

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Krisenresilienter Markt (IAZI Swiss Property Benchmark®)
- 4 Nachrichten: Solvalor 61 / Swiss Central City REF
- 8 Schützen Immobilien vor Inflation?
- 11 Smart Buildings – was bleibt nach dem Hype (Rückblick Real Estate Brains)
- 14 Mit grünen Fassaden gegen den Klimawandel (17. IGE Seminar)
- 18 Marktkommentar
- 19 Immobiliennebenwerte
- 20 Immobilienfonds/-Aktien
- 21 Standortentwicklung: Trimbach/Quartier Areal Breiti
- 22 Impressum

EDITORIAL

Krisenfeste Immobilien?

Verglichen mit anderen Wirtschaftszweigen kam der Immobiliensektor in der Coronakrise bisher glimpflich davon. Zwar ist die jährliche Performance bei Gewerbeliegenschaften wie bei Wohnimmobilien gesunken, wie der jüngst vorgestellte aktualisierte IAZI Swiss Property Benchmark® zeigt, doch ist in einem durch Pandemie und Lockdowns geprägten und ausserordentlich herausfordernden Umfeld kaum etwas anderes zu erwarten. Und – noch steht bei der jährlichen Performance bei Liegenschaften im Geschäftsbereich eine 4 und bei den Wohnliegenschaften eine 6 vor dem Komma. Gesehen aus Kapitalmarktperspektive stehen die Zeichen damit weiterhin auf «pro Liegenschaften». Doch mit Blick auf die Netto-Cashflow-Rendite und auf die Teilsegmente des Immobilienmarkts zeigt sich schon jetzt ein ziemlich heterogenes Bild: Die Status-Quo-Analysen plus kurzfristige Prognosen reichen nach Einschätzung von Experten von «weiterhin Boom», über «in der Summe ordentlich» bis hin zu «starke Umsatzeinbrüche». Hinzu kommt, dass die gewerblichen Immobilienmärkte dem Trend der allgemeinen Konjunkturentwicklung mit etwas Verzögerung «nachlaufen». Mit Blick auf die «Fundamentals» wird sich erst noch zeigen müssen, ob und wie resilient die verschiedenen Immobilienmarktsegmente sind. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Büroimmobilien zu verkaufen? Wir sind interessiert 24/7.



Der **Bauch** darf mit- entscheiden –

helvetica.com

weil wir mit hohem **Verantwortungsgefühl** arbeiten. Dass wir dabei auch auf unser Bauchgefühl vertrauen, hat mit unserer langjährigen und erfolgreichen Erfahrung zu tun. So schaffen wir langfristig stabile Anlagerenditen für unsere Kunden.

 **Helvetica** REAL ESTATE
INVESTMENTS
FUNDS

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Krisenresilienter Markt



Wohnliegenschaften erzielten im vergangenen Jahr noch hohe Aufwertungen.

IN DER CORONAKRISE HAT SICH DER IMMOBILIENMARKT VERGLICHEN MIT ANDEREN WIRTSCHAFTSZWEIGEN INSGESAMT ALS RESILIENT ERWIESEN. DIES ZEIGT DER AKTUALISIERTE IAZI SWISS PROPERTY BENCHMARK®.

BW/PD. Vor etwa einem Jahr verzeichnete die Schweiz die erste Ansteckung mit dem Corona-Virus innerhalb der Landesgrenzen – und seither hat sich der Alltag und das Arbeitsleben grundlegend verändert. In der Schweiz ist die Wirtschaftsleistung weniger stark eingebrochen als in den meisten anderen Industriestaaten. Auch der Immobilienmarkt

hat sich in dieser Krisenzeit bewährt, wobei die Preise für privates Wohneigentum sogar gestiegen sind. Dies zeigt der Blick auf den per Ende 2020 aktualisierten IAZI Swiss Property Benchmark®. Die neuesten Zahlen und Fakten für Schweizer Renditeliegenschaften, welche die IAZI AG in der vergangenen Woche vorstellte, umfassen u.a. Performancewerte, Mieten, Leerstände sowie verschiedene Liegenschaftsaufwände für Wohnimmobilien, gemischt genutzte Liegenschaften und Geschäftliegenschaften.

