die Erträge stabil, was zusammen mit den tiefen Zinsen die Marktwerte zumindest auf dem aktuellen Level halten kann», sagt Fahrländer.

Allerdings sei mit regionalen Unterschieden zu rechnen, schränkt der FPRE-Chef ein: «In stark nachgefragten Regionen haben die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern noch etwas Spielraum nach oben, in der Peripherie hingegen dürften vor allem Altbauten eher an Wert verlieren, während dort auch für Neubauten die Zeit der stetig steigenden Preise wohl vorbei ist.» •

### FPRE Marktindizes von Renditeimmobilien

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes für Renditeimmobilien auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Es liegen Indizes für gemischt genutzte Immobilien, Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien (jeweils Neubau) vor. Zur Performancemessung werden die direkte (Cashflow-) Rendite, die indirekte (Wertänderungs-) Rendite sowie die Gesamttrendite berechnet.

## RECHENZENTREN

## Nischenprodukt wird salonfähig



BILD: SASHKIN7/DEPOSITPHOTOS

Rechenzentren rücken in den Fokus von Immobilieninvestoren.

MIT ZUNEHMENDER DIGITALISIERUNG STEIGT DER DATENVERBRAUCH, EIN TREND, DER DURCH HOME-OFFICE, VIDEO-STREAMING, ONLINE-GAMING, E-COMMERCE USW. VERSTÄRKT WIRD. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON CBRE HAT DAS MARKTSEGMENT «WACHSENDES POTENZIAL FÜR ALTERNATIVE IMMOBILIENINVESTITIONEN».

**BW/PD.** Die Covid-19-Pandemie hat in verschiedenen Facetten aufgezeigt, wie wichtig die fortschreitende Digitalisierung der Gesellschaft ist. Bereits in den letzten Jahren hat der Aufstieg des Onlinehandels den Einzelhandels- und Logistikimmobilien-sektor stark beeinflusst. Doch in jüngster Zeit haben sich Datacenter zu einer weiteren interessanten An-

lageklasse entwickelt, deren Risiko-/ Renditeprofil zwischen Immobilien- und Infrastrukturanlagen liegt. «Der steigende Datenverbrauch, der durch Home-Office, Video-Streaming, Online-Gaming, E-Commerce usw. zusätzlich befeuert wird, hat das Wachstumspotenzial dieses Segments nochmals verdeutlicht», stellen die Researcher von CBRE Schweiz in einer aktuellen Studie zur Entwicklung des Schweizer Data Center Markts fest.

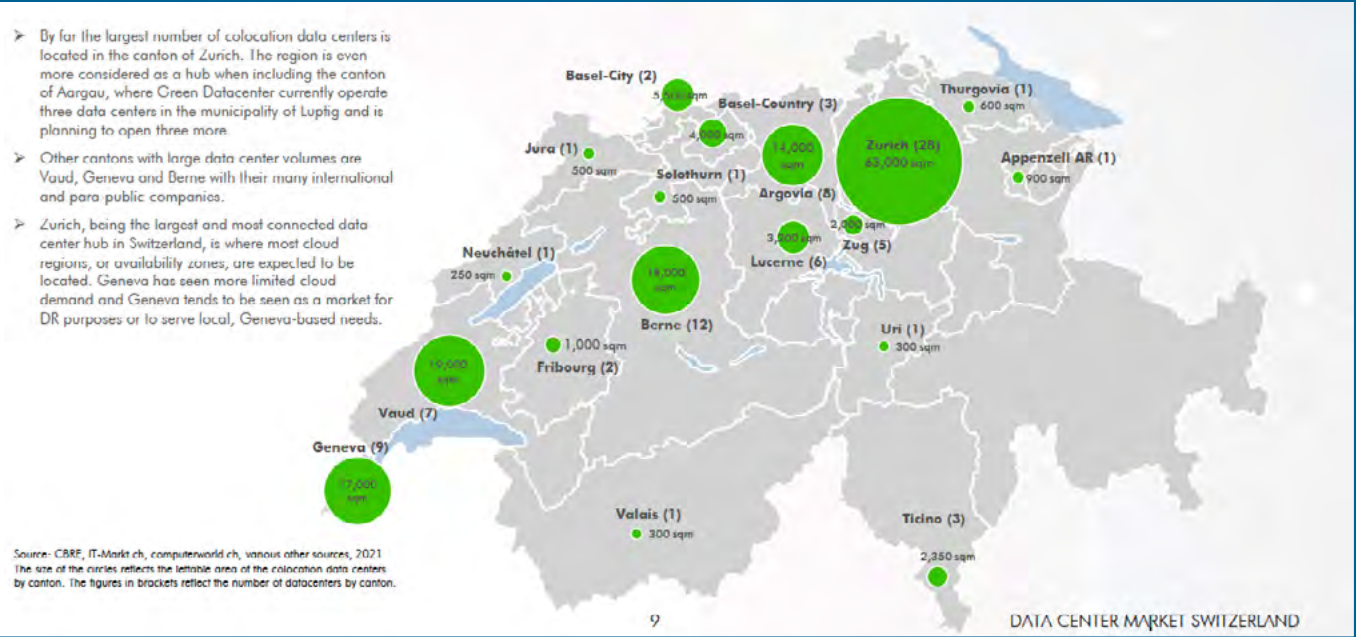
Die Schweiz verfügt bereits heute gemessen an ihrer Bevölkerungszahl über eine äusserst hohe Dichte an Datacentern – im Vergleich zur Grösse des Landes zähle der Schweizer Markt mit 154.000 Quadratmetern Colocation-Fläche zu den zehn grössten in Europa (UK: ca. 900.000 qm, Deutschland: ca. 600.000 qm, Niederlande: ca. 500.000 qm). Nach den Niederlanden weise die Schweiz

sogar die zweithöchste Dichte an Rechenzentren im Vergleich zur Einwohnerzahl auf.

### Region Zürich unter den Top Ten in Europa

Die in der aktuellen Studie von CBRE Schweiz identifizierten 93 Colocation-Datencenter verfügen über eine Fläche von mindestens 154.000 Quadratmetern, was rund 22 Fussballfeldern entspricht. Die Region Zürich liegt mit 68 Megawatt (MW) nach London (711 MW), Frankfurt (510 MW), Amsterdam (365 MW), Paris (204 MW) und Dublin (94 MW) an sechster Stelle in Europa, was die Rechenzentrums-Kapazitäten anbelangt. Eine Leistungssteigerung um weitere 50 MW bis 2022 ist bereits gesichert, wie es verschiedene Bauprojekte in Glattbrugg (Interxion), Winterthur (Vantage Data >>>

RECHENZENTREN IN DER SCHWEIZ



Quelle: CBRE

>>> Centers) oder Dielsdorf (Green Datacenter) veranschaulichen. Weitere Datacenter seien bereits geplant, womit sich die Kapazität in wenigen Jahren verdoppeln werde, schreiben die Autoren der Studie. Weitere Kantone mit grossem Rechenzentrumsvolumen sind Waadt, Genf und Bern mit ihren vielen internationalen und para-öffentlichen Unternehmen.

Die durchschnittliche Grösse der Rechenzentren ist gemäss der CBRE-Studie zwischen 2017 und 2020 nur leicht auf ca. 1.660 Quadratmeter gewachsen, aber deutlich schneller noch als vor 10 Jahren (+20%), was aus Sicht der Autoren die aktuelle Konsolidierung der Branche widerspiegelt.

