SCHWEIZER
IMMOBILIENBRIEF

Ausgabe 315 / 16. Jahrgang / 9. März 2021

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Flächenbedarf neu kalibriert (Credit Suisse Studie)
4 Nachricht: SBB Immobilien
5 Nachricht: Greencity/SVIT; Ambassador House/CBRE
7 Rückblick Webinar HSLU/RICS: Krisenresistente Investmentmöglichkeiten
9 Nachricht: ULI/Life Science
12 Opportunistisches Kapital als Katalysator (JLL Hotelmarktstudie)
13 Nachricht: Neue Hotelprojekte
14 Nachricht: Andermatt
15 Marktkommentar
16 Immobiliennebenwerte
17 Immobilienfonds/-Aktien
18 Standortentwicklung: Siemens Campus Zug
19 Impressum

EDITORIAL

Neue Immobiliensegmente gefragt

Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Corona-Krise bleibt nicht ohne Folgen für Immobiliennutzungen und Investmentstrategien. Am deutlichsten zeigt sich dies aktuell bei Hotels sowie Detailhandels-und Gastronomieflächen, doch auch bei den Büroflächen ist fraglich, ob sie in dem Umfang und an den Standorten, an denen sie heute gebaut werden, künftig die Nachfrage treffen. Zumal das pandemiebedingt in Mode gekommene Homeoffice nicht nur eine Notlösung ist, sondern in Teilen wohl auch in der Welt nach Covid 19 beibehalten wird – und die Leerstandquoten tendenziell steigen. Anlageentscheidungen zu treffen, wird schwerer. Die Unsicherheit nimmt zu – auch wenn die Pandemie für Gewissheit gesorgt hat, dass mit nennenswerten Leitzinserhöhungen mittel- bis längerfristig nicht zu rechnen ist, Immobilieninvestments damit alternativlos bleiben und sich noch mehr Kapital auf den Immobilienmärkten umsieht. Dabei rücken seit Jahren immer neue Immobilientypen in den Fokus. Logistikimmobilien, um die um Sicherheit bemühte Anleger noch vor nicht allzu langer Zeit einen grossen Bogen machten, gelten heute als etablierte und begehrte Assetklasse; inzwischen nehmen Anleger sogar Spezialimmobilien ins Visier, beispielsweise Datacenter – und seit neuestem auch Life Science Gebäude. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Fachmärkte zu verkaufen?
Wir sind interessiert.

Helvetica.com/ankauf

Helvetica Real Estate Investments Funds

Unser aktiver **Hands-on Asset-Management** Ansatz ist entscheidend, wenn es darum geht, verborgene Werte zu finden und erschliessen und somit in allen Phasen des Anlageprozesses Mehrwert zu schaffen.

Helvetica Real Estate Investments Funds

BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

Flächenbedarf wird neu kalibriert

BILD: SERGEYNIVENS/DEPOSITPHOTOS.COM

Das Angebot an Büroflächen wird in den kommenden Jahren steigen.

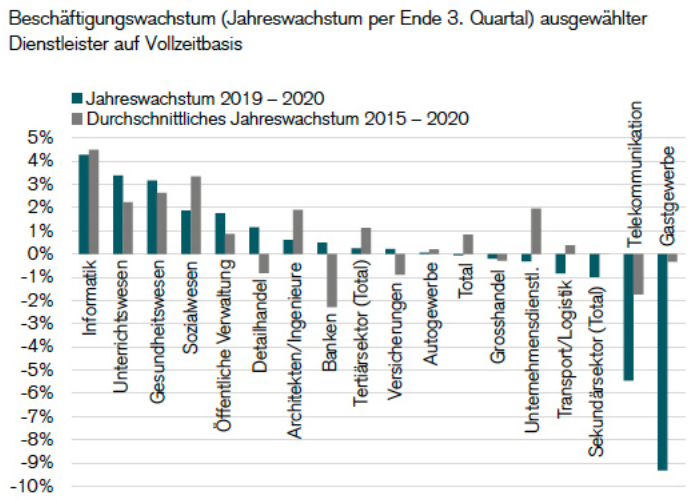
IM VERLAUF DER COVID-19-PANDEMIE IST HOMEOFFICE SALONFÄHIG GEWORDEN – WAS ZU VERÄNDERUNGEN AUF DEM BÜROFLÄCHENMARKT FÜHRT. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DER CREDIT SUISSE IST MITTELFRISTIG EIN RÜCKGANG DER NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN VON 15 PROZENT ZU ERWARTEN.

BW/PD. Nach der wegen der Covid-19-Pandemie schwierigen Wirtschaftslage im vergangenen Jahr steigt mit den inzwischen verfügbaren Impfstoffen für 2021 die Hoffnung auf einen Konjunkturaufschwung. Doch sei davon auszugehen, dass die Erholung nicht kräftig genug sein wird, um das Bruttoinlandprodukt (BIP) der Schweiz vor Jahresende wieder auf das Vorkrisenniveau anzuheben, stellen die Researcher der Credit Suisse in der Märzausgabe der Studie «Schweizer Immobilienmarkt 2021» fest. Zwar habe der Wirtschaftseinbruch dank Covid-19-Überbrückungskrediten und Kurzarbeitsentschädigungen bisher weniger stark auf den Arbeitsmarkt durchgeschlagen, doch seien die einzelnen Sektoren sehr unterschiedlich betroffen – die Informatikbranche habe sogar stark vom pandemiebedingten Digitalisierungsschub profitiert (+4,3%). Dennoch drücke die COVID-19-Pandemie erheblich auf die Büroflächennachfrage, schreibt Fredy Hasenmaile, Head Real Estate Economics der Credit Suisse. «Wir erwarten für die Jahre 2020 und 2021 eine Abnahme der Nachfrage um rund 700.000 Quadratmeter.»

Künftig Mischformen aus Büros und Homeoffice

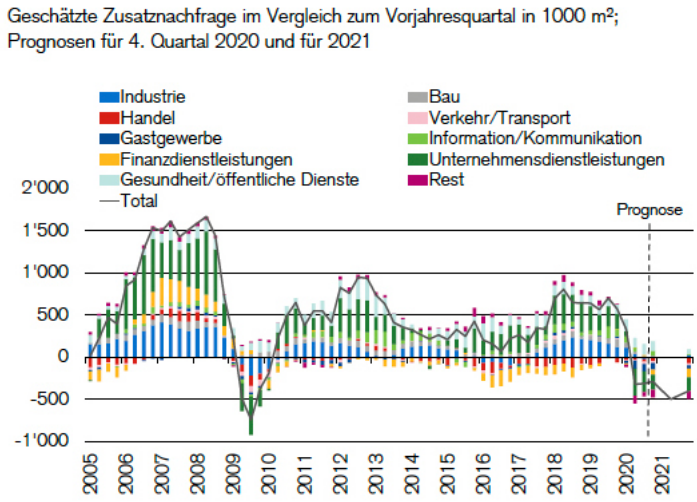
Dieser Rückgang liege zum kleineren Teil daran, dass die Zahl der (Büro-)Beschäftigten krisenbedingt reduziert wird und folglich weniger Büroflächen benötigt werden, so Hasenmaile: «Hauptursache ist **>>>**

SEKTOREN UNTERSCHIEDLICH STARK VON COVID-19 BETROFFEN



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse — Letzter Datenpunkt: Q3/2020

TIEFERE NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse — Letzter Datenpunkt: Q3/2020

>>> der Umstand, dass bei den Unternehmen seit Ausbruch der Krise Kosteneinsparungen statt Wachstum im Vordergrund stehen. Vor allem die grossen Dienstleistungsfirmen prüfen erst einmal, wie sich der vermehrte Einsatz von Homeoffice auf den eigenen Büroflächenbedarf auswirken wird.» Gleichwohl gehen die CS-Researcher davon aus, dass Büros mittelfristig wieder ein etwas höherer Stellenwert beigemessen wird – denn die anfänglich hohe Produktivität im Homeoffice dürfte aufgrund fehlender sozialer Kontrolle sowie mangelnder Kommunikation mit der Zeit abnehmen. Darüber hinaus werde die Produktivität wohl auch durch eine tiefere Innovationsleistung im Homeoffice be- **>>>**