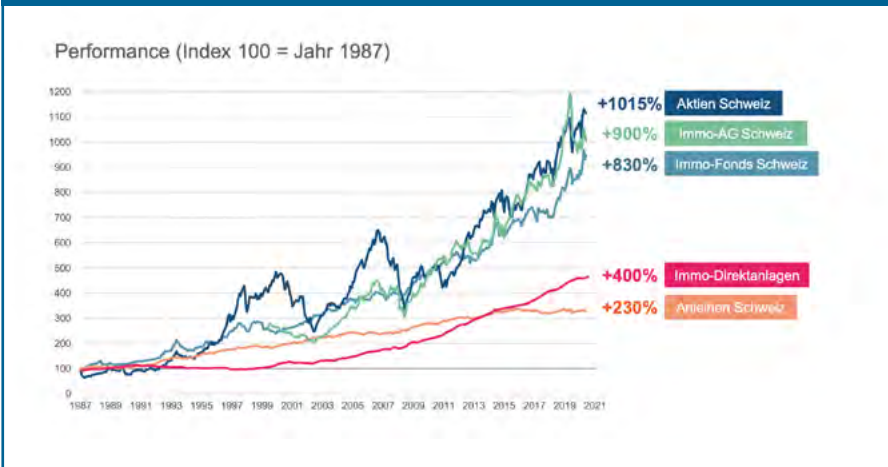
Robuste Renditeliegenschaften

Für Schweizer Immobiliendirektanlagen ist die Performance der Lie-

genschaften – sprich: die Summe von Wertveränderung und Netto-Cashflow-Rendite in Prozent zum Marktwert – per Ende 2020 weniger hoch ausgefallen als im Vorjahr: Sie beträgt 5,8 Prozent per Ende 2020, 2019 waren es 6,2 Prozent. Bei Geschäftliegenschaften ist dieser Effekt mit 4,5 Prozent (Vorjahr: 5,2%) am deutlichsten ausgefallen, während sich die Performance bei Wohnliegenschaften auf 6,7 Prozent (Vj.: 7,1%) und bei gemischt genutzten Liegenschaften auf 6,0 Prozent (Vj.: 6,2%) bezieht.

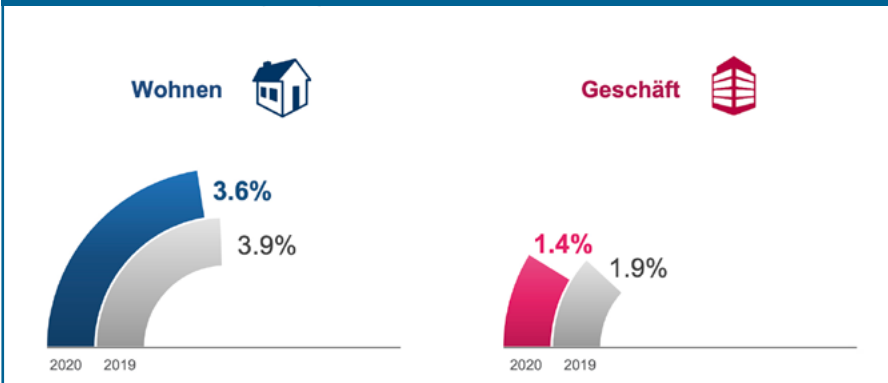
«In diesem Jahr haben die Immobilieneigentümer aus unserem Benchmark nicht mehr an den Erfolg von 2019 angeschlossen», sagt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI >>>

IMMO-DIREKTANLAGEN IM VERGLEICH SEITE 1987



Quelle: IAZI AG, März 2021

WERTENTWICKLUNG in % des Marktwerts (2020)



Quelle: IAZI AG, März 2021

>>> AG. Angesichts des sehr herausfordernden Corona-Jahres 2020 mit Lock-Downs und zahlreichen wirtschaftlichen Einschränkungen sei dies nicht anders zu erwarten gewesen. Doch habe sich der Immobilienmarkt im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen insgesamt als krisenresilient erwiesen – bei volatilen Aktienmärkten und einer unsicheren Konjunktorentwicklung blieben Immobilien als Anlage begehrt.

Vorsichtigere Bewertungspraxis

Den erwähnten Performance-Rückgang per Ende 2020 führt Scognamiglio auf einen zweifachen Effekt zu-

rück: Zum einen seien die Liegenschaften nicht mehr so stark aufgewertet worden wie Ende 2019. Die Wertentwicklung beziffert sich per Ende 2020 gemäss den IAZI-Zahlen gesamthaft auf 2,7 Prozent (Vj.: 3.0%). Noch hohe Aufwertungen erzielten Wohnliegenschaften mit 3,6 Prozent (Vj.: 3,9%). Die Wertentwicklung bei gemischt genutzten Immobilien ist mit 3,0 Prozent per Ende 2020 stagniert. Am stärksten hat sich die Wertentwicklung bei Geschäftsimmobilien reduziert, dort beträgt der Wert 1,4 Prozent (Vj.: 1,9%).