Gute Rahmenbedingungen

Der Schweizer Markt besteht gemäss der Studie derzeit aus einem Mix aus Wholesale- und Retail-Anbietern. Inländische Betreiber von Rechenzentren in der Schweiz reprä-

sentieren einen grossen Anteil des Marktes, darunter die Colocation-Anbieter SafeHost und Green Datacenter (im Besitz des auf Infrastruktur fokussierten Investors InfraVia Capital Partners) oder der Telekommunikationsanbieter Swisscom. Internationale Betreiber wie Equinix oder Interxion expandieren weiterhin in der Schweiz, meist im Grossraum Zürich. Bei den in den letzten Jahren initiierten Grossprojekten handele es sich meistens um sogenannte Hyperscaler-Datencenter, die von Schweizer oder ausländischen Betreibern errichtet und von grossen internationalen Cloud-Anbietern wie Google, Oracle, Microsoft und Amazon genutzt werden; AWS will seine Rechenzentren bis 2022 eröffnen. Neue Kundengewinne bei Finanzdienstleistern, ein wachsender Fintech-Sektor und die anhaltende Migration internationaler Unternehmen in die Cloud haben Anbieter ermutigt, Cloud-Regionen in der Schweiz aufzubauen. «Die Schweiz hat ihre eigenen Datenschutzanforderungen,

die die Souveränität fördern, es aber internationalen Unternehmen erlauben, mit einer europäischen Basis zu operieren, ohne die Anforderungen der Europäischen Union – zum Beispiel die Datenschutz-Grundverordnung – erfüllen zu müssen», heben die CBRE-Researcher die Vorteile des Standorts Schweiz hervor, verweisen allerdings auch auf die Herausforderungen – beispielsweise «Probleme mit der Bereitstellung von Land und Strom, lange Planungsprozesse sowie die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien».

Bisher überschaubar: Die Zahl der Data Center Asset Deals

Auch wenn der Markt für Rechenzentren in der Schweiz als Nische gilt und ein spezifisches Know-how erfordert, das sich von anderen Immobilien typen unterscheidet, würden Private Equity-Firmen und zunehmend auch Infrastrukturfonds diesen Wachstumsmarkt für sich entdecken, merken die Autoren an. Traditio- >>>

NACHRICHTEN

**DIELSDORF: WEITERER DATA-CENTER-CAMPUS**

Die Green Data Center AG plant in Dielsdorf (ZH) den Bau des 46.000 qm grossen Metro-Campus Zürich. Geplant sind drei High-Density-Rechenzentren, ein Business Park und integrierte Grünzonen.

Mit dem neuen, 500 Millionen CHF teuren Grossprojekt in Dielsdorf wird die Green Data Center AG als erster Schweizer Anbieter künftig zwei vollständig ausgebaute Standorte für Cloud-Provider in der Schweiz betreiben: den Campus Zürich-West in Lupfig und schon bald den Metro-Campus Zürich in Dielsdorf. Der Campus, dessen Bau im ersten Quartal 2021 beginnt, wird sich über 46.000 qm erstrecken. Die Fertigstellung des ersten Data Centers ist im ersten Quartal 2022 geplant. Zusätzlich zu den drei Rechenzentren entstehen auf dem Gelände drei Bürogebäude, Gewerbeflächen, Grünzonen sowie eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Campus ist von Zürich aus innert 15 bis 20 Minuten gut erreichbar. Für die Ansiedlung von verschiedenen Unternehmen und das Fachpersonal von Green für den operativen Data Center-Betrieb wird eine nutzbare Gewerbe- und Bürofläche von insgesamt 11.000 qm zur Verfügung stehen. Erste Ankerkunden für die Rechenzentren gebe es bereits, wie die Green Data AG mitteilt. (bw)



Das geplante Metro Data Center in Dielsdorf im Kanton Zürich

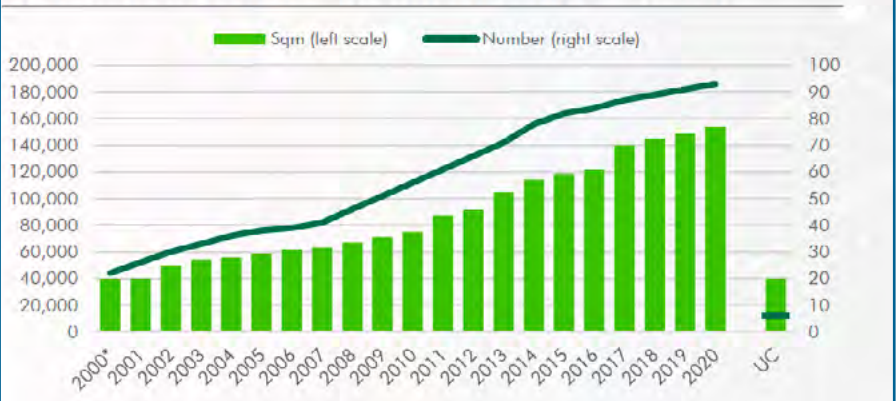
BILD: GREEN DATA CENTER AG

DIE ENTWICKLUNG DES SCHWEIZER DATACENTER-MARKTS

2017 VS. 2020

	2017	Q3 2020	MAIN COLOCATION Q3 2020
# of data centers	86	93	57
Total floor space	ca. 138,000 sqm	ca. 154,000 sqm	ca. 93,000 sqm
Average size	1,600 sqm	1,660 sqm	1,630 sqm
Vacancy (sqm)	39%	39%	20%

EVOLUTION OF THE SWISS DATA CENTER STOCK (2000 - Q3 2020)



Quelle: CBRE, IT Markt.ch, Computerworld u.a. 2021

>>> nelle Immobilieninvestoren zeigten bislang zwar noch kein grosses Interesse an Rechenzentren, doch aus Sicht der CBRE-Autoren sollten sie «diesen Markt langfristig genau im Auge behalten, da er ein schnell wachsendes Potenzial für alternative Immobilieninvestitionen bietet». Allerdings sind in der Schweiz bisher nur sehr wenige Data Center Asset Deals zu verzeichnen. Die dominierende Form von Rechenzentrums-transaktionen sind Fusions- und Übernahmegeschäfte (M&A) – sie haben gemäss der CBRE-Studie einen Anteil von circa 75 Prozent an den Transaktionen in Europa und werden in der Regel von internationalen Private-Equity-Firmen und Infrastrukturfonds finanziert. Der gleiche Trend gelte auch für die Schweiz, wie die jüngste Übernahme des Schweizer Anbieters Green Datacenter zeigt, so die Autoren.

Zunahme der Sale & lease-back-Transaktionen erwartet.

Dennoch summieren sich die Transaktionen von gemischt genutzten Gebäuden mit einem Anteil an Rechenzentrumsfläche in den letzten 10 Jahren auf circa 550 Millionen Franken, wie die Zahlen von RCA Real Capital Analytics belegen. Den Angaben zufolge handelte es sich bei den meisten dieser Deals um Rechenzentrumsflächen von Telekommunikationsunternehmen, so beispielsweise um ehemalige Swisscom-Immobilien.

Die CBRE-Autoren gehen nicht zuletzt mit Blick auf die weiter zunehmende Zahl an Cloud-Lösungen davon aus, dass in absehbarer Zeit mehr Transaktionen von Unternehmensrechenzentren stattfinden werden, beispielsweise im Rahmen von Sale & Lease-Back-Transaktionen. •



RÜCKBLICK RICS/HSLU-WEBINAR

## Der Schock in 2020 und die Prognosen für 2021

IMMOBILIENMÄRKTE UND ANLAGEKLASSEN WAREN 2020 KLAR DURCH COVID-19 GEPRÄGT – SO LOHNT EIN RÜCKBLICK UND AUSBLICK AUF DIE WEITERE ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE. IN VIELEN LÄNDERN KAM ES ZU MARKTKORREKTUREN IN UNTERSCHIEDLICHER HÖHE, DOCH GAB ES AUCH GEWINNER DER KRISE. COVID-19 BESCHLEUNIGTE EINIGE BEREITS EXISTIERENDE MEGATRENDS AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN; FÜR 2021 STELLT SICH NUN DIE FRAGE DER ERHOLUNG AUSGEWÄHLTER SEKTOREN.