NACHRICHTEN

SBB: BAUREIFE PROJEKTE WERDEN WEITERGEFÜHRT

Die im Januar angekündigte Sistierung von SBB-Immobilienprojekten wird aufgehoben. Baureife und für Gemeinden und Regionen wichtige Vorhaben sollen ohne Unterbruch realisiert werden. Nach Gesprächen mit dem Eigner habe man die Ende Januar kommunizierte Reduktion von Investitionen im Immobilienbereich angepasst, teilt die SBB mit. Die Projekte Renens-Prilly, Central Malley Aire A + Aire B, Renens Quai Ouest, Bâtiment Est, Bern Neubau Bollwerk 2-8, Zürich Elvetino Limmatstrasse, Zürich Wollishofen Bahnhofplatz, Horgen-Oberdorf und Winterthur Stellwerk II sollen nun doch wie geplant realisiert werden. Bei den meisten Projekten seien die Voraussetzungen für einen Baubeginn bis im Sommer 2022 gegeben. Auch die Planung weiterer rund 30 Projekte, bei denen eine schrittweise Sistierung in den nächsten Monaten geplant war, wird den Angaben zufolge weitergeführt. Vor deren Realisierung wolle man gemeinsam mit dem Eigner jedoch die Lage beurteilen – sobald mehr Klarheit besteht, wie sich die Corona-Pandemie mittelfristig auf die finanzielle Lage der SBB auswirkt.
Aus Sicht der SBB gehören die Immobilien zum Kerngeschäft, da sie zu einem attraktiven Umfeld der Bahnhöfe und zu neuen qualitativen Stadtquartieren beitragen, und von grosser finanzieller Bedeutung für das Unternehmen seien. Die im Immobilien-Bereich erzielten Einnahmen werden zur Sicherstellung der Ausgleichszahlungen an SBB Infrastruktur sowie zur Stabilisierung der SBB Pensionskasse verwendet. Um die Bauvorhaben weiterführen zu können, passe man die Finanzierungsmodalitäten bei Beschaffungen an und erhöhe so den finanziellen Spielraum.(ah)

NACHRICHTEN

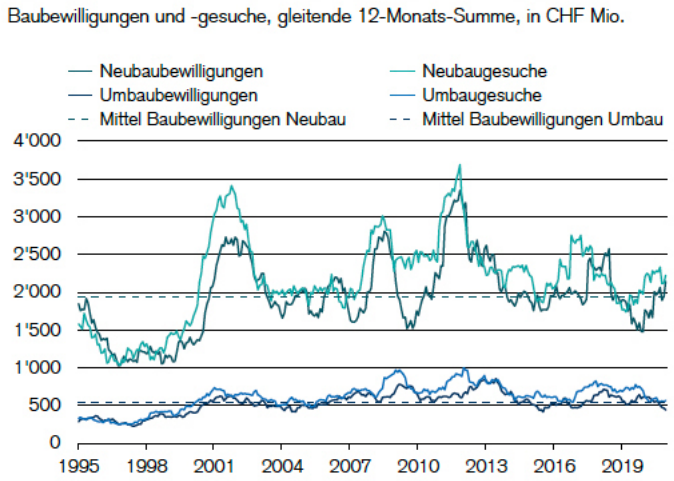
ZÜRICH: SVIT ZIEHT IN DIE GREENCITY

Mit dem SVIT hat sich ein bekannter nationaler Branchenverband für das 2000-Watt-Quartier Greencity in Zürich Süd entschieden. Wie der Verband mitteilt, wird er mit rund 20 Mitarbeitenden schrittweise bis im Herbst 2021 in das Gebäude Pergamin I einziehen. Auch die SVIT School verlegt ihren bisherigen Sitz in Zürich West nach Greencity und wird dort die jährlich etwa 200 Studierenden unterrichten.
Den Angaben zufolge prüfte der SVIT für den neuen Standort verschiedene Möglichkeiten im Metropolitanraum Zürich. «Wir haben eine Nutzwertanalyse mit rund zehn Kriterien gemacht – und Greencity lag auf Platz 1», berichtet SVIT-CEO Marcel Hug. Eines der Kriterien sei die Erreichbarkeit für Studenten und Mitarbeiter gewesen, ein anderes die insbesondere für die SVIT School wichtige Flexibilität der Flächen; auch der Mietpreis habe eine Rolle gespielt. (bw)

ZÜRICH: AMBASSADOR HOUSE FÜLLT SICH

Die Sunrise Communications AG hat im Ambassador House in Opfikon (ZH) weitere 6.000 qm Büroflächen angemietet. Das CBRE Investor Leasing Team war bei der Transaktion beratend und vermittelnd tätig. CBRE, für die Flächenvermarktung im Ambassador House zuständig, hatte Sunrise Communications im August 2017 als Ankermieter für zunächst rund 17.000 qm Büroflächen gewonnen. Nun habe sich Sunrise für eine Expansion innerhalb des Business Centers entschieden und weitere 6.000 qm Büroflächen angemietet, teilt CBRE mit. Damit belaufe sich der Vermietungsstand im Ambassador House, das insgesamt 38.000 qm Mietfläche bietet, nun auf 95 Prozent. (bw)

BAUTÄTIGKEIT BEI BÜROFLÄCHEN DÜRFTE WIEDER ABFLAUEN



Quelle: Baublatt, Credit Suisse

Letzter Datenpunkt: 12/2020

>>> einträchtigt werden und damit die Bedeutung des zentralen Büros wieder in Erinnerung rufen, sagt Hasenmaile: «Bereits vor der zweiten Infektionswelle war ein schwaches, aber doch stetiges Zurückströmen der Arbeitskräfte ins Büro zu verzeichnen – notabene ohne expliziten Rückruf seitens der Unternehmen.»
Da sowohl zentrale Bürostandorte als auch das Homeoffice unbestrittene Vorteile bieten, werden sich nach Einschätzung der CS-Researcher vermehrt Mischformen aus Büro und Homeoffice durchsetzen. «Den daraus resultierenden langfristigen Rückgang der Büroflächennachfrage veranschlagen wir auf 15 Prozent über die nächsten zehn Jahre», so Hasenmaile. «Andere Entwicklungen wie das Wirtschaftswachstum, die Digitalisierung und die Tertiarisierung der Industrie werden diesem Minderbedarf jedoch entgegenwirken, so dass wir langfristig von einer insgesamt stagnierenden Flächennachfrage ausgehen.»

Schere öffnet sich weiter

Wie die CS-Researcher weiter feststellen, ist die Angebotsquote der Büroflächen trotz guter Flächenabsorption in den vergangenen Jahren im Coronajahr 2020 ungefähr auf Vorjahresniveau geblieben. Zwar sei das Angebot in den (Innen-) Städten gesunken, doch in den Büromärkten in der Peripherie mit viel überschüssiger Fläche seien die Folgen der Corona-Krise zu spüren. Nach Einschätzung der CS-Experten wird die schwache Nachfrage nach Büroflächen in den nächsten Quartalen zu einem Anstieg des Angebots führen – damit zerschlügen sich Hoffnungen auf eine substanzielle Reduktion der angebotenen Flächen im Zuge der höheren Nachfrage der letzten drei Jahre. Unter Berücksichtigung von Flächen, die zum Teil schon länger im Angebot stehen und hauptsächlich über Makler oder individuelle Webseiten vermarktet werden, summierten sich die schweizweit ausgeschriebenen Büro- **>>>**

>>> flächen gemäss der CS-Studie im Sommer 2020 auf insgesamt 3.043.000 qm – ein ähnliches Niveau wie 2019; die Angebotsquote, welche die Verfügbarkeit von Flächen im Verhältnis zum gesamten Flächenbestand beschreibt, betrug damit 5,5 Prozent.

Die Unterschiede zwischen den Innenstadtlagen und Rändern der Büromärkte hätten zugenommen. Die grössere Nachfrage nach zentralen Büroflächen an attraktiven Lagen zeige sich an den tieferen Angebotsquoten in den inneren und teilweise auch mittleren Büromärkten (vor allem in Zürich, Genf und Lausanne), wogegen die äusseren Büromärkte aller Grosszentren mit einem Überangebot zu kämpfen haben. Die CS-Researcher gehen davon aus, dass sich diese Schere künftig weiter öffnen wird.

Zwischen den einzelnen Gross- und Mittelzentren existierten ebenfalls deutliche Unterschiede. Vor allem Genf steche mit einer sehr hohen Angebotsquote von 11,5 Prozent hervor. Die Nachfrage in der Calvinstadt sei zu wenig dynamisch, um das Überangebot zum Verschwinden zu bringen. Gleichwohl habe sich die Situation seit 2019, als die Angebotsquote noch bei 11,9 Prozent lag, leicht verbessert. Gemäss der Studie weist Lausanne die zweithöchste Angebotsquote der Grosszentren auf (7,9%) – hauptsächlich, weil viele neue Flächen entwickelt werden. Auch in Basel würden aktuell viele Flächen freigesetzt, was die Angebotsquote (7,7%), steigen lässt. Demgegenüber sei das Angebot in Zürich (7,0%) und Bern (5,7%) vor allem in der Innenstadt knapp, während an den Rändern viele Flächen auf Mieter warten.

In den Mittelzentren sind die Angebotsquoten mehrheitlich tiefer als in den Grosszentren. Bauprojekte für Büroimmobilien werden dort ohne Ankermieter oder hohe Vorvermietungsquoten nur selten begonnen, da die Flächennachfrage in diesen Büromärkten weniger dynamisch ist. Die einzigen Mittelzentren mit einer Angebotsquote über dem Schweizer Mittelwert von 5,5 Prozent sind Schaffhausen (5,6%), Lugano (5,9%) und Zug (7,8%).