«Die Bewertungspraxis zeichnet sich insbesondere bei Geschäftsliegenschaften durch grössere Vor >>>

NACHRICHTEN

SOLVALOR 61: EMISSION IM APRIL/MAI

Realstone will für den Immobilienfonds Solvalor 61 eine Kapitalerhöhung über 120 Mio. CHF durchführen. Ziel der Emission (Verhältnis 8:1) ist es laut Realstone, weiterhin in die Qualität des Immobilienbestands und in mehrere Neubauprojekte investieren und gleichzeitig die Verschuldung des Solvalor 61 so niedrig wie möglich halten zu können.

Die Kapitalerhöhung findet vom 26. April bis zum 6. Mai 2021 statt, die Bezugsrechte werden vom 26. April bis 4. Mai 2021 offiziell an der SIX Swiss Exchange gehandelt. Das Liberierungsdatum ist auf den 17. Mai 2021 festgelegt worden. (ah)

SCCREF: IPO IN SICHT

Die Fondsleitung Nova Property Fund Management plant, den Swiss Central City Real Estate Fund noch im laufenden Jahr an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Der SCCREF hat im Geschäftsjahr 2020 sein Immobilienportfolio um 14 Liegenschaften erweitert und den Marktwert des Portfolios auf 327,4 Mio. CHF (31.12.20) gegenüber 2019 um 112 Prozent erhöht. Der Nettoertrag stieg von 0,8 Mio. auf 4,9 Mio. CHF, die Betriebsgewinnmarge wird auf 56,0% beziffert. Der Gesamterfolg lag im Berichtsjahr bei 7,7 Mio. CHF (Vj.: 2,8 Mio.). Das Gesamtfondsvermögen habe sich mehr als verdoppelt auf 333,8 Mio. CHF (2Vj.: 160,8 Mio.). Das Nettofondsvermögen erreicht den Angaben zufolge 244,4 Mio. (Vj.: 91,9 Mio.). Für 2021 sei der weitere Ausbau des Portfolios geplant, so die Fondsleitung. Zudem wolle man den SCCREF an der SIX Swiss Exchange kotieren. Durch die Börsenkotierung würden die Anleger von einer erhöhten Liquidität und Visibilität ihrer Fondsanteile profitieren, heisst es. (bw)

>>> sieht aus», erklärt Scognamiglio. Der im letzten Berichtsjahr noch vorherrschende Optimismus sei inzwischen einer «pragmatischen Haltung» gewichen. So könnten die Unternehmen beispielsweise derzeit noch nicht genau einschätzen, wie viel Bürofläche sie in naher Zukunft benötigen würden, da sich noch ein grosser Teil der Belegschaft im Homeoffice befände.

Rückläufige Netto-Cash-Flows und steigende Leerstände

Zum Anderen sei die Netto-Cash-Flow-Rendite per Ende 2020 ebenfalls rückläufig, während sie im letzten Jahr noch stagnierte. Der Netto-Cash-Flow oder kurz NCF berechnet sich aus den Erträgen aus einer Liegenschaft abzüglich aller auszah-

lungswirksamen Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- & Nebenkosten, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen. Die NCF-Rendite – d.h. der Netto-Cash-Flow im Verhältnis zum Marktwert der Immobilien – beträgt 2020 global 3,1 Prozent (Vj. 3,2%). Der Rückgang bei Geschäftsliegenschaften beziffert sich auf -0,3 Prozent, bei gemischt genutzten Liegenschaften auf -0,2 und bei Wohnliegenschaften lediglich auf -0,1 Prozent. Die nicht realisierte Miete (Leerstand, Rabatte und Mietzinsausfälle) ist bei Geschäftsliegenschaften auf 8 Prozent angestiegen (2019: 6%); bei gemischt genutzten Liegenschaften stieg der Wert auf 6,4 Prozent (Vorjahr: 5,5%) an. Stabil blieben die Werte >>>

IAZI Swiss Property Benchmark®

Die Analyse der Zeitreihen basiert im IAZI Swiss Property Benchmark® seit 1994 auf 13.200 Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt mehr als 230 Milliarden Schweizer Franken. Damit ist der IAZI Swiss Property Benchmark® der repräsentativste Benchmark für institutionelle Immobilienanleger in der Schweiz.