**MT.** Covid-19 hat das Leben in 2020 in einer unerwarteten und neuartigen Weise verändert: Die Pandemie resultierte in zahlreichen «Lock Downs» in vielen Ländern und damit verbunden stellt sich die Frage nach der zukünftigen Nutzung von Immobilien. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und zukünftige Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren und kritisch zu hinterfragen. An dieser Stelle setzte das Dezember-Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS (Schweiz), eingeladen hatte und welches von ihm moderiert wurde. Die Impulsvorträge des 90 minütigen Webinars umfassten dabei die drei wesentlichen Immobilienmärkte und -sektoren.

### Marktkorrekturen in Europa fallen unterschiedlich aus

Zunächst stellte Simon Rubinsohn FRICS, Chefökonom bei RICS, dar, dass die Aktivitäten auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten im Jahr 2020 um mehr als 30 Prozent

gesunken sind. Gleichwohl gibt es grosse Unterschiede zwischen den Ländern: Die schwedischen Immobilieninvestitionen korrigierten um weniger als 5 Prozent und die in Deutschland um unter 30 Prozent, während es zu hohen Anpassungen beispielsweise in den Niederlanden und Irland kam, wo die Immobilieninvestitionen um fast 50 respektive fast 60 Prozent zurückgingen. Die Widerstandsfähigkeit der jeweiligen Volkswirtschaften sowie die Abhängigkeit von internationalen Investitionen scheinen zwei der Hauptfaktoren zu sein, die diese Unterschiede erklären könnten.

Während die immobilienbezogenen Aktivitäten im Allgemeinen stark zurückgingen, sind die Auswirkungen auf die Immobilienwerte insgesamt relativ gering geblieben, wobei es zu erheblichen Abweichungen pro Anlageklasse gekommen ist. Diese sind teilweise auf schnelle und zielführende makroökonomische Interventionen der Regierungen und die sicherere Position des Bankensektors im Vergleich zur globalen Finanzkrise von 2008 zurückzuführen. Die Branchenunterschiede wurden im neu publizierten RICS Commer-



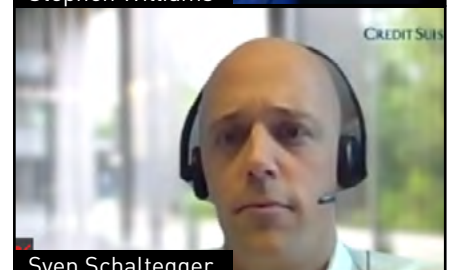
Michael Trübstein



Simon Rubinsohn



Stephen Williams



Sven Schaltegger



Jürg Syz

cial Property Monitor aufgegriffen: In Bezug auf den Nutzermarkt zeigt sich, dass die Nachfrage der Mieter nach Logistikstandorten weiter zunimmt, während die Nachfrage nach Einzelhandels- und Büroflächen erheblich geringer ist als zuvor. Die Aussicht auf weitere makro- >>>

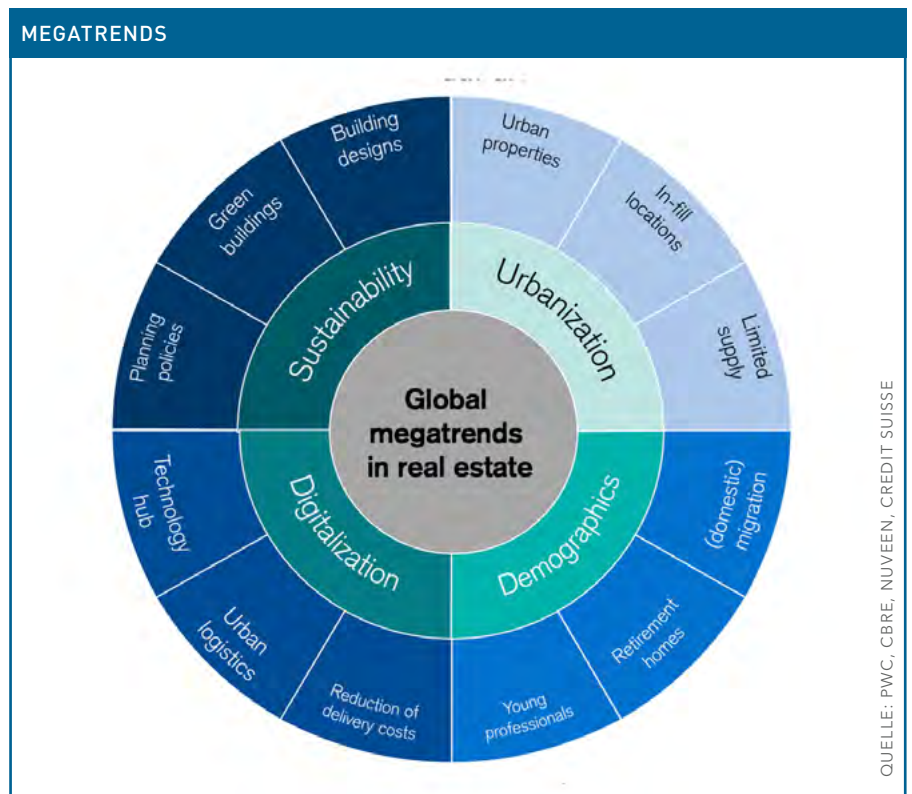
>>> ökonomische Herausforderungen, welche die Covid-19-Pandemie für die europäische Wirtschaft mit sich bringt, dürfte den Immobilienmarkt im kommenden Jahr weiterhin belasten.

Optimismus in Asien

Dr. Jürg Syz, Partner bei Asia Green Real Estate, schätzt die grundlegende Situation in Asien langfristig optimistisch ein, auch wenn es zu kurzfristigen Korrekturen kam. Trotz der wachsenden Bedeutung von Asien, sind Immobilieninvestitionen in Fernost in den Investmentportfolios der Schweiz jedoch nach wie vor stark unterrepräsentiert. Grosse Chancen für Immobilieninvestitionen bestehen aus Sicht von Syz aus zahlreichen Gründen. Einer ist sicherlich das anhaltende städtische und urbane Wachstum: Aufgrund einer niedrigeren Ausgangslage ist die Urbanisierungsrate höher als in anderen Teilen der Welt. Neben der hohen Anzahl an Nachfragern im Allgemeinen ist ein weiterer wichtiger Faktor die Schaffung einer grossen «Mittelschicht» mit einer höheren Kaufkraft. Prognosen zufolge soll die kaufkräftige Mittelschicht in Asien bis 2030 um 1.500 Millionen Menschen wachsen, es wäre das in etwa das 175fache der derzeitigen Schweizer Bevölkerung.

Wertkorrekturen in den USA

Steve Williams FRICS, Executive Managing Director bei Real Capital Analytics und ehemaliger RICS-Präsident, beleuchtete die Situation in den USA. Mit einem Rückgang des Immobilientransaktionsvolumens seit Beginn des Jahres 2020 um 40 Prozent steht der Markt vor Herausforderungen. Gleichwohl ist es Williams zufolge schwierig, allgemeingültige Aussagen abzuleiten: Bei 50 Staaten



Strukturelle Veränderungen, die sich auf die Immobiliennachfrage auswirken könnten.

mit unterschiedlichen Gesetzen und Regierungen sei eine detaillierte Analyse notwendig. In Summe und vergleichbar mit anderen Regionen in der Welt leiden Einzelhandel und Hotels am meisten, unter anderem mit Rückgängen von über 70 Prozent. Zu den Sektoren, die sich während der Pandemie positiv entwickelten, gehören Logistik und Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig zeigen sich US-Städte als robust: Zu den gemessen am Transaktionsvolumen Top-10-Städten der Welt gehören allein sechs US-amerikanische Städte. New York City behält seinen ersten Platz gefolgt von Los Angeles Nr. 3, San Francisco Nr. 5, Dallas Nr. 8, Washington DC Nr. 9 und Boston Nr. 10. Auffällig ist, dass sich die «Hierarchie der Top 10» Immobilien-Investitionsstädte in den letzten fünf Jahren nicht wesentlich verändert hat.