Sorge um die Vermietbarkeit

Angesichts der eingetrübten Nachfrageaussichten ist aus Sicht der CS-Researcher nicht mit einem Ende der hohen Angebotsquoten zu rechnen – zumal auch die Baubewilligungen 2020 ausgehend von relativ tiefen Niveaus wieder zugenommen haben. Die 12-Monats-Summe habe im Dezember 2020 bei 2.145 Mio. CHF und damit wieder über dem langjährigen Mittelwert gelegen.

Grund für die trotz hoher Angebotsquoten relativ starke Projektierungstätigkeit ist in erster Linie das anhaltende Tiefzinsumfeld, das niedrige Finanzierungskosten und beschränkte Investitionsalternativen zur Folge hat und damit einen starken Investitionsanreiz für Neubauprojekte darstellt. Deswegen lagen auch die Baubewilligungen vor 2019 nur selten substanziell unter dem langfristigen Mittel.

Allerdings machten sich Investoren und Gebäudeeigentümer seit der Ausbruch der Corona-Krise dem Homeoffice zum Durchbruch verholfen hat, vermehrt Sorgen über die künftige Vermietbarkeit neuer Büroobjekte, stellen die CS-Experten fest. Sie erwarten daher, dass die Planungstätigkeit für Büroflächen in Zukunft eher wieder abflaut und eventuell das eine oder andere bereits bewilligte Bürogebäude nicht realisiert wird. •

ANZEIGE

ONLINE-KONFERENZEN

Krisenresistente Investmentmöglichkeiten

BILD: ZURIJETA/DEPOSITPHOTOS.COM

Life Science-Immobilien (im Bild: Laborgebäude) rücken in den Fokus von Immobilieninvestoren.

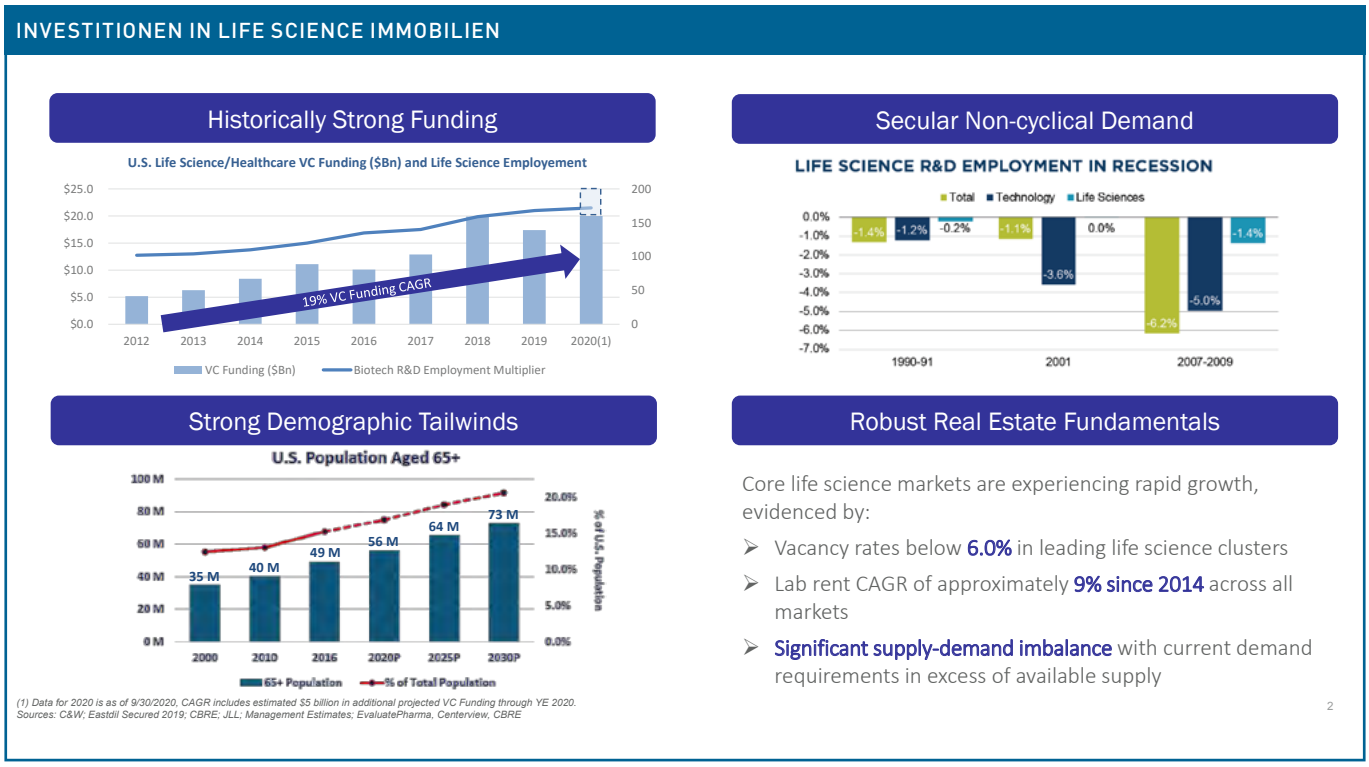
COVID-19 BEEINFLUSST IMMOBILIENNUTZUNGEN UND INVESTMENTSTRATEGIEN FUNDAMENTAL: DIE KÜNFTIGE NUTZUNG VON BÜROS UND HOMEOFFICE ENTSCHEIDET, WELCHE OBJEKTE MIETER UND INVESTOREN NACHFRAGEN. GLEICHZEITIG SUCHEN INVESTOREN VERSTÄRKT NACH NEUEN IMMOBILIENTYPEN. IN DEN FOKUS RÜCKEN BSPW. LIFE SCIENCE GEBÄUDE MIT «PRIME-CHARAKTER». FOLGLICH IST DIE EIGNUNG DIESER BEIDEN ASSETKLASSEN FÜR RISIKODIVERSIFIZIERTE INVESTITIONSSTRATEGIEN ZU PRÜFEN: IN SUMME BIETEN BEIDE GROSSE VORTEILE.

MT. Investitionen in Prime Office-Immobilien sind seit vielen Jahren ein wichtiger und verlässlicher Bestandteil zahlreicher Immobilienportfolien. Verbunden mit den bis heute geltenden Covid-19 Restriktionen und der damit verbundenen stärkeren Nutzung von Homeoffice-Konzepten stellt sich jedoch die Frage, ob und welche Büronutzungen zukünftig noch attraktiv sein werden respektive welche Objekte von Mietern nachgefragt werden.

Gleichzeitig erkennt man seit mehreren Jahren ein verstärktes Interesse an Life Science Gebäuden, die sich auf den ersten Blick von Büroimmobilien unterscheiden, gleichzeitig aber viele gleiche Merkmale aufweisen. In diesem Zusammenhang sind zukünftige Investitionsmöglichkeiten in beiden Assetklassen zu identifizieren und kritisch zu hinterfragen. An dieser Stelle setzte das Februar-Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS (CH), eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde.

Diversifikation / Assetklassen

Im Rahmen eines Impulsvortrages verdeutlichte Prof. Dr. Michael Trübestein zunächst die Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen: Neben der Diversifikation, das heisst der Auswahl von geeigneten Märkten, ist die Auswahl der Anlageklassen, beispielsweise Büro oder Spezialimmobilien, von besonderer >>>



Quelle:zVg von RICS/HSLU

>>> Bedeutung. Diverse Studien zeigen, dass Büroimmobilien auch zukünftig nachgefragt werden, sich jedoch die Anforderungen an die Objekte verändern werden. Hierbei werden flexiblen, qualitativ hochwertigen Objekten an zentralen, verkehrstechnisch guten Lagen eine besondere Bedeutung für Nutzer und Investoren beigemessen.

Für die optimale Anlagestrategie könnten aber auch «Life Science» Immobilien eine spannende Ergänzung der Immobilienportfolien darstellen. Dabei sind Life Science Nutzungen ein weiter Bereich – er erstreckt sich von Laboratorien, Produktionen bis hin zu Büronutzungen. Im Vergleich zu Prime Office verfügen ausgewählte Life Science Objekte über attraktive, langfristige Mietverträge und ein höheres Co-Investment der Mieter – dies kann in einem attraktiven Rendite-/Risiko-Verhältnis resultieren. Gleichzeitig ist jedoch ein hohes Fachwissen für die Standortsuche und das Management derartiger Objekte notwendig.

Zukunft der Büroimmobilien

Wie Bernard Penaud, Senior Managing Director und Head of Europe bei Tishman Speyer, in seinem Beitrag beim RICS-/HSLU-Webinar ausführte, waren noch nie so viele Büros aufgrund von Homeoffice-Regelungen ungenutzt. Hierbei würden sich Standorte in Europa jedoch erheblich unterscheiden, so Penaud: Aufgrund der Struktur der Stadt gebe es in Berlin etwa sehr viel höhere Büronutzungen als beispielsweise in der britischen Kapitale London.

Gleichzeitig habe das Büro jedoch zahlreiche Vorteile genüber dem Homeoffice, betonte Penaud und verwies darauf, dass Büros einen einzigartigen Treffpunkt bieten, um sich auszutauschen, Kreativität zu fördern, Innovationen zu diskutieren und zu entwickeln oder die Unternehmenskultur zu «leben». In diesem Zusammenhang präferierten Angestellte auch eine 3- bis 4-tägige Nutzung des Büros, allerdings mit veränderten Anforderungen an das Gebäude.