Nach Angaben der IZAI AG besteht das gesamte Immobilienportfolio bezogen auf den Marktwert zu 45 Prozent aus Wohnliegenschaften, zu 20 Prozent aus gemischt genutzten Liegenschaften und zu 35 Prozent aus Geschäftsimmobilien.

ANZEIGE

Gemeinsam schaffen wir bleibende Werte.



Ob Neubau oder Bestandsobjekt:
Sprechen Sie mit uns über Ihre Projekte.

+41 71 228 52 08, benjamin.bolt@asga.ch
www.asga.ch

 asga
pensionskasse



BILD: BILDWÄCHERIN.CH

Donato Scognamiglio, CEO IAZI AG

>>> mit 4 Prozent % (Vj.: 4%) bei Wohnliegenschaften.

Zunahme der Leerstände in den Metropolitanregionen

Gemäss den IAZI-Zahlen ist der Anteil der nicht realisierten Mieten im Vergleich zum Vorjahr bei Geschäftsliegenschaften in den Metropolitanregionen Genf und Zürich relativ stark angestiegen. Per Ende 2020 beträgt der Anteil im Kanton Genf 12,1 Prozent (Vj.: 7,2%) und im Kanton Zürich 7,1 Prozent (Vj.: 5,9%). «Es ist nicht erstaunlich, dass gerade in den Metropolitanregionen der Anteil der nicht realisierten Miete hoch ist,

da sich dort das von Corona betroffene Wirtschaftsleben konzentriert», sagt Scognamiglio. Ausserordentlich hoch seien die Zahlen für Geschäftsliegenschaften im Kanton Genf. Trotz der starken Zunahme der nicht realisierten Mieten seien die effektiv erzielten Mieten (Ist-Mieten) kaum erodiert – anscheinend hätten hier die für die Wirtschaft getroffenen Covid-Hilfsmassnahmen eine stabilisierende Wirkung erzielt.

Krise führt zu Sanierungsschub

Auf der Kostenseite konstatiert IAZI, dass viele Eigentümer nun die Investitionen nachholen, die sie im letzten Jahr aufgeschoben hatten. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 25 Prozent mehr Renditeliegenschaften saniert als 2019. Auch im Verhältnis zur Fläche wurde mehr investiert. Gemäss den IAZI-Zahlen beziffern sich die Investitionen per Ende 2020 gesamthaft auf 29,00 CHF/qm; per Ende 2019 betragen sie noch 24,20 CHF/qm. Da Immobilienbesitzer die Zeit der Lockdowns offenbar nutzen konnten, um Sanierungen voranzutreiben, seien besonders bei den Geschäftsliegenschaften die Investitionen stark angestiegen.

Verleihung der IAZI Real Estate Investment Awards

In diesem Jahr verleiht die IAZI AG bereits zum siebten Mal die IAZI Real Estate Investment Awards. Das beste Immobilienportfoliomanagement wird anhand von 8 Kennzahlen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark® mit einer Auszeichnung gewürdigt. Als objektive Auswahlkriterien gelten verschiedene Kennzahlen wie die Performance, die Leerstände oder die Liegenschaftsaufwände. Die Awards werden in neun verschiedenen Kategorien verliehen. Teilhabeberechtigt sind Investoren, die über ein Immobilienportfolio von mehr als 20 Liegenschaften und einem Marktwert von über 100 Mio. CHF verfügen.

Die diesjährigen Preisträger sind:

- Best Swiss German Properties: **Zurich Invest**
- Best Latin Switzerland Properties: **Vaudoise Assurances**
- Best Investment Manager Romandie: **La Foncière**
- Best Residential Properties: **BVK**
- Best Commercial Properties: **Swiss Life Asset Managers TPAM**
- Best Insurance Company Portfolio: **Zurich Invest**
- Best Pension Fund Portfolio: **PK GR**
- Best Investment Fund: **UBS Anfos**
- Best Newcomer: **Implenia**

ANZEIGE



swisscircle-member.ch

Macht Ihr Unternehmen sichtbar.





Rund um Immobilien



«In Logistics We Trust»

ist eine Doku über Logistik, ihren Boom und ihre Herausforderungen in der Schweiz, mit erfahrenen Top-Experten der Branche.