Sektorallokation und geographische Allokation

Eine Anlagestrategie hängt nicht nur von der Geografie, also dem «wo», ab, sondern auch von den Sektoren, sprich dem «was». Wie Sven Schaltegger MRICS, Leiter Multi-Manager Real Estate bei der Credit Suisse Asset Management, ausführte, sind viele weitere Aspekte zu berücksichtigen. Hierbei gibt es einige interessante Nischensektoren wie beispielsweise die Last-Mile-Logistik oder Rechenzentren. In diesem Zusammenhang gibt es einige übergreifende Megatrends, die sich auf unterschiedliche Weise langfristig auf Anlageklassen auswirken. Die Covid-19-Pandemie scheint die Auswirkungen dieser Trends auf lange Sicht nicht grundlegend verändert zu haben, sondern hat bereits bestehende Trends beschleunigt. >>>

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-KRISE AUF IMMOBILIEN

Logistics	Residential	Office	Retail
 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generally <b>positive trend</b> to continue</li> <li>▪ COVID-19 crisis accelerates <b>online purchases</b></li> <li>▪ <b>Online retailers</b>, 3PLs are looking to grow</li> <li>▪ <b>Online grocery shopping</b> strongly accelerates</li> <li>▪ Further <b>outperformance</b> vs other sectors expected</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Least cyclical</b> sector; driven by longer term trends</li> <li>▪ Residential supported by <b>preference</b> of younger generations <b>towards renting</b></li> <li>▪ <b>Affordability</b> is key</li> <li>▪ Focus on high <b>population growth</b> and high <b>job growth</b> markets.</li> <li>▪ Regulation not necessarily bad</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limited negative impact expected, depending on <b>exposure to industries and tenants</b></li> <li>▪ Assets with <b>co-working</b> or weak credit tenants negatively affected</li> <li>▪ <b>Rental growth projections</b> revised downwards</li> <li>▪ <b>Supply</b> likely to <b>decrease</b>, which might create opportunities</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retail already in a <b>crisis</b> for longer term</li> <li>▪ Substantial <b>immediate negative impact</b> on cash flows, some tenants refuse to pay rents</li> <li>▪ Accelerated increase in <b>cap rates</b></li> <li>▪ <b>Groceries, pharmacies, discounters</b> still positive cash flows</li> </ul>

Quelle: Credit Suisse

>>> Die vier Haupttrends sind Demografie, Urbanisierung, Nachhaltigkeit und Technologie, die sich alle auf die Raumnachfrage auswirken.

Ausblick auf 2021

Aus den Ausführungen und Diskussionen geht hervor, dass es Unterschiede zwischen den Weltregionen gibt, die grösstenteils durch verschiedene Stadien der wirtschaftlichen Entwicklung und unterschiedliche Rahmenbedingungen erklärt werden können. Gleichzeitig zeigt sich, dass Megatrends ähnliche Auswirkungen auf Sektoren auf der ganzen Welt hatten und auch weiterhin haben. Hierbei gilt Covid-19 als (möglicherweise permanenter) Beschleuniger:

- Logistikimmobilien bleiben aufgrund der starken Nachfrage, insbesondere von E-Commerce-Mietern und Third-Party-Logistics-Providers (3PLs) attraktiv. Covid-19 beschleunigte in hohem Masse On-

line-Einkäufe, auch in Ländern, in denen die E-Commerce-Verbreitung traditionell gering war.

- Der Einzelhandel zahlt «den Preis» für den Erfolg in der Logistik und technologischen Entwicklung, wobei bestimmte Branchen wie bspw. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Discounter immer noch gut laufen.
- Die Auswirkungen auf Büroimmobilien sind schwer vorherzusehen, allerdings darf nach der Pandemie eine begrenzte Auswirkung auf die Büronutzung erwartet werden. Hier werden sicherlich neue und veränderte Nutzungen aufkommen, verschwinden werden Büros aber nicht. Ein grosser Teil der Mitarbeitenden arbeitet derzeit von zu Hause aus, gleichwohl sind die langfristigen Auswirkungen von Covid-19 nach der Impfung offen.
- Wohnimmobilien zählen naturgemäss zu den am wenigsten zyklischen Sektoren und werden daher

stärker von langfristigen Trends wie der Demografie bestimmt. Die Erschwinglichkeit bleibt auch zukünftig ein Schlüsselkriterium.

Das nächste RICS/HSLU-Webinar findet am 3. März um 13.00 Uhr statt und behandelt das Thema: «BIM – just nice to have? An evaluation of innovations, legal frameworks, investments and technologies».



BILD: ZVG

Der Autor:  
 Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS,  
 Studiengangleiter des MScRE,  
 Präsident der RICS (Schweiz)

BÜROIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

# Schlag ins Kontor durch zwei Lockdowns



BILD: LEUNGCHOPAN/DEPOSITPHOTOS

Der Konjunkturreinbruch in Folge der Covid-19-Pandemie wirkt sich auch auf die Büroimmobilienmärkte aus.

ANGESICHTS EINER BESCHLEUNIGTEN ZWEITEN WELLE DER COVID-19-PANDEMIE VERHÄNGTEN VIELE LÄNDER IN EUROPA IM LETZTEN QUARTAL DES VERGANGENEN JAHRES WEITERE EINSCHRÄNKUNGEN BEZIEHUNGSWEISE AUCH LOCKDOWNS. IN DER FOLGE WURDEN DIE PROGNOSEN FÜR DAS BIP-WACHSTUM IN Q4 REVIDIERT. NACH EINER KURZFRISTIGEN ERHOLUNG IM SOMMER DES CORONA-JAHRES WURDE EINE ERNEUTE REZSSION VERZEICHNET. DER «DOUBLE-DIP» BESTIMMTE GEMÄSS EINER JLL-STUDIE NICHT ZULETZT DIE PERFORMANCE DER IMMOBILIENMÄRKTE.

**PD/BW.** Die meisten auf der europäischen JLL-Immobilienuhr genannten 35 Märkte bewegten sich im letzten Quartal des Jahres 2020 im gleichen Quadranten wie drei Monate zuvor: im verlangsamten Mietpreiswachstum oder am Anfang des beschleunigten Mietpreiserückgangs. Der gewichtete europäische Büro-Mietpreisindex von JLL\* legte im vierten Quartal 2020 (gegenüber Q 3) um 0,5 Prozent zu. Wie die JLL-Researcher mitteilen, blieb das Angebot an Flächen bei erstklassigen Objekten in 1A-Lagen in den meisten Städten knapp, was als die Grundlage für die vergleichsweise widerstandsfähige Performance während dieser Pandemie gelten kann. Mit einem leichten Plus von 1 Prozent bewegte sich der jährliche Mietpreisanstieg 2020 in Europa gemäss der JLL-Studie aber unter dem Fünf-

bzw. Zehnjahresschnitt (+3,6 % bzw. +2,6 %). Es ist das niedrigste prozentuale Wachstum seit 2010. Mietzuwächse wurden gegenüber dem Vorquartal (Q 4/Q 3 2020) in vier der 24 Index-Städte verzeichnet, darunter zwei deutsche Immobilienhochburgen: Hamburg (Q 4/Q 3 2020: +3,3% auf 372 Euro/qm/Jahr) und Berlin (+2,7% auf 456 Euro/qm/Jahr). Hamburg konnte in der Krise mit einer diversifizierten Wirtschaft punkten. Das ermöglicht der Stadt, ökonomische Einbrüche vergleichsweise gut abzufedern. Zudem gibt es hier eine stark ausgeprägte Digitalwirtschaft, eine der Schlüsselbranchen im Corona-Jahr. Im Jahresvergleich kommt Hamburg mit einem Plus von 6,9 Prozent nicht nur auf den höchsten Mietpreisanstieg unter den deutschen Big 7, sondern markiert darüber hinaus auch den >>>

## EUROPÄISCHE BÜRO-IMMOBILIENUHR IM VIERTEN QUARTAL 2020



Quelle: JLL, Januar 2021

>>> zweithöchsten Anstieg unter den europäischen Index-Städten.