Während in den vergangenen Jahren bei Büronutzern häufig eine Erhöhung der Nutzungsdichte favorisiert wurde – bis hin zu 6 qm pro Mitarbeitenden – sei derzeit ein gegenläufiger Trend deutlich erkennbar, so Penaud weiter. Die Bedeutung des «Quality Space», der eine Mischung aus Co-Working-Flächen, Besprechungsräumen, Freiflächen oder weiterführenden Angeboten für die Nutzer darstelle – steige gegenwärtig stark an.

Aus den aktuellen und dargelegten Entwicklungen ergeben sich Penaud zufolge fünf Thesen für die Zukunft von Büroimmobilien:

- Homeoffice wird auch zukünftig bleiben, das heisst Büros müssen attraktive Plätze für Nutzer **>>>**

Martin Greiner

Bernard Penaud

sein, die einen konkreten Mehrwert für den Nutzer bieten

- Die «De-Densification» wird zunehmen, dass heisst, die Büroflächen werden grosszügiger und komfortabler
- Die Gewinner sind A-Standorte / Prime Offices, vor allem jene, die über attraktive und aktiv gemanagte Annehmlichkeiten zugunsten der Nutzer verfügen
- Kundenorientierung und zusätzliche Ausstattungsmerkmale werden notwendig
- Bei B-und C-Standorten wird das Management und sein Know how an Bedeutung gewinnen, insbesondere dann, wenn die Nutzungsart der Immobilie geändert werden muss.

Life Science-Immobilien als Investmentmöglichkeit

Eine spannende Investitionsmöglichkeit mit hohen Renditen und niedrigen Leerständen bilden Life Science-Gebäude, wie Dan Belldegrun, CEO Breakthrough Properties und Susie Harborth, Executive Vice President, Breakthrough Properties, ausführten. Belldegrun zufolge müssen Mitarbeitende von Laboren vor Ort arbeiten und sind – im Gegensatz zu reinen Büronutzungen – sind auf eine adäquate Arbeitsumgebung angewiesen. In den letzten Jahren sei es zu einer verstärkten Zusammenführung von Biologie und Technologie gekommen, flankiert von künstlicher Intelligenz, was zu einem starken Anstieg von Life Science -Aktivitäten geführt habe. Dies sei , nicht zuletzt auch durch hohe Investitionen in Unternehmen mit einem Fokus auf dem Bereich «Life Science» ermöglicht worden.

Gleich wohl würden sich Bürogebäude und «Class A Life Science»-Gebäude im Bereich der Infrastruktur gleichen, sagte Belldegrun. Allerdings unterschieden sich die Gebäude fundamental in den Ausstattungskriterien wie beispielsweise Klimatechnik, Sicherheit oder Belüftung. In beiden Fällen - also im Labor wie im Büro, würden Arbeitsplätze über mehrere Jahre hinweg genutzt, gleichzeitig sei aber auch eine hohe Flexibilität des Gebäudes notwendig, um Verschiebungen der Nachfrage und Nutzungen auszugleichen. Folglich seien Ausstattungsmerkmale und Design bei der Erstellung so zu wählen, dass auch nach vielen Jahren eine weitere Nutzung ermöglicht wird. Darüber hinaus sei ein fundiertes Wissen der lokalen recht- >>>

NACHRICHTEN

ULI: LIFE-SCIENCES IM FOKUS

In Europa wird der Bereich Life-Sciences trotz der Grösse des Sektors und des prognostizierten weiteren Wachstums von der Immobilienbranche bislang noch nicht als eigenständiger Investitionssektor gesehen. ULI Europe hat sich mit Unterstützung seiner Sponsoren darum bemüht, diesen Sektor weiter zu erforschen. Das Handbuch «Understanding the Life Sciences Sector: The Case for Real Estate Investment» bietet einen umfassenden Überblick über die europäische Life-Sciences-Branche; beschrieben werden die Herausforderungen und Chancen, die der Sektor für Immobilieninvestments bietet. Das Handbuch enthält eine Vielzahl von Fallstudien aus diesem Bereich, skizziert aktuelle Investitionstrends, erfolgreiche Standorte und die Besonderheiten der von Life-Sciences-Unternehmen benötigten Immobilien. Die Untersuchung befasst sich mit den folgenden zentralen Herausforderungen, mit denen sich der europäische Life-Science-Sektor derzeit konfrontiert sieht – es sind dies der Mangel an geeigneten Immobilien, ferner fehlendes Wissen über den Sektor, eine zu geringe Datenbasis, um fundierte Entscheidungen zu treffen, sowie der fehlende Überblick über Finanzierungsmöglichkeiten. Der Bericht kommt zum Schluss, dass es gute Argumente für Investitionen in Life-Sciences-Immobilien gibt, jedoch sei, um damit Erfolg zu haben, Fachwissen und eine aktuell noch nicht gegebene branchenübergreifende Bereitschaft zum Datenaustausch erforderlich. (bw)

- **Download des Berichts unter https://europe.uli.org/life-sciences/**

Susie Harboth

Dan Belldegrun

>>> lichen Rahmenbedingungen erforderlich. Das Management derartiger Gebäude sei komplex und erfordere ein hohes Know-how beziehungsweise ein umfangreiches Verständnis für die Bedürfnisse der Nutzer, erklärte Harborth und verwies darauf, dass die Mieterstruktur von Early-Stage / Start-Up Unternehmen bis hin zu grossen Pharmakonzernen als Ankermieter mit mehrjährigen Mietverträgen reichen und damit verbunden auch eine unterschiedliche Kreditwürdigkeit der Mieter bedeuten könne. Eine konstruktive Zusammenarbeit von Immobilienspezialisten und Life Science Spezialisten beim Management der Mieter und der Gebäude sei folglich ein zentrales Erfolgskriterium. Weltweit gebe es viele spannende Investitionsstandorte für ein Engagement in Life Science Gebäude; so hätten etwa neben den USA auch zahlreiche Städte in Europa einen Schwerpunkt im Bereich «Life Science», zum Beispiel London, Amsterdam, Berlin, Heidelberg, München, Paris, Zürich und Basel. Das Potential sei gross.

Schweizer Markt mit Chancen

Dr. Martin Greiner FRICS, Head Investment Advisory bei SPG Intercity Zurich AG, in Association with Cushman & Wakefield for Switzerland, bewertete abschliessend die Situation auf dem Schweizer Markt, der als durchaus liquide gilt. Im Bereich der Investitionen in Büroimmobilien entwickelten sich die Renditen je nach Lage und Nutzung unterschiedlich, so Greiner. Erstklassige Objekte an exzellenten Standorten mit hochwertigen und nachhaltigen Gebäuden unterlägen einer weiteren «yield compression» und blieben eine gute Investitionsmöglichkeit für risikoaverse Investoren. Bei zweitklassigen Objekten sei eine Schwächung der Nachfrage zu erkennen, während Transaktionen von drittklassigen Objekten aktuell fast nicht stattfänden. Die zukünftige Nutzung von Bürogebäuden in der Schweiz wird sich aus Sicht des SPG-Intercity-Experten aus unternehmensspezifischen Effizienzkurven ergeben, auf denen die Vorteile von «Work from home» einerseits und die im Büro gelebte Führungskultur und dort stattfindende Kreativprozesse andererseits abgebildet sind.

Ferner sei erkennbar, dass Life Science-Immobilien in der Schweiz aus historischen Gründen meist im Unternehmensbesitz und daher nur bedingt investierbar sind. Doch führe die gestiegene Nachfrage nach geeigneten Objekten auf Nutzer- und Investorenseite inzwischen, ähnlich wie bei Data Centern, zu einem steigenden Angebot, so Greiner. Es entstünden sowohl Core-Produkte mit langfristigen Mietverträgen guter Bonität als auch Value-add-Produkte mit Startup-Fluktuation oder signifikantem Produktionsanteil, was wiederum höhere Anforderungen an Immobilien-Expertise und Industrie-Fachwissen stelle.

In Summe sind sich die Teilnehmer einig, dass Investitionen in Prime Office Gebäude und ausgewählte Life Science-Gebäude sicherlich eine interessante und positive Ergänzung des Portfolios darstellen. Hierbei sind ein fundiertes Fachwissen, eine lokale Marktkenntnis, Immobilienkenntnisse und Wissen über die Life Science Industrie unabdingbar. •

Das nächste Webinar der RICS und HSLU findet am Mittwoch, 7. April 2021, statt und behandelt das Thema « Sustainability, Climate Changes and Energetic Plans: Ideal vs. Application? ». Das Webinar erfolgt mit Unterstützung der RICS Working Group «Sustainability».