Durch die Digitalisierung des Handels ist die Logistikbranche auf globaler Ebene 2020 stark gewachsen und repräsentiert in der Schweiz derzeit ein Volumen von mehr als 40 Milliarden CHF pro Jahr.

Die aktuelle Pandemie wirkt als Verstärker und Beschleuniger dieses Trends. Daher wird der Bedarf an neuen, angepassten Infrastrukturen und innovativen und nachhaltigen Lösungen immer dringender.

Die Doku «In Logistics We Trust» (www.inlogisticswetrust.ch) bietet einen 12-minütigen Überblick über die Situation in der Schweiz, die anstehenden Herausforderungen und die sich abzeichnenden Lösungen.

Die aktuelle Gesundheitskrise hat die durch die Digitalisierung ausgelösten Transformationen der letzten Jahre gewaltig beschleunigt. Diese Veränderungen wirken sich tiefgreifend auf unseren Lebensstil und unsere Konsumgewohnheiten aus, mit Trends wie E-Commerce, Hauslieferungen und Telearbeit. Diese verschiedenen Bereiche erfordern erhebliche logistische Ressourcen, sei es in Bezug auf Lagerinfrastruktur, Logistik, Transportmittel oder innovative und nachhaltige Lieferlösungen.

«Die Logistik wird in den nächsten fünf Jahren eine zentrale Rolle spie-

len, da erwartet wird, dass der Webverkehr den physischen Verkehr im Jahr 2025 überholen wird» (Thomas Effantin, CEO Trusk).

«Wir haben in drei Monaten den Umsatz gemacht, den man in drei Jahren prognostiziert hatte.»

Infolgedessen steigt einerseits die Nachfrage nach Infrastruktur, und andererseits wenden sich Investoren diesem Sektor als Alternative zu traditionellen gewerblichen Immobilieninvestitionen wie Einzelhandels- oder Büroflächen zu.

Nadia von Veltheim, CEO von Post Immobilien, erklärt, dass die Post einen «Dreijahressprung» gemacht hat und tatsächlich «in drei Monaten den Umsatz gemacht hat, der in drei Jahren prognostiziert wurde» und «dass die Post deshalb weitere Paketzentren in Betrieb nehmen und ihre ehrgeizigen Wachstumsziele beibehalten wird.»

Die Pandemie hat gezeigt, wie wichtig die Pharmalogistik ist, da die COVID-19-Impfstoffe «in grossen Mengen in kurzer Zeit transportiert werden müssen» und dabei strenge Vorschriften eingehalten werden müssen (Matthias Wolf, Kühne+Nagel AG).

In diesem Zusammenhang ist die Schweiz mit ihrer starken wirtschaft-

lichen Basis in der Pharmaindustrie besonders gut aufgestellt.

Generell ist eine weitere aktuelle Herausforderung in der Logistikbranche die Entwicklung von «Last Mile Delivery». Die Lösung könnte, wie Maurice Weber, CEO der W+P Weber und Partner AG, betont, eine Reorganisation sein. «Es wird die grossen Logistikverteilzentren an den Hauptachsen geben und regionale Hubs ausserhalb einer Stadt. In Quartieren und Wohnzonen wird es kleinere Elemente geben wie z.B. Übergabeböden, wo Pakete oder auch Food übergeben werden können.

Um widerstandsfähig zu sein und sich an Marktveränderungen anzupassen, wird die Logistik neue Transporttechnologien wie Drohnen intelligent integrieren müssen, die kurzfristig in einigen Nischensektoren wie dem Gesundheitswesen und medizinischen Notfällen eine Rolle spielen könnten.

«Logistik wird in Zukunft eine Kernkompetenz sein.»

Logistik «wird in Zukunft eine Kernkompetenz für Unternehmen sein». Unternehmen müssen diese Kompetenz sowohl in der Beschaffung, der Intralogistik als auch in der Distribution weiter ausbauen, in eine geeignete Infrastruktur investieren und sich gleichzeitig den Herausforderungen der Digitalisierung, der Cybersicherheit und der Nachhaltigkeit stellen.

All diese Themen und mehr werden in der Miniserie «In Logistics We Trust» behandelt, die im Januar 2021 von Stoneweg und Weber Partner produziert wurde und kostenlos online verfügbar ist unter: www.inlogisticswetrust.ch.

«In Logistics We Trust» ist eine Koproduktion von [Stoneweg](http://www.stoneweg.com) & [W+P Weber und Partner AG](http://www.wpweber.com)

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Schützen Immobilien vor Inflation?