In der deutschen Hauptstadt unterstützt der nach wie vor bestehende Angebotsmangel bei hochwertigen Gebäuden und die vor allem mit Corona verbundene Abnahme der spekulativen Bautätigkeit die Spitzenmieten. Im Jahresvergleich kommt Berlin auf ein Plus von 2,7 Prozent.

Auch Paris (+3,3 % auf 930 Euro/qm/Jahr) und Edinburgh (+1,4% auf 433 Euro/qm/Jahr) weisen ein Plus zwischen dem vierten und dritten Quartal 2020 auf. Die wenn auch geringen Zuwächse im Spitzensegment bestätigen, dass sich selbst in Pandemiezeiten noch nicht alle Märkte in mietfreundliche Märkte gedreht haben. In der französischen Hauptstadt etwa haben die Nominalmieten sogar das zweite Quartal in Folge auf 930 Euro/qm/Jahr zugelegt. Der Grund ist das Allzeit-Tief bei der Verfügbarkeit von 1A-Flächen. Sinkende Spitzenmieten mussten im

vierten Quartal für fünf Index-Städte notiert werden, der stärkste in Lyon (-4,5% gegenüber Q3 auf 320 Euro/qm<sup>2</sup>/Jahr), gefolgt von London West End (-2,1% auf 1.383 Euro/qm/Jahr), Stockholm (-2,0% auf 746 Euro/qm/Jahr), Barcelona (-1,8% auf 324 Euro/qm/Jahr) und Madrid (-1,4% auf 432 Euro/qm/Jahr).

Bemerkenswert sei europaweit das Auseinanderlaufen der Spitzenmieten und Mieten in Sekundärlagen, stellen die JLL-Researcher fest. Letztere sind 2020 in fast allen Märkten Europas gefallen.

Insgesamt geht JLL davon aus, dass die europäischen Spitzenmieten im laufenden Jahr nicht stark korrigiert werden, niedrig einstellige Rückgänge seien in einigen Städten wahrscheinlich – genauso wie ein Anstieg ab 2022.

Incentives nehmen schneller zu

Der Blick auf den Index für die effektive Netto-Spitzenmiete zeigt im

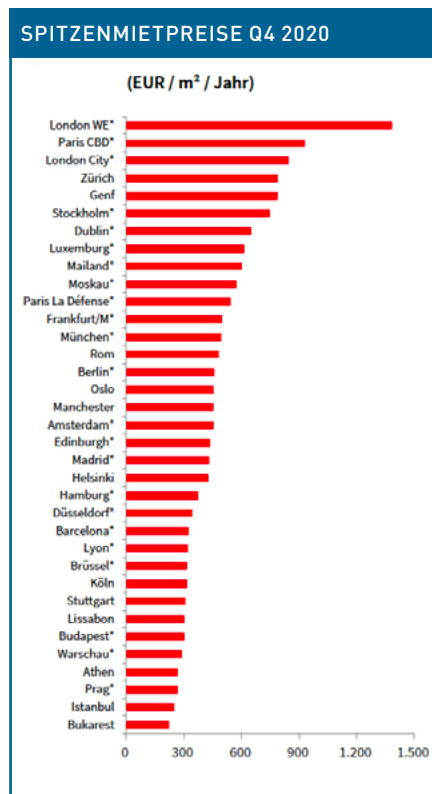
Jahresvergleich (Q4 2020/Q4 2019) einen Rückgang um -0,5 Prozent. Damit ist 2020 das erste Jahr seit 2013 mit einem Negativwert – was gemäss der Studie verdeutlicht, dass die Incentives wie zum Beispiel mietfreie Zeiten zugenommen haben. Die Rahmenbedingungen im Coronajahr mit den vielfältigen Unsicherheiten und Folgen haben gemäss JLL bei einem Drittel aller analysierten europäischen Märkte im Laufe von 2020 im Jahresvergleich zu einer Verringerung der effektiven Netto-Spitzenmiete geführt. Dazu gehören Prag mit einem Minus von 12 Prozent im Jahresvergleich), sowie Amsterdam, Madrid, Barcelona und Frankfurt mit jeweils einem Minus von sechs Prozent. Im Durchschnitt stiegen sie 2020 um 150 Basispunkte auf 10 Prozent. «2021 ist mit einem deutlichen Anstieg solcher Mietanreize zu rechnen, da die Vermieter versuchen werden, ihre Mieteinnahmen zu sichern», so die JLL-Resear- >>>

>>> cher. Dies gelte insbesondere bei Pipeline-Projekten für den Zeitraum 2021 bis 2023.

**Büroflächenumsatz sinkt massiv**

Der im Sommer verbesserten Stimmung bei Verbrauchern und Wirtschaft wurde Ende des Jahres ein weiterer Schlag versetzt, als eine neue Welle von Covid-19-Infektionen in den meisten Teilen Europas zu erneuten Lockdown-Beschränkungen geführt hat. «Die Folge waren ausbleibende Vermietungs-Abschlüsse, die auf 2021 verschoben wurden», so die JLL-Researcher. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen hätten die letzten drei Monate immerhin gehalten, was in der Regel ein viertes Quartal ausmache: das höchste vierteljährliche Umsatzniveau im Lauf eines Jahres. Gegenüber dem dritten Quartal lag das Volumen um 41 Prozent höher. Allerdings bewegten sich die vermieteten 2,4 Millionen Quadratmeter gemäss JLL deutlich unter Q4 2019 (-35%) und gehen damit als schwächstes viertes Quartal seit 2020 in die Statistik ein.

Insgesamt summierte sich das Umsatzvolumen 2020 auf 8,2 Millionen Quadratmeter, entsprechend einem Minus im Jahresvergleich von 41 Prozent, sowohl der Fünf- als auch der Zehnjahresschnitt sind deutlich unterschritten (-37% bzw. -31%). Die Nettoabsorption (= Veränderung im belegten Bestand) blieb positiv, fällt aber auf den niedrigsten Stand seit der globalen Finanzkrise. JLL geht davon aus, dass die Aktivitäten nach einem wahrscheinlich schwachen Start in den ersten Monaten die Aktivitäten ab Mitte 2021 wieder anziehen werden – vorausgesetzt die allgemeine Situation entspannt sich durch eine grosse Anzahl erfolgreicher Impfungen: «Ein Plus von 15 bis 20 Prozent gegenüber dem schwa-



Quelle: JLL, Januar 2021

chen 2020er Ergebnis könnte 2021 unterm Strich erzielt werden.» Eine Pandemie macht nicht vor Grenzen halt: 20 analysierte westeuropäische als auch vier mittel- und osteuropäischen Märkte verzeichneten 2020 gleichermassen deutlich zweistellige Einbussen (-41% bzw. -39% gegenüber 2019). Mit einem Zuwachs von einem Viertel gegenüber dem Vorjahr war Luxemburg der einzige Markt, der bei den Büroflächen ein Umsatzplus gegenüber 2019 vermelden konnte. Dies war auf eine Handvoll grosser einmaliger Transaktionen zurückzuführen.