BILD: ZVG

Der Autor:
Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS (CH)

IMMOBILIEN BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

ONLINE-VERANSTALTUNG

81. Schweizer Immobiliengespräch

Neues Nutzerverhalten – neue Immobilienstrategien

Dienstag, 23. März 2021, 16.30 Uhr bis ca. 18.00 Uhr, Online

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

Investoren, Betreiber und Entwickler diskutieren folgende Fragen:

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

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraeche.ch

Sponsoren:

newhome zuerst entdecken
HOCHSCHULE LUZERN
homegate.ch Das Immobilienportal

INTERNATIONALE HOTELIMMOBILIENINVESTMENTS

Opportunistisches Kapital als Katalysator

BILD: PHOTOGRAPHEE.EU/DEPOSITPHOTOS

Für Hotels wird in den kommenden Monaten mit steigenden Transaktionszahlen gerechnet.

DIE DURCH DIE COVID-19-PANDEMIE BEDINGTE UNSICHERHEIT UND ZURÜCKHALTUNG HABEN INVESTORENAKTIVITÄTEN IN DER BEHERBERGUNGSINDUSTRIE IM VERANGENEN JAHR GLOBAL STARK BEEINTRÄCHTIGT.
IN IHREM NEUESTEN HOTEL INVESTMENT OUTLOOK ZEIGT DIE HOTELS & HOSPITALITY GROUP VON JLL ENTWICKLUNGEN IM CORONA-JAHR 2020 SOWIE AUSSICHTEN UND TRENDS FÜR 2021 IN DIESER ASSETKLASSE AUF.

PD/BW. Nach Berechnungen von JLL fiel das globale Hotel-Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr mit insgesamt 26 Mrd. USD gegenüber dem Vorjahr um mehr als 60 Prozent zurück, wobei 43 Prozent aller Transaktionen innerhalb der ersten drei Monate des Jahres abgeschlossen wurden. Der Vergleich mit dem Fünfjahresschnitt ergibt sogar ein Minus von 63 Prozent. Obwohl es eine Herausforderung war, durch ein Null-Cashflow-Umfeld zu navigieren, beobachteten die JLL Researcher, dass die meisten Kreditgeber kulant waren und, wo möglich, Stundungsvereinbarungen gewährten.

Deutliche Unterschiede zeigten gemäss der Studie die Transaktionsvolumina in den einzelnen Regionen, wobei allerdings überall hohe prozentuale Einbussen verzeichnet wurden: Amerika kam auf 9 Mrd. USD (-69% gegenüber dem Vorjahr), Asien-Pazifik auf 5,8 Mrd. USD (-59%). Nach EMEA floss mit 11,1 Mrd. USD das meiste Kapital (-60%), dabei konnte sich Deutschland mit 2,41 Mrd. USD auf Platz 1 positionieren, vor dem UK mit 1,82 Mrd. USD.
Private Equity- und institutionelle Investoren waren 2020 massgeblich für das Transaktionsvolumen verantwortlich. Auf sie entfielen **>>>**

NACHRICHTEN

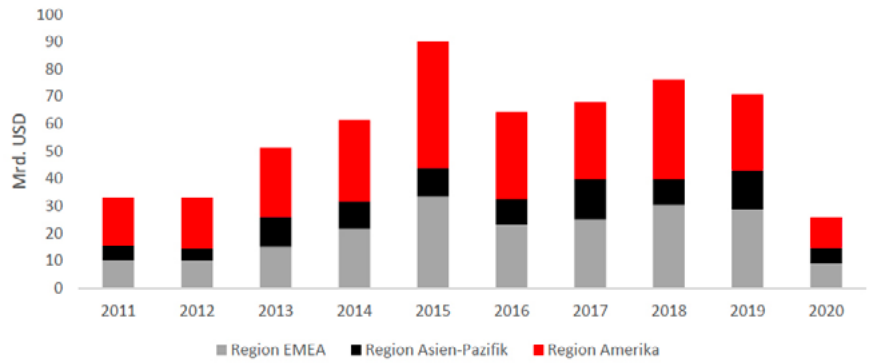
UK: 372 NEUE HOTELS

Ungeachtet der anhaltenden Covid-19-Pandemie expandieren die grossen Hotelunternehmen weiter und halten an ihren Bauplänen fest. Gemäss Lodging Econometrics ist 2020 die Anzahl der Hotelprojekte in Europa im Vergleich zu 2019 sogar um zwei Prozent gestiegen. Demnach befinden sich aktuell 1.905 Projekte in der Pipeline. Die Zahl der Zimmer ist um drei Prozent auf 307.000 gestiegen. Platz 1 belegt in diesem Jahr das UK mit 372 Projekten und 55.505 Zimmern. Auf Platz zwei liegt Deutschland (300 Projekte, 55.346 Zimmer), gefolgt von Frankreich (180 Projekte, 21.908 Zimmer).
Ähnlich sieht das Ranking bei den Städten aus. Auch hier steht die UK-Kapitale London an erster Stelle mit 99 Projekten und fast 17.678 Zimmern, gefolgt von Düsseldorf (57 Projekte, 11.046 Zimmer) und Paris (45 Projekten, 6.913 Zimmer). Vor allem die Accor Hotelgruppe investiert in neue Hotelprojekte. Mit 273 Projekten und 38.796 Zimmern führt sie die Liste an. Auf Platz zwei und drei liegen Marriott International (227 Projekte und 38.149 Zimmer) und Hilton Worldwide (212 Projekte und 33.303 Zimmer). (bw)

London: Im Projekt One Nine Elmes entsteht u.a. ein Park Hyatt Hotel

BILD: ZVG

GLOBALES HOTEL-TRANSAKTIONSVOLUMEN*



JLL, Frühjahr 2021

>>> weltweit mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens (54%). «Auch in Deutschland kam mit knapp über 1 Mrd. USD das meiste Kapital von institutionellen Playern», berichtet Heidi Schmidtke, Managing Director der JLL Hotels & Hospitality Group. Für Private Equity Unternehmen, die nach notleidenden Objekten suchen, sei in Deutschland im vergangenen Jahr noch wenig entsprechendes Angebot vorhanden gewesen. «Das wird sich aber 2021 voraussichtlich ändern, wenn sich Verkäufer den Preisvorstellungen der Kaufinteressenten annähern», so Schmidtke.

Resort-Hotels gefragt

Gemäss der JLL-Studie hatten Resort-Hotels 2020 einen Anteil am globalen Hotelinvestmentvolumen von etwa 21 Prozent. «Auch solche Nischen-Assets könnten 2021 als Katalysator für den Anstieg des globalen Hotelinvestitionsvolumens um 35 bis 40 Prozent gegenüber dem Pandemiejahr 2020 wirken», meint Schmidtke. Sie geht davon aus, dass es neben den Resorts 2021 vermehrt Opportunitäten in Märkten mit hoher internationaler Nachfrage geben wird, da diese weiter unter Druck stehen und damit die operativen Ergebnisse belasten werden. Mehr Produktangebot erwartet Schmidtke auch an Primär- und Sekundärstandorten mit einer starken Abhängigkeit von Gruppen- und Geschäftstourismus.

Neue Hotelmarkttrends

Die JLL-Researcher gehen davon aus, dass Private-Equity-Gruppen und vermögende Privatpersonen auch weiterhin aktive Investoren bleiben werden. Gemäss ihren Erhebungen wurden im vergangenen Jahr weltweit 24,5 Mrd. US-Dollar an Kapital für geschlossene Fonds eingesammelt, deren Fokus auf Hotel- und Hospitality-Assets lag.
Darüber hinaus gebe es in allen Regionen der Welt starke Fundraising-Aktivitäten mit opportunistischem Kapital, das nur darauf warte, in notleidende Hotelobjekte zu investieren und den anschliessenden Kapitalzuwachs mit der Erholung der Märkte zu nutzen, erklärt Schmidtke. «Dadurch wird es diesen nicht-traditionellen Hotelinvestoren ermöglicht, sich ein gutes Stück des Hotelkuchens zu einem wettbewerbsfähigen Preis zu sichern». «Wir er **>>>**

NACHRICHTEN

ANDERMATT: LEX-KOLLER-AUSNAHME VERLÄNGERT

Die Ausnahmeregelung von der Lex Koller, die den Erwerb von Ferienimmobilien durch Ausländer in der Schweiz einschränkt, wurde für Andermatt Swiss Alps (ASA) um zehn Jahre verlängert. Der Bundesrat hat die Befreiung von der Bewilligungspflicht auf Gesuch hin bis Ende 2040 angesetzt. Andermatt Swiss Alps begrüsst den Entscheid: «Dieser Schritt erlaubt es dem Unternehmen, die Destination Andermatt Swiss Alps im vorgesehenen Umfang zu realisieren und die wirtschaftliche Entwicklung der Region weiter zu stärken.»
Auch die Kantonsregierung von Uri zeigt sich erfreut, da das Tourismusprojekt als Wirtschaftsmotor in der Region gilt. Bisher wurden rund 1.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Zuvor hatte der Kanton Uri rund 1.400 Arbeitsplätze verloren, vor allem Bundesarbeitsplätze von Armee und SBB.
Im Corona-Jahr hat der Kanton Uri 50.000 Übernachtungen weniger verzeichnet als noch 2019. In Andermatt fiel der Rückgang geringer aus als im Unterland. Insgesamt gab es im Kanton Uri im vergangenen Jahr rund 250.000 Hotelübernachtungen, ein Minus von 16,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nach Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BSF) wurden in der Ferienregion Andermatt rund 180.000 Übernachtungen in der Hotellerie (exkl. Parahotellerie) gezählt, das sind 5 Prozent weniger als 2019. Laut Thomas Christen, Tourismusdirektor der Andermatt-Urserntal Tourismus GmbH, sind im Dorf Andermatt die Logiernächte lediglich um 0,5 Prozent gegenüber Vorjahr zurückgegangen. Die Gemeinden Spiringen und Unterschächen verzeichneten entgegen dem Trend sogar eine Zunahme der Logiernächte im einstelligen Prozentbereich. (ah)