BILD: ZVG

Sachwerte wie beispielsweise Immobilien gelten als krisensichere Kapitalanlage.

DIE MEINUNG, DASS SACHWERTE – SOMIT AUCH IMMOBILIEN – BEI INFLATION EINEN GUTEN SCHUTZ VOR WERTVERLUST BIETEN, IST WEIT VERBREITET. DOCH HÄNGT ES VON VERSCHIEDENEN ASPEKTEN AB, OB IMMOBILIEN TATSÄCHLICH IN DER LAGE SIND, DEN GEWÜNSCHTEN INFLATIONSSCHUTZ ZU BIETEN. DIE ANTWORT AUF DIE IM TITEL GESTELLTE FRAGE LAUTET DESHALB NICHT «JA», SONDERN EHER «JEIN».

RS. Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie haben gemäss einer Studie des Internationalen Währungsfonds vom Januar 2021 diverse Regierungen

mittlerweile Massnahmepakete im Umfang von rund 14 Billionen USD gesprochen. Im Fall der USA beziffern sich die Hilfen inzwischen auf 17 Prozent des Bruttoinlandprodukts. Je nach Nation und Verlauf der Pandemie gestalten sich die Hilfen sehr unterschiedlich: Erstmals leisten beispielsweise die USA einmalige Barzahlungen an ihre Bürger. Zur seit Jahren andauernden, lockeren Geldpolitik gesellt sich nun eine ultra-expansive Fiskalpolitik hinzu. In Kombination haben diese geld- und fiskalpolitischen Nachfrage-Stimuli das Potenzial einen Inflationsschub herbeizuführen. Erste Anzeichen dafür lassen sich an den Zinsen von Obligationen ablesen, die ihre Tiefststände seit geraumer Zeit hinter sich gelassen haben. Noch deutlicher lässt sich die Erwartung stei-

gender Preise bei inflationsgeschützten Anleihen beobachten. Steigt die Furcht vor Inflation, so ergibt sich daraus das Bedürfnis nach Anlagen mit gutem Inflationsschutz.

Der Index-Mietvertrag schützt

Als geeigneter Inflationsschutz werden – neben anderen Sachwerten – auch Immobilien genannt. Es erscheint naheliegend, dass bei einem allgemein steigenden Preisniveau auch die Mieten entsprechend erhöht werden können. Also sollte die Immobilie Schutz vor Inflation bieten. Besonders plausibel erscheint dies dort, wo indexierte, an den Inflationsindex gekoppelte Mietverträge üblich sind. Solche Verträge werden oftmals bei der Vermietung kommerzieller Flächen abge- >>>

>>> schlossen. Auch profitiert jeder Immobilieneigentümer mit einer Hypothek von einer sinkenden Schuldenlast. Dies sind beides Faktoren, die eindeutig für die Immobilie-Anlage als Inflationsschutz sprechen. Zudem zeigen langfristige Hauspreisindizes wie der Herengracht-Index für Amsterdam (seit 1628) oder der Case-Shiller-Index für die USA (seit 1890) und Häuserpreise für Oslo (seit 1819) auf lange Sicht real stabile Preisentwicklungen. Die Betonung liegt hier auf «real» und «langfristig». Kurzfristige Preisschwankungen sind dabei nicht ausgeschlossen. Nationale Immobilienmärkte sind zyklisch und volatil, dafür liefern die letzten 30 Jahre in Ländern wie Japan, den USA, Spanien, Hongkong etc. genügend Beispiele. Wie Reinhard & Rogoff feststellten, dauert ein Einbruch der Immobilienpreise im Schnitt sechs Jahre und führt zu einer Preiskorrektur von 35 Prozent. Hinzu kommt, dass bei der Anwendung langfristiger Datenreihen selten den speziellen Eigenschaften von Immobilienanlagen – zum Beispiel regionalen Eigenheiten – Rechnung getragen wird. In einer jüngst publizierten Studie vom Januar 2021 kommen Forscher am Beispiel von Paris und Amsterdam zu dem Schluss, dass die Gesamttrendite (Einnahmen und Kapitalgewinne) einer Immobilie in den ersten 20 Jahren hauptsächlich durch idiosynkratische Faktoren zu erklären ist, und erst mit zunehmender Haltedauer durch allgemeine Markttreiber wie etwa das Mietlevel in Grossräumen bestimmt wird.