**Hohe Umsatzrückgänge**

Auch für die deutschen Büromärkte ist für das Gesamtjahr 2020 eine deutliche Nachfrageschwäche zu konstatieren. Der Rückgang des Büroflächenumsatzes in den Big 7 2020 beläuft sich auf über 33 Pro-

zent, das Gesamtvolumen auf 2,67 Millionen Quadratmeter. «In der aktuellen Rezession überwiegt der Rotstift: Umzugspläne werden zunächst aufgeschoben oder es wird eine Vertragsverlängerung in den bestehenden Flächen angestrebt. In der Konsequenz fehlen vor allem die grossflächigen Vermietungen ab 10.000 Quadratmeter», so die JLL-Autoren. Weiter von Einbussen betroffen ist London. Neben der Pandemie gab es in Grossbritannien aufgrund der mit dem Brexit verbundenen Unsicherheit erheblichen Gegenwind. Zusammen mit dem nochmals rückläufigen Umsatz im vierten Quartal auf 66.000 Quadratmeter schlugen 2020 insgesamt nur 411.000 Quadratmeter zu Buche, das niedrigste jemals erzielte Gesamtjahresergebnis. Mit dem Vermeiden eines harten Brexit sind zumindest einige Voraussetzungen für ein steigendes Geschäftsvertrauen in 2021 geschaffen.

Auch Paris, flächenmässig grösster Büromarkt, mit einem Umsatz in den letzten drei Monaten, der mit 409.000 Quadratmeter beinahe so hoch ausfiel wie das addierte Volumen aus dem zweiten und dritten Quartal muss insgesamt Jahreseinbussen von -45 Prozent verkraften. Neben den Märkten in den dominierenden Volkswirtschaften Deutschland, UK und Frankreich verzeichneten 2020 acht der 24 europäischen Index-Städte im Jahresvergleich Umsatzrückgänge von mindestens 50 Prozent. Ausser London (-77%) traf das Utrecht (-67%) und Barcelona (-64 %) am stärksten. Dublin, Lyon, Budapest, Den Haag und Stockholm lagen zwischen -55 und -50 Prozent. •

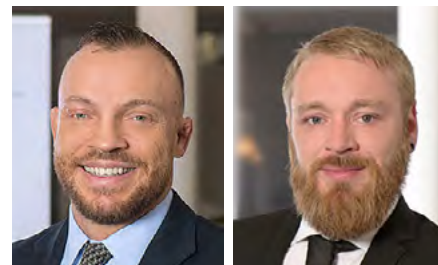
\* Der Index umfasst 24 Städte: Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Budapest, Den Haag, Dublin, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Moskau, München, Paris, Prag, Rotterdam, Stockholm, Utrecht und Warschau.

## MARKTKOMMENTAR

# Märkte in Bewegung

ENDE JANUAR FÜHRTEN GEWINNMITNAHMEN AN DEN INTERNATIONALEN HANDELSPLÄTZEN ZU ERSTEN GRÖSSEREN KURS-RÜCKGÄNGEN DES JAHRES; DOCH INZWISCHEN SETZTE EINE GEGENBEWEGUNG EIN.

Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP Group



**NH/TM.** Eine ganz ähnliche Entwicklung war bei den Schweizer Immobilienaktien zu beobachten – nur dass die Gewinnmitnahmen bereits Mitte Januar einsetzten. Doch auch die folgende Richtungsänderung erfolgte beim REAL Index früher als bei den internationalen Leitindices. Die erlittenen Kursverluste konnten allerdings nicht komplett korrigiert werden: Der REAL Index notiert aktuell 0,8 Prozent unter dem Jahreschlusskurs. Am 25. Januar 2021 erreichte die Jahresperformance 2021 den bisher tiefsten Wert des Jahres mit Minus 3,11 Prozent. Von den 15 Index-Mitgliedern weisen aktuell nur die Aktien von Swiss Prime Site (+1,73 YTD) und Piazza (+3.63 YTD) eine positive Jahresperformance auf. Die restlichen Aktien liegen zum Teil über 4 Prozent unter Jahresendkurs. Die jüngste Kurserholung zeigt sich auch bei den Europäischen Immobilienaktien, der EPRA Index notiert im laufenden Monat mit 1,10 Prozent im Plus. Trotz des positiven Kursverlaufs während den beiden letzten Wochen bleibt hier für das laufende Jahr ein Minus von 1.7 Prozent bestehen (nicht währungsbereinigt). Derweil meldet die SF Urban Properties AG Verkaufserfolge bei ihren Promotionsprojekten «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen BS: Per Ende Januar 2021

wurden alle dreizehn Einheiten in Zürich und alle zehn Einheiten in Riehen beurkundet. Für 2021 und 2022 erwartet SF Urban Properties daher einen positiven Gewinnbeitrag. Der Baustart beider Projekte ist erfolgt, die Fertigstellung bis Mitte 2022 vorgesehen.

## Neues Allzeithoch für den SWIIT Index

Am ersten Handelstag des Jahres schloss der Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds mit 487,41 Punkten auf dem bisherigen All Time High – doch auf diesen Höchststand folgte unmittelbar eine Kurskorrektur; der seit Ende Oktober zu beobachtende Aufwärtstrend wurde gestoppt. Trotz des positiven Starts ins Neue Jahr und des Anfang Januar verzeichneten neuen Allzeithochs sorgten Gewinnmitnahmen Ende Januar 2021 für einen Kursrückgang von 3,45 Prozent gegenüber dem Jahresschlusskurs 2020. Doch im Februar zeigte sich nach den ersten Handelstagen wieder ein freundlicheres Bild. Mit dem Monatswechsel setzte eine Kurserholung ein und der Index konnte um 1,74 Prozent (MTD) an Wert zulegen. Die Jahresperformance liegt inzwischen nur noch mit 1,77 Prozent im roten Bereich.

Im laufenden Jahr wurden bereits einige kleinere Transaktionen abgeschlossen und die Emission des Immo56 steht kurz vor dem Closing. Neben diesen ersten Emissionen im Umfang von knapp 100 Mio. CHF sind für das erste Quartal 2021 bis jetzt drei weitere Transaktionen mit einem Volumen von maximal 390 Mio. CHF angekündigt. Der Akara Diversity PK plant die achte Kapitalerhöhung im Umfang von maximal 150 Mio. CHF, beim CS REF LogisticsPlus sollen es bis zu 180 Mio. CHF werden und bei Procimmo II plant man eine Emission in der Grössenordnung von 60 Mio. CHF. Nach Abschluss der Kapitalaufnahme sollen die Anteile des Procimmo II an der SIX Swiss Exchange kotiert werden. Der Börsenhandel soll noch Ende März aufgenommen werden.

Für das zweite Quartal 2021 sind abgesehen von der geplanten Emission des UBS Foncipars noch keine weiteren Transaktionen bekannt. Das sollte sich jedoch bald ändern – bekanntermassen wird bei der Veröffentlichung der Jahresabschlüsse auch oft über eine bevorstehende Transaktion informiert. Das zweite Quartal des Jahres zählt in der Regel zu den umsatzstärksten am Primärmarkt. So wurde im letzten Jahr, trotz Lockdown, ein Volumen von mehr als 900 Mio. CHF umgesetzt. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							8. OKTOBER 2020		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2020	HÖCHST 2020	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			139500	1	220000	1	145000	1
140241	AGRUNA AG	4200	4800	3400	1	0	0	4800	1
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	440	432	24	0	0	431	1
193185	CHAM GROUP N	450	470	465	22	470	454	460	191
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	168	162	50	168	50	165	126
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	13900	13900	13500	1	19475	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2700	2700	2520	10	0	0	2700	2
11502954	KONKORDIA AG N			5300	1	8000	2	5550	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			875	4	0	0	875	14
28414392	PLAZZA-B-N			58.75	211	61	178	57	51
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1100	1	5670	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	50	50	100	20	250	10	50	15
225664	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			0	0	0	0	4350	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	6500	6500	5250	3	0	0	6500	8
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3150	3300	3200	7	3370	5	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	10565	10	20000	1	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	17605	3	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.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin



## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										8. FEBRUAR 2020
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	126.50	2.38%	22.46%	3.69%	NICHT KOTIERT	113.00 / 129.00	596'357'053	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	119.80	154.50	2.08%	28.96%	-0.39%	2.45%	116.40 / 159.50	1'066'022'345	
844'303	CS 1A IMMO PK	1188.00	1350.00	3.73%	13.64%	-0.37%	NICHT KOTIERT	1270.00 / 1505.00	3'817'638'000	
10'077'844	CS REF GREEN	112.00	170.00	2.22%	51.79%	0.59%	1.64%	130.40 / 177.90	3'337'356'700	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	80.35	79.00	4.48%	-1.68%	7.92%	1.10%	68.65 / 114.00	672'005'837	
276'935	CS REF INTERSWISS	184.33	209.00	3.66%	13.38%	-2.79%	1.21%	170.00 / 229.80	1'733'332'931	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	106.00	169.00	2.17%	59.43%	-1.57%	1.68%	127.00 / 172.50	3'524'354'054	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	97.30	153.00	2.56%	57.25%	2.00%	2.15%	110.00 / 157.00	803'250'000	
1'291'370	CS REF SIAT	148.60	225.00	2.41%	51.41%	-3.85%	1.16%	170.50 / 231.80	3'690'814'500	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	111.20	114.00	2.52%	2.52%	-2.90%	1.75%	102.30 / 125.90	296'400'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	114.45	153.50	2.31%	34.12%	-3.52%	2.26%	119.60 / 160.00	1'758'456'858	
1'458'671	FIR	140.15	225.00	1.90%	60.54%	-1.75%	0.90%	174.00 / 229.00	1'624'922'100	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	112.05	137.00	2.38%	22.27%	6.20%	3.00%	111.00 / 129.00	274'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	111.10	108.50	4.78%	-2.34%	-0.46%	3.21%	104.00 / 130.00	471'199'334	
277'010	IMMO HELVETIC	172.20	223.00	2.99%	29.50%	-0.80%	1.68%	180.00 / 256.25	1'070'400'000	
977'876	IMMOFONDS	337.25	536.00	2.54%	58.93%	0.47%	1.09%	423.00 / 562.50	1'882'187'584	
278'226	LA FONCIERE	82.35	137.00	1.61%	66.36%	-1.69%	0.86%	100.30 / 142.90	1'864'320'249	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	116.70	132.00	1.82%	13.11%	4.35%	NICHT KOTIERT	120.00 / 130.50	891'000'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	135.30	187.00	1.97%	38.21%	-2.86%	2.48%	142.00 / 192.50	1'006'912'720	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	125.45	163.00	1.96%	29.93%	3.16%	1.04%	130.00 / 167.00	425'451'516	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	135.85	153.50	3.56%	12.99%	-2.23%	2.22%	136.20 / 183.70	823'560'963	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	112.80	134.00	3.89%	18.79%	2.35%	NICHT KOTIERT	121.00 / 149.00	418'806'950	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.40	112.50	2.35%	21.75%	2.74%	NICHT KOTIERT	106.00 / 111.00	332'935'538	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	116.85	137.00	2.71%	17.24%	-7.74%	2.24%	116.00 / 156.90	960'148'060	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	129.80	151.00	2.57%	16.33%	0.67%	2.57%	118.50 / 151.00	764'437'500	
10'061'233	RESIDENTIA	111.35	117.00	2.33%	5.07%	0.43%	2.97%	99.00 / 128.40	187'220'358	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	131.50	165.00	2.86%	25.48%	-3.51%	1.41%	135.20 / 189.60	1'644'749'865	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	99.15	97.00	4.55%	-2.17%	5.78%	0.67%	84.75 / 112.50	232'800'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	100.25	123.00	3.65%	22.69%	2.50%	0.66%	101.00 / 130.90	747'225'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	116.95	154.00	2.32%	31.68%	-1.28%	2.12%	114.60 / 158.40	1'094'144'436	
278'545	SOLVALOR "61"	192.75	318.00	1.67%	64.98%	-7.02%	3.05%	245.00 / 350.00	1'431'511'980	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	285.00	525.00	2.89%	84.21%	-2.96%	1.23%	408.25 / 569.50	225'521'625	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.05	114.00	0.78%	6.49%	-1.30%	0.49%	90.00 / 120.50	305'952'288	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.95	106.00	2.24%	6.05%	1.74%	NICHT KOTIERT	100.00 / 104.50	268'400'586	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	107.40	131.50	1.99%	22.44%	-1.87%	2.49%	110.00 / 143.00	1'775'250'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	108.35	165.50	2.03%	52.75%	-3.22%	2.06%	127.00 / 177.30	1'743'249'400	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.25	114.00	3.34%	16.03%	-3.39%	1.65%	105.00 / 136.00	539'179'074	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REAL ESTATE FUND	101.10	110.20	0.00%	9.00%	0.00%	NICHT KOTIERT	105.00 / 108.80	131'033'751	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	138.70	202.00	2.27%	45.64%	0.50%	1.37%	147.90 / 197.90	978'778'476	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.40	86.50	2.09%	50.70%	-4.42%	1.28%	65.00 / 91.55	307'190'969	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.51	18.95	2.23%	40.27%	-1.81%	1.67%	13.50 / 19.30	754'733'399	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.19	14.00	2.38%	25.11%	-1.41%	1.64%	10.15 / 14.80	503'934'886	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	86.25	127.50	2.03%	47.83%	-6.80%	1.26%	95.50 / 137.50	1'635'332'595	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	93.65	135.50	2.45%	44.69%	-3.28%	1.14%	108.50 / 142.40	9'706'343'180	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	61.85	75.00	3.64%	21.26%	-0.66%	2.39%	64.75 / 87.00	1'715'984'925	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	102.10	123.00	2.26%	20.47%	1.65%	NICHT KOTIERT	110.00 / 121.00	1'181'306'637	
				0	0	SWIIT	0		TOTAL	
				2.61%	30.41%	-1.66%	1.42%		64'125'099'228	

IMMOBILIENAKTIEN										8. FEBRUAR 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	196.00	3.54%	32.03%	-3.69%	4.88%	159.80 / 223.50	2'781'065'695	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	159.95	165.00	2.94%	3.16%	0.00%	0.03%	137.00 / 180.00	318'665'325	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.25	18.00	2.84%	18.03%	-1.10%	0.68%	14.40 / 18.20	450'942'498	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.01	103.00	0.00%	22.60%	-5.94%	1.46%	73.00 / 117.00	304'009'650	
1'731'394	INTERSHOP N	352.25	604.00	4.29%	71.47%	-1.79%	4.18%	467.00 / 690.00	654'132'000	
32'509'429	INVESTIS N	57.54	87.50	2.74%	52.07%	-4.27%	1.35%	70.20 / 91.60	246'400'000	
1'110'887	MOBIMO	238.14	285.00	3.58%	19.68%	-0.35%	2.54%	231.00 / 321.50	1'879'323'345	
21'218'624	NOVAVEST	40.12	43.90	3.83%	9.42%	-0.23%	3.02%	38.80 / 47.50	310'320'979	
28'414'391	PLAZZA N	283.80	312.00	1.95%	9.94%	2.97%	0.62%	254.00 / 307.00	456'019'200	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	96.70	115.30	3.21%	19.23%	-2.54%	6.20%	100.20 / 157.10	4'971'253'762	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	50.65	55.00	2.76%	8.59%	-0.36%	0.12%	48.75 / 56.48	105'413'220	
803'838	SWISS PRIME SITE	71.55	88.00	4.49%	22.99%	1.27%	5.06%	81.00 / 125.40	6'683'278'712	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	94.90	96.00	3.81%	1.16%	-1.03%	0.71%	83.00 / 110.00	262'036'896	
261'948	WARTECK INVEST	1599.00	2320.00	3.08%	45.09%	-2.52%	0.66%	1810.00 / 2380.00	390'456'000	
31'230'968	ZUEBLIN IMM N	39.77	27.60	3.71%	-30.60%	5.93%	0.64%	21.20 / 28.50	53'435'498	
1'480'521	ZUG ESTATES	1772.00	1925.00	2.33%	8.63%	-5.17%	0.81%	1775.00 / 2420.00	549'415'790	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.03%	22.94%	-1.65%	4.37%		20'362'733'072	

MVINVEST

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

INVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

# Neuer Vorstoss zur Ausweitung der Lex Koller



Deal mit ausländischer Beteiligung: Der Pictet-Hauptsitz ging jüngst an die deutsche Deka.