>>> warten, dass dieser Trend den Grossteil der Transaktionen im Jahr 2021 ausmachen wird.»
Ferner registriert JLL ein zunehmendes Interesse institutioneller und nicht-traditioneller Investoren an Resorts und Ferienparks («Open Air Hospitality») nimmt weiter zu; bereits vor Corona sei ein steigendes Interesse an dieser Form von Urlaub zu beobachten gewesen.
Hinzu kommt nach Beobachtung der JLL-Researcher nun verstärkt das Reisen im eigenen Land – und dies ziehe Investoren an, die auf das Potential von Resorts und Ferienparks mit höheren Renditen als in der klassischen Hotelimmobilie bauen. Laut JLL übersteigen solche Transaktionen oft die 1-Milliarde-USD-Marke, was insbesondere kapitalstarke Investoren stemmen können.

Präferenzen ändern sich

Hinzu kommt: Die Präferenzen der Gäste scheinen Neukonzeptionierung von Hotels und die technologische Weiterentwicklung zu beschleunigen. In der Pandemie zeigten sich gemäss der JLL-Studie Präferenzen für grössere, nicht markengebundene und private Unterkünfte, die Aufenthaltszeiträume wurden länger. Urlaub auf der einen Seite, Arbeiten aus der Ferne auf der anderen Seite. Hotels für Langzeitaufenthalte bzw. mit Ferien-/Wohnungsmietoptionen stünden dabei höher im Kurs als die klassische Beherbergungsindustrie.
«Hotelbetreiber werden zudem gezwungen, technologische Innovationen voranzutreiben, um Kundenansprüchen gerecht zu werden. Zimmerausstattung und kontaktloser Service, kurzfristige Buchungen sowie digitales Check-In/Out und Essenslieferung gehören zu den Grundvoraussetzungen», sagt Schmidtke. An hybriden Konferenzen für Tagungs- und Veranstaltungsplaner führe kein Weg vorbei.
Last not least wird inzwischen der Druck höher, Investitionen zu priorisieren, die auf ESG-Prinzipien beruhen. Das gilt gemäss der JLL-Studie für den gesamten gewerblichen Immobiliensektor, inklusive dem Beherbergungsgewerbe.

Zeit, das Produktangebot zu überdenken und anzupassen

Die aktuelle öffentliche Debatte zeige mehr denn je, dass Grundprinzipien wie Diversität und Inklusion sich als feste Bestandteile der Unternehmenswerte etablieren müssen, von der Führungsebene bis zu jedem Mitarbeiter. «Eigentümer, Investoren, Entwickler von Hotelimmobilien müssen diese Veränderungen reflektieren, wollen sie nicht auf der Strecke bleiben», sagt die Hotelexpertin.
Es war ein schwieriges Jahr, ein noch nie dagewesener weltweiter Stresstest für das Hotelgewerbe. Traditionelle Marken dürften gezwungen sein, ihr Produktangebot zu überdenken, um wettbewerbsfähig zu bleiben, denn Verbraucherpräferenzen verändern sich weiter. «Der Weg zur Erholung wird ein langer sein, aber wir werden fraglos weiterhin reisen und in Hotels je nach Gusto, ob im eigenen Land oder Ausland übernachten können. Diese Nachfrage wird die Performance der Hotels in den meisten Märkten allmählich steigern. Und das wird auch die Investoren wieder verstärkt auf den Plan rufen», meint Heidi Schmidtke abschliessend. •

*** Anmerkung Grafik: Die Hotels & Hospitality Group von JLL berücksichtigt alle globalen Einzel- und Portfoliotransaktionen mit einem Investitionsvolumen ab 5 Mio. USD.**

MARKTKOMMENTAR

Leichte Verunsicherung

DIE STEIGENDEN ZINSEN DRÜCKEN DIE STIMMUNG BEI DEN AKTIENHÄNDLERN. ZUM MONATSABSCHLUSS SORGTE EIN PLÖTZLICHER ZINSSTIEG DER US-STAATSANLEIHEN FÜR DEUTLICHE KURSVERLUSTE AN DEN AKTIENMÄRKTEN.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group

NH/TM. Die Verunsicherung durch den Zinsanstieg zeigt sich deutlich bei der jüngsten Kursentwicklung der Schweizer Immobilienaktien. Während der letzten drei Handelstage im Februar büsste der REAL Index über 4 Prozent an Wert ein. Nach dem Monatswechsel hat sich die Aufregung etwas gelegt, eine erste leichte Gegenbewegung setzte ein. Aktuell notiert der REAL Index bei 2.926,39 Punkten, das bedeutet ein Plus von 0,58 Prozent für den Monat, und weiterhin ein Minus von 4,21 Prozent für das laufende Jahr. Bei den europäischen Immobilienaktien fiel die Reaktion auf die steigenden Zinsen weniger heftig aus. Die Kursverluste von Ende Februar konnten nach den ersten Handelstagen im März wieder korrigiert werden. Am 3. März 2021 schloss der EPRA Index bei rund 2.100 Punkten, einem leichten Plus von 0,35 Prozent gegenüber dem Vormonat. Die Performance für das Jahr bleibt mit Minus 2,74 Prozent unter dem Jahresschlusskurs 2020 (nicht währungsbereinigt).

Die Schweizer Immobiliengesellschaften befinden sich mitten in der Reporting Season. Unter anderem wurden die Jahreszahlen des Indexschwergewichts Swiss Prime Site veröffentlicht. Die SPS konnte ihre Ziele für das Geschäftsjahr 2020 trotz der Pandemie erreichen. Dank dem Verkauf der Tertianum Gruppe erzielte die Gesellschaft einen Gewinn von 610,4 Mio. CHf. Der Vorjahreswert von 608,5 Mio. CHF war ebenfalls durch einen positiven Einmaleffekt (Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund von kantonalen Steuersenkungen) geprägt. Die Mieterträge fielen gegenüber der Vorjahresperiode rund 1,4 Prozent tiefer aus, was auf gewährte Mietzinserlasse und auf tiefere Umsatz- und Parkingmieten zurückgeführt wird. Bereits im Herbst 2020 hat die SPS die Senkung der Ausschüttung auf 3,35 CHF pro Aktie (Vorjahr 3,80 CHF) angekündigt, u.a. aufgrund der wegfallende Erträge aus dem Tertianum-Verkauf. Die präsentierten Jahreszahlen 2020 übertrafen mehrheitlich die Analysten-Schätzungen.

SWIIT Index im Plus

Aufgrund des Zinsanstiegs kam es auch bei den kotierten Immobilienfonds S gegen Ende Februar zu kurzfristigen Kurskorrekturen. Dennoch der SWIIT Index im Februar eine positive Performance (+1,56%%). Gegenüber dem Vorjahr notiert der Index für kotierte Immobilienfonds weiterhin im negativen Bereich (-1,36 Prozent YTD) und bis zum Alltime High vom 4. Januar 2021 fehlen noch über 2 Prozent.