Der Blick auf die Schweiz

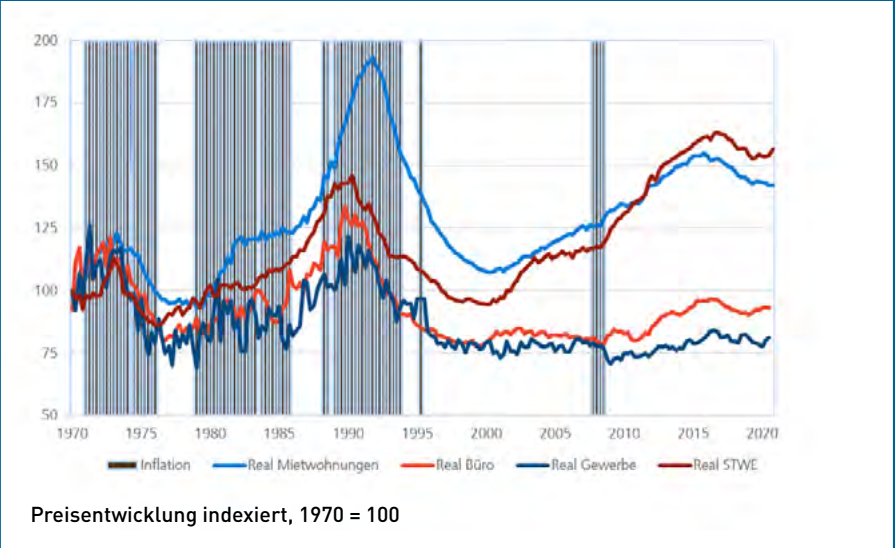
In der Schweiz lässt der Blick auf die realen Preisentwicklungen der verschiedenen Nutzungsarten sehr unterschiedliche Verläufe erkennen. So

GRAFIK 1: AKTUELL STEIGENDE INFLATIONSERWARTUNGEN



Quelle: Bloomberg

GRAFIK 2: REALE PREISENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN VERSCHIEDENER NUTZUNGSARTEN IN DER SCHWEIZ



Quelle: Schweizerische Nationalbank, eigene Darstellung

zeigt Grafik 2, dass die reale Preisentwicklung der verschiedenen Immobiliensegmente (wie sie die SNB publiziert) in Inflationsphasen keinen guten Inflationsschutz geboten hat:

- Anfang der 70er Jahre löste die importierte Inflation durch die Ölpreiskrise bei Schweizer Immobilien keinen Preisanstieg aus.
- Eine positive Korrelation zwischen Immobilienpreisen und Inflation liess sich dagegen im Boom der 80er-Jahre beobachten.

- Die erste Hälfte der 90er Jahre war am Schweizer Immobilienmarkt durch den Einbruch der Nachfrage und den Spätfolgen des Immobilienbaubooms Ende der 80er Jahre geprägt.

Es spielt also bei der Frage nach dem Inflationsschutz der Immobilie eine wichtige Rolle, ob wir Preissteigerungen im Rahmen einer Stagflation (Stagnation + Inflation) wie in den 70er Jahren des vergangenen >>>

Jahrhunderts oder durch reales Wachstum erleben.

Die verschiedenen Immobiliensegmente bieten ein unterschiedliches Ausmass an Inflationsschutz. Die stark konjunkturell geprägten Segmente wie Büro, Logistik & Industrie bieten in starken Wachstumsphasen besseren Schutz vor Inflation als das Wohn-Segment. In der weitgehend inflationsfreien Zeit seit der Jahrtausendwende sehen wir bei Mehrfamilien-Häusern und Stockwerkseigentum (STWE) ein kontinuierliches Anziehen der realen Immobilienpreise, bei Immobilien der Bereiche Büro und Gewerbe dagegen nicht. Der Grund für diese divergierende Entwicklung liegt primär in den laufend tieferen Zinsen. Institutionelle Anleger sehen die Wohnimmobilie als sichere Anlagealternative im Niedrigzinsumfeld und für Private wurde dank den tieferen Zinsen das Eigenheim erschwinglicher. Hingegen sind kommerzielle Immobilienanlagen für viele ein Tabuthema.

Der Bauboom bei Mietwohnungen der vergangenen Jahre führt in gewissen Regionen zu steigenden Leerständen und sinkenden Angebotsmieten. Höhere Mieten werden an solchen Standorten bei steigender Inflation nicht durchsetzbar sein.