DIE RECHTSKOMMISSION DES NATIONALRATS HAT EINE PARLAMENTARISCHE INITIATIVE BESCHLOSSEN, UM DIE «LEX KOLLER» BEFRISTET ANZUPASSEN: VORGESCHLAGEN WIRD EINE AUSDEHNUNG AUF GEWERBLICH GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN. ZIEL DES VORSTOSSES SEI, ZU VERHINDERN, DASS DIE GRUNDSTÜCKPREISE WEGEN DER CORONA-KRISE UNTER DRUCK GERATEN, HEISST ES ZUR BEGRÜNDUNG. IN DER IMMOBILIENBRANCHE KOMMT DIE WEITERE VERSCHÄRFUNG DER LEX KOLLER NICHT GUT AN.

**BW.** Um zu verhindern, dass in Not geratene Unternehmen ihre Betriebsliegenschaften günstig an ausländische Privatpersonen oder Unternehmen verkaufen müssen, will die Rechtskommission des Nationalrats (RKN) die «Lex Koller» in der Covid-19-Pandemie befristet anpassen und auf gewerblich genutzte Immobilien ausdehnen. Die RKN hat mit 22 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen eine entsprechende parlamentarische Initiative beschlossen. Die Initiative geht nun zur Prüfung an die Rechtskommission des Ständerats (RKS). Abzuwarten bleibt, wie sich die RKS und – im Falle einer Annahme der Initiative – das Schweizer Parlament in dieser Angelegenheit positionieren werden.

Werde die Initiative angenommen und die Gesetzesänderung für dringlich erklärt, könne diese innerhalb weniger Monate vom Schweizer Parlament verabschiedet und in Kraft gesetzt werden, kommentiert die Kanzlei Lenz & Staehelin und weist darauf, dass in der Schweiz seit Juni 2020 eine Sondersituation nach Artikel 6 des Epidemie-Gesetzes gilt: Die von der Komitee-Initiative geforderte Änderung der Lex Koller würde daher den direkten Erwerb von Geschäftsliegenschaften durch Personen im Ausland für mehrere Jahre verbieten; auch bei M&A-Transaktionen, die zu einem indirekten Erwerb von Geschäftsliegenschaften durch den Kauf von entsprechenden Gesellschaftsanteilen führen, >>>

>>> wäre die Anwendbarkeit der Lex Koller in jedem Fall genau zu prüfen, vor allem dann, wenn bewilligungspflichtige Liegenschaften (d.h. neu auch Geschäftsliegenschaften) mehr als ein Drittel der Aktiven der Zielgesellschaft ausmachen.

### Kein zielführender Vorschlag

Ob das von der RKN anvisierte Ziel – zu verhindern, dass finanzstarke ausländische Investoren die finanzielle Notlage von Schweizer Unternehmen ausnutzen und «Gewerbeimmobilien zu niedrigen Preisen erwerben», mit der Aussetzung tatsächlich erreicht werden kann, erscheint fraglich; in der Immobilienbranche stösst der Vorstoss auf wenig Verständnis.

So lehnt der Verband Immobilien Schweiz VIS die parlamentarische Initiative 21.400 ab. Die Ausweitung der Lex Koller würde die von in Not geratenen Unternehmen auf dem Markt erzielbaren Preise nicht erhöhen, sondern im Gegenteil senken, heisst es in einer Stellungnahme des Branchenverbands. «Denn würden ausländische Investoren vom Markt ausgeschlossen, würde sich der Kreis der potenziellen Investoren verkleinern, was für Betriebsstätte-Grundstücke tendenziell tiefere Preise zur Folge hätte. Damit würde einem in Notlage geratenen Unternehmen, welches eine Immobilie oder ein Grundstück verkaufen möchte, nicht geholfen, sondern zusätzlich geschadet.»

Davon ist auch Beate Lichner, MRICS, Geschäftsführerin der Lichner Projects GmbH, überzeugt. Habe ein Betrieb aufgrund der Covid-19-Pandemie einen Liquiditätsengpass, so sollte ihm an erster Stelle mit Darlehen geholfen werden. Wenn dies nicht möglich sei, dürfe man nicht auch noch den Kreis potentieller

Kaufinteressenten dadurch verkleinern, dass man ausländische Käufer ausschliesst, so Lichner. «Könnte es sein, dass «Corona» hier ein Vorwand ist, um die Verschärfung der Lex Koller wieder generell zum Thema zu machen? Honi soit qui mal y pense!» Der VIS weist darauf hin, dass mit der Verschärfung der Lex Koller im Bereich der Geschäftsliegenschaften Unternehmen in ihrem allfälligen Bedarf behindert werden, auch von ausländischen Investitionen Gebrauch zu machen. Der Zugang zu zusätzlicher Liquidität würde unnötig erschwert. «Ausländische Investoren stellen eine wichtige und sinnvolle Ergänzung dar – gerade dort, wo Schweizer Anleger heute zurückhaltend sind», schreibt der Branchenverband und verweist darauf, dass ausländische Investoren in den letzten Jahren vor allem in Tourismus- und Hotellerie-Projekte (z.B. Andermatt, Bürgenstock, Engelberg) investiert und dort Wert und Arbeitsplätze geschaffen haben. «Möchte man notleidenden Unternehmen helfen und ihnen Mittel zuführen, dann müsste die Lex Koller konsequenterweise aufgehoben werden», so der VIS. «Eine Verschärfung, auch wenn diese nur befristet wäre, würde die wirtschaftliche Situation betroffener Unternehmen und Regionen nicht verbessern, sondern im Gegenteil verschlechtern.»

### Umfassender Schaden für viele

Ferner würde die Regelung jene in der Schweiz tätigen Unternehmen treffen, die aktiv auf Investoren-Suche sind, so der VIS weiter: «Unternehmen, die sich nicht in einer Notlage befinden und als Verkäufer auf dem Markt einen guten Preis erzielen möchten, wäre der Verkauf an Ausländer oder eine Mehrheitsbeteiligung ausländischer Investoren un-

tersagt». Schliesslich würde die Regelung auch laufende und zukünftige M&A-Transaktionen betreffen.

Ferner würden internationale Unternehmen in der Schweiz keine neuen Immobilien mehr erwerben und so ihren Standort kaum weiter entwickeln können, so ein weiteres Argument der VIS gegen die Verschärfung der Lex Koller. Viele solche Unternehmen, die sowohl für die Schweiz als auch für regionale Volkswirtschaften bedeutsam sind, investierten laufend in spezifische Produktionsanlagen, was ohne den Besitz von Liegenschaften oft nicht sinnvoll oder gar unmöglich wäre. Solche Hindernisse wirken sich mittel- bis langfristig auch auf die Standortwahl aus, zum Nachteil der Schweizer Volkswirtschaft.

Fazit des VIS: Die Auswirkungen der parlamentarischen Initiative würden weit über ihr angebliches Ziel der parlamentarischen Initiative hinausgehen und damit grossen volkswirtschaftlichen Schaden anrichten. •

#### SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 2\_2021 / 16. Jahrgang / 313. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Anja Hall, Redaktorin  
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