Mit der laufenden Reporting Season mehren sich derweil die Meldungen über geplante Kapitalerhöhungen. Während der letzten zwei Wochen wurden fünf neue Transaktionen von kotierten Immobilienfonds angekündigt. Im ersten Quartal 2021 bleibt es bei den bekannten Emissionen (laufende oder noch anstehende Emissionen: CS REF LogisticsPlus, Procimmo II, Akara und Cornos) mit einem Gegenwert von rund 337 Mio. CHF. Im zweiten Quartal 2021 befinden sich Kapitalerhöhungen im Umfang von weiteren 410 Mio. CHF in der Pipeline, wobei noch nicht von allen Fonds das Transaktionsvolumen bekannt ist. Das Emissionsvolumen im ersten Halbjahr 2021 erhöht sich mit den neu angekündigten Emissionen auf rund 900 Mio. CHF. •

REAL ESTATE INDICES 3.3.2021	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2491.63	0.60	-2.12
REAL	2926.39	0.58	-4.21
SWIIT	476.81	0.60	-1.36
EPRA EUROPE INDEX	2100.02	0.35	-2.74

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6393	-0.0260	0.0730
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.4000	-0.0550	0.1600
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	-0.0200	-0.0650	0.3000
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.2475	-0.0680	03550

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE — 8. MÄRZ 2021

VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2021	HÖCHST 2021	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	139000	139500	134000	1	220000	1	139000	1
140241	AGRUNA AG	4200	4800	4500	10	5000	4	4800	1
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	440	431	49	0	0	431	1
193185	CHAM GROUP N	450	470	460	23	470	454	460	2
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	168	166	10	170	250	168	50
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	13900	13900	15200	1	22000	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2700	2700	2600	5	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	59.05	61	59.5	200	62	100	59.05	200
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			2500	1	5670	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	50	50	50	35	0	0	50	15
54702757	SIA-HAUS VZ N	6500	6700	5250	3	0	0	6650	4
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3150	3300	3025	1	0	0	3300	1
253801	TERSA AG	14415	15800	14260	1	25000	1	14415	6
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	30.3	30	40	30.3	400	30.3	600
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	11000	10400	1	20000	1	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	17605	3	0	0	27000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	198	208	198	10	210	48	208	2

BEKB | BCBE

ANZEIGE

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS 5. MÄRZ 2021

CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % JAN.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST	KURSE SEIT 1.1.2020 HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.55	128.50	2.35%	24.09%	5.33%	NICHT KOTIERT	113.00	129.00	605'785'623
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.10	156.00	2.06%	29.89%	0.58%	1.67%	116.40	159.50	1'076'372'076
844'303	CS 1A IMMO PK	1192.00	1350.00	3.74%	13.26%	-0.37%	NICHT KOTIERT	1270.00	1505.00	3'817'638'000
10'077'844	CS REF GREEN	114.25	173.00	2.00%	51.42%	2.37%	1.98%	130.40	177.90	3'396'251'230
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.45	76.00	3.40%	2.08%	3.83%	1.23%	68.65	114.00	646'486'628
276'935	CS REF INTERSWISS	184.35	200.50	3.83%	8.76%	-6.74%	1.63%	170.00	229.80	1'662'838'530
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	107.90	171.50	2.14%	58.94%	-0.12%	1.68%	127.00	172.50	3'576'489'469
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	97.40	136.00	2.89%	39.63%	-2.23%	2.71%	110.00	157.00	714'000'000
1'291'370	CS REF SIAT	148.60	224.00	2.42%	50.74%	-4.27%	1.80%	170.50	231.80	3'674'410'880
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	111.45	117.50	2.45%	5.43%	0.09%	2.07%	102.30	125.90	305'500'000
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	114.75	157.50	2.25%	37.25%	-1.01%	2.22%	119.60	160.00	1'804'279'838
1'458'671	FIR	140.50	229.00	1.87%	62.99%	0.00%	1.43%	174.00	229.00	1'653'809'604
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	114.00	136.00	2.48%	19.30%	5.43%	2.11%	111.00	129.00	272'000'000
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	111.50	224.00	2.28%	100.90%	105.50%	1.11%	104.00	130.00	972'798'624
277'010	IMMO HELVETIC	175.20	224.00	3.02%	27.85%	-0.36%	1.53%	180.00	256.25	1'075'200'000
977'876	IMMOFONDS	338.40	547.00	2.49%	61.64%	2.53%	1.77%	423.00	562.50	1'920'814'568
278'226	LA FONCIERE	82.35	140.50	1.57%	70.61%	0.78%	2.02%	100.30	142.90	1'911'948'869
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	116.90	134.00	1.80%	14.63%	5.93%	NICHT KOTIERT	120.00	130.50	904'500'000
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	135.60	184.00	2.01%	35.69%	-4.42%	2.24%	142.00	192.50	990'759'040
10'700'655	POLYMEN FONDS IMMOBILIER	125.70	157.00	2.04%	24.90%	-0.63%	1.40%	130.00	167.00	409'790'724
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	136.30	157.00	3.49%	15.19%	0.00%	1.95%	136.20	183.70	842'339'226
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	112.80	137.00	3.82%	21.45%	5.67%	NICHT KOTIERT	121.00	149.00	428'183'225
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.65	112.00	2.36%	20.89%	2.28%	NICHT KOTIERT	106.00	111.00	331'455'824
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.15	139.00	2.68%	18.65%	-6.40%	2.13%	116.00	156.90	974'164'820
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	130.10	152.00	2.56%	16.83%	1.33%	1.80%	118.50	151.00	769'500'000
10'061'233	RESIDENTIA	111.55	116.50	2.35%	4.44%	0.00%	1.74%	99.00	128.40	186'420'271
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	131.85	166.00	2.85%	25.90%	-2.92%	2.06%	135.20	189.60	1'654'718'046
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	99.50	101.00	4.38%	1.51%	10.14%	1.08%	84.75	112.50	242'400'000
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	100.60	119.50	3.77%	18.79%	-0.42%	0.98%	101.00	130.90	725'962'500
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	117.25	155.00	2.31%	32.20%	-0.64%	2.78%	114.60	158.40	1'101'249'270
278'545	SOLVALOR "61"	193.20	318.00	1.68%	64.60%	-7.02%	2.51%	245.00	350.00	1'431'511'980
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	286.25	517.00	2.94%	80.61%	-4.44%	1.16%	408.25	569.50	222'085'105
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.15	113.00	0.78%	5.46%	-2.16%	0.97%	90.00	120.50	303'268'496
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	100.15	107.00	2.22%	6.84%	2.70%	NICHT KOTIERT	100.00	104.50	270'932'667
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	107.65	131.00	2.00%	21.69%	-2.24%	2.17%	110.00	143.00	1'768'500'000
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	108.65	161.80	2.08%	48.92%	-5.38%	2.00%	127.00	177.30	1'704'276'452
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.55	114.50	3.33%	16.18%	-2.97%	1.65%	105.00	136.00	541'543'895
2'616'884	SWISSINVEST REF	139.10	201.00	2.28%	44.50%	0.00%	1.64%	147.90	197.90	973'933'038
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.55	87.40	2.07%	51.87%	-3.43%	1.65%	65.00	91.55	3'103'862'944
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.55	19.00	2.23%	40.22%	-1.55%	1.87%	13.50	19.30	756'724'780
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.22	13.40	2.49%	19.43%	-5.63%	2.01%	10.15	14.80	482'337'677
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	86.45	129.00	2.01%	49.22%	-5.70%	2.00%	95.50	137.50	1'654'571'802
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	93.95	137.00	2.43%	45.82%	-2.21%	1.94%	108.50	142.40	9'813'793'473
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	62.05	74.00	3.70%	19.26%	-1.99%	2.13%	64.75	87.00	1'693'105'126
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	102.35	125.50	2.21%	22.62%	3.72%	NICHT KOTIERT	110.00	121.00	1'205'316'935
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.54%	32.29%	-1.62%	1.67%			64'849'140'013

IMMOBILIENAKTIEN 5. MÄRZ 2021

CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % JAN.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST	KURSE SEIT 1.1.2020 HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883'756	ALLREAL N	152.90	185.00	3.77%	20.99%	-9.09%	3.99%	159.80	223.50	2'624'985'478
255'740	ESPACE REAL ESTATE	160.75	167.00	2.91%	3.89%	1.21%	0.06%	137.00	180.00	322'527'935
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.35	18.00	2.85%	17.26%	-1.10%	1.20%	14.40	18.20	450'942'498
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.00	102.00	0.00%	21.43%	-6.85%	2.04%	73.00	117.00	301'058'100
1'731'394	INTERSHOP N	378.20	600.00	4.33%	58.65%	-2.44%	1.91%	467.00	690.00	649'800'000
32'509'429	INVESTIS N	57.95	87.00	2.77%	50.13%	-4.81%	1.36%	70.20	91.60	244'992'000
1'110'887	MOBIMO	238.15	280.00	3.66%	17.57%	-2.10%	3.17%	231.00	321.50	1'846'352'760
21'218'624	NOVAVEST	41.45	46.20	3.65%	11.46%	5.00%	0.68%	38.80	47.50	326'579'253
28'414'391	PLAZZA N	309.90	320.00	1.91%	3.26%	5.61%	1.49%	254.00	307.00	467'712'000
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	100.45	108.30	3.48%	7.81%	-8.45%	5.30%	100.20	157.10	4'669'443'040
38'462'993	SENIORESIDENZ	51.52	54.40	3.55%	5.59%	-1.45%	0.17%	48.75	56.48	104'263'258
803'838	SWISS PRIME SITE	80.67	86.80	4.01%	7.60%	-0.12%	4.57%	81.00	125.40	6'594'227'595
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	95.50	95.00	3.86%	-0.52%	-2.06%	1.52%	83.00	110.00	259'307'345
261'948	WARTECK INVEST	1610.85	2300.00	3.12%	42.78%	-3.36%	1.53%	1810.00	2380.00	387'090'000
1'480'521	ZUG ESTATES	1922.00	1960.00	1.76%	1.98%	-3.45%	1.33%	1775.00	2420.00	559'405'168
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.04%	17.99%	-4.09%	3.88%			19'808'686'429

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Siemens-Campus in Zug 2023 klimaneutral

BILD: ZVG

Der Siemens Campus in Zug

DER SIEMENS-CAMPUS IN ZUG SOLL BEREITS BIS 2023 DIE KLIMANEUTRALITÄT ERREICHEN. IM MAI 2021 STARTET DIE UMFASSENDE SANIERUNG DES BESTANDSGEBÄUDES THEILERSTRASSE 1C. DAS INVESTITIONSVOLUMEN BEZIFFERT SICH AUF 70 MILLIONEN FRANKEN.

PD/BW. Eigenen Angaben zufolge hat Siemens seine CO_2-Emissionen seit 2014 weltweit um nicht weniger als 54 Prozent reduziert und deckt bereits 70 Prozent seines globalen Strombedarfs durch Ökostrom. Bis spätestens 2030 will der in über 190 Ländern aktive Konzern sein operatives Geschäft komplett klimaneutral betreiben. Am globalen Hauptsitz von Siemens Smart Infrastructure in Zug, mit 1.700 Mitarbeitern in Forschung, Entwicklung, Produktion und Verwaltung grösster Schweizer Siemens-Standort, soll dieses Ziel schon im Jahr 2023 erreicht werden.

Baustart für letztes Teilprojekt

Als letztes Teilprojekt auf diesem Weg startet in wenigen Wochen die rund 70 Millionen Franken teure Sanierung des Gebäudes Theilerstrasse 1c, in dem in Zukunft Forschung und Entwicklung, diverse Testlabore und die IT-Abteilungen angesiedelt werden. Mit Fertigstellung im Jahr 2023 wird der gesamte Siemens-Campus klimaneutral betrieben - ermöglicht wird dies Siemens zufolge durch eine intelligente Gebäudetechnik, die Verwendung erneuerbarer Energien, den Verzicht auf fossile Energieträger und mit Hilfe energieeffizienter Produktionsanlagen.

«Dass wir die Klimaneutralität an unserem grössten Schweizer Standort bereits 2023 erreichen, spornt uns natürlich an, diesen Weg konsequent weiterzugehen und unsere Anstrengungen zur Reduktion der CO_2-Emissionen zu intensivieren», sagt Matthias Rebellius, Siemens-Vorstandsmitglied und globaler CEO von Siemens Smart Infrastructure (SI). «Den grössten Hebel zur Linderung des Klimawandels erreichen wir mit dem Siemens-Umweltportfolio, das bei unseren Kunden rund um den Globus im Einsatz ist.» Mit neu installierten Systemen habe Siemens allein im letzten Geschäftsjahr die Treibhausgas-Emissionen weltweit um sieben Millionen Tonnen reduzieren können.

Der Siemens-Campus in Zug ist ein gutes Beispiel dafür, wie Technologie und digitale Lösungen einen >>>

BILD: ZVG

Bei ihrer Siemens-Visite am 8. März 2021 in Zug liess sich Bundesrätin Simonetta Sommaruga über das Modernisierungsprojekt und die neusten technologischen Entwicklungen informieren.

>>> wichtigen Beitrag zu Dekarbonisierung und Effizienzsteigerung leisten. Bei den 2019 eröffneten Büro- und Produktionsgebäuden wurden dank intelligenter Gebäudetechnik und erneuerbarer Energien, bereits im ersten Betriebsjahr im Vergleich zum durchschnittlichen Wärmeverbrauch der letzten Jahre, mehr als 600 Tonnen CO_2 eingespart – entsprechend einer Reduktion von 60 Prozent. «Wir haben die Erfahrung gemacht, dass mit unseren Lösungen in den meisten Gebäuden beträchtliche Energieeinsparungen von bis zu 30 Prozent erzielt werden können», so Rebellius. Diese Erkenntnis komme den Siemens-Kunden zugute, aber auch dem Unternehmen selbst.

«Richtige politische Weichen»

Für Gerd Scheller, Country CEO von Siemens Schweiz hat der Bund die richtigen politischen Weichen gestellt, um den Klimaschutz in der Schweiz voranzubringen. «Wir engagieren uns deshalb bei den Initiativen ‹Schweizer Wirtschaft für das CO_2-Gesetz› und ‹CEO4Climate›», so Scheller. «Innovation und technologischer Fortschritt in den Bereichen Energie, Gebäudetechnik, Industrie und Mobilität sind zentral, um den CO_2-Ausstoss langfristig zu reduzieren.» Das CO_2-Gesetz setze den richtigen Rahmen, «um die Dekarbonisierung voranzubringen».

In der Schweiz, wo Siemens mit rund 5.300 Mitarbeitenden der grösste Industriearbeitgeber ist, hat das Unternehmen diverse weitere Umweltmassnahmen auf den Weg gebracht. So werden alle Firmenstandorte mit Siemens-Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgerüstet. In Zug wird die bestehende Ladeinfrastruktur demnächst mit rund 40 zusätzlichen Ladestationen ergänzt. In den vergangenen Monaten konnten zudem mit der Lancierung von innovativen Ladelösungen namhafte Kundenaufträge abgeschlossen werden. Auch für die firmeneigene Fahrzeugflotte hat Siemens ambitionierte Pläne: Bis 2030 werden weltweit sämtliche Serviceautos komplett auf elektrisch angetriebene Fahrzeuge umgestellt – allein in der Schweiz sind dies fast 1.200 Autos.

Für das Unternehmen sind die Elektromobilität und insbesondere die Integration von Ladeinfrastruktur, Energieverteilung und Gebäudetechnik ein vielversprechender Wachstumsmarkt und der Haupttreiber, um die angestrebten Dekarbonisierungsziele zu erreichen. Vor allem die Schnittstelle zwischen Energienetz und Verbraucher – Siemens nennt diese Schnittstelle «Grid Edge» – berge «enormes Potenzial», ist man überzeugt. Innovative Produkte in Kombination mit der Digitalisierung ermöglichten das effiziente Zusammenspiel aller beteiligten Akteure. In diesem Umfeld ist Siemens auf vielen Gebieten tätig. Dazu gehören Lastmanagement, virtuelle Kraftwerke, Microgrids, Elektromobilität oder Lösungen für das Gebäude- und Energiemanagement. Das Ziel ist ein intelligentes System, in welchem Erzeuger, Stromnetz, Speicher und Verbraucher autonom interagieren. Damit dies überhaupt denkbar ist, braucht es zusätzliche Speicherkapazitäten, sowohl auf Netzebene, wo der Energiefluss innert Sekundenbruchteilen reguliert werden muss, als auch im Bereich der Langzeitspeicher. •

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 4_2021 / 16. Jahrgang / 315. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

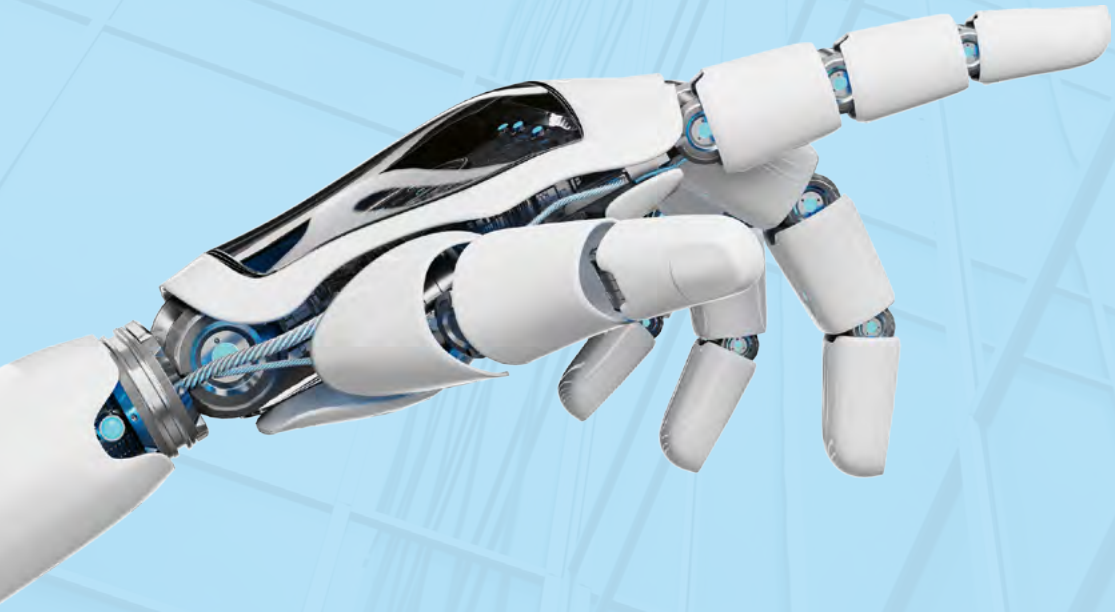
Haftungsausschluss:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

Swiss Real Estate

Innovation Day

Save the Date
September 2021



Der Innovation Day ist der Kongress für vorausschauende Immobilienprofis und stellt die Digitalisierung und die Innovationen in einer dynamischen Immobilienwelt in den Fokus.

Swiss Circle®
Rund um Immobilien

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

innovation-day.ch