Inflationsbremsen

Der kontinuierlich sinkende Referenzzinssatz für Bestandsliegenschaften wurde in den vergangenen Jahren oft von Vermietern an Mieter nicht weitergegeben. Im Fall eines Inflations- und Zinsanstiegs sollte ein entsprechendes Stillhalten der Vermieter nun eine bremsende Wirkung auf Mietzinserhöhungen entfalten. Die sinkenden Zinsen der letzten Jahre führten via sinkender Diskontierungssätze im Rahmen der Ertragswertermittlung gerade im Wohnseg-

ment zu einem immer grösseren Beitrag der Neubewertungen am Total Return. Kommt es hier in der Folge steigender Zinsen zu einer anhaltenden Umkehr, besteht gerade im «sicheren Segment» Wohnen die Gefahr, dass die Abwertungen auf der Immobilie nicht durch höhere Mietzinsen kompensiert werden können.

Staatliche Interventionen

Sollte die Inflation viel stärker ansteigen, als dies von Notenbanken und Regierungen «kalkuliert» wird, so muss auch mit staatlichen Bremsversuchen gerechnet werden. Dazu eignen sich Immobilien als standortgebundenes, kaum flüchtiges Kapital ganz besonders. Ein Beispiel für staatlichen Interventionismus am Immobilienmarkt bietet die Hyperinflation während der Weimarer Republik (1923). Waren die Immobilieneigentümer damals zunächst Krisengewinner, so holte sie spätestens die ab 1924 eingeführte Hauszinssteuer ein. Viele Eigentümer gingen unter der Last der Hauszinssteuer Konkurs und die dadurch ausgelöste Verkaufswelle führte bei Immobilien zu sinkenden Preisen.

Folgen der Tiefzinspolitik

Unattraktive Zinsanlagen haben in den letzten Jahren bei Immobilienanlagen einen regelrechten Nachfrageboom ausgelöst. Dieser wurde nicht nur von langfristigen professionellen Investoren getragen, es gesellten sich auch neue Akteure hinzu, was sowohl bei direkten als auch bei indirekten Immobilienanlagen zu einer Vermögenspreisinfation geführt hat. Immer häufiger werden Käufe zu sehr tiefen Ankaufsrenditen nur durch das Vorhandensein von (vermeintlichem) Entwicklungspotenzial begründet; zudem ist eine

Verlagerung in risikoreichere Segmente wahrnehmbar. Besorgnisse in Bezug auf diese Vermögenspreisinfation erscheinen vor diesem Hintergrund durchaus gerechtfertigt. Nach dem starken wirtschaftlichen Rückgang im letzten Jahr wird die Inflation in den nächsten Quartalen durch Basiseffekte ansteigen. Ein Ausufern der Inflation halten wir im aktuellen Umfeld trotz aller Stimuli für unwahrscheinlich. Wir erwarten lediglich einen Inflationsbuckel. Eine Normalisierung bei den Zinsen als Folge der konjunkturellen Erholung ist sogar zu begrüssen.

Fazit

Festzuhalten ist, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen Inflation, Mieten und Immobilienpreisen auf keinen Fall so eindeutig ist, wie dies allgemein angenommen wird. Es ist davon abzuraten, Immobilienanlagen vordringlich aus Inflationsschutzmotiven zu tätigen. •



Der Autor:

Robert Sekula ist seit 2013 für die Immobilienfonds von Swisscanto Invest, dem Asset Manager der Zürcher Kantonalbank, verantwortlich. Er verfügt über einen Master in Immobilienmanagement des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) und Weiterbildungen zum Certified International Wealth Manager (CIWM), Certified International Investment Analyst (CIA) und Financial Risk Manager (FRM).

ONLINEKONFERENZEN

Smart Buildings – was bleibt nach dem Hype?



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Smart Building ist eine andauernde Entwicklung.

UM INTELLIGENTE GEBÄUDE DREHTEN SICH BEITRÄGE UND DISKUSSION DER FEBRUAR-EDITION DER ONLINE-VERANSTALTUNGSREIHE REAL ESTATE BRAINS. DREI EXPERTEN AUS DER DACHREGION ZEIGTEN MIT BLICK AUF DAS FACILITY-MANAGEMENT-SEGMENT, WAS MIT SMARTEN LÖSUNGEN HEUTE SCHON MÖGLICH IST UND WAS UNS MORGEN DAS LEBEN UND ARBEITEN IN IMMOBILIEN ERLEICHTERN KANN.

MR. «Die Basis für klimaneutrale Gebäude wird in den Kellern gelegt», erklärte Frank Schröder, Head of Fa-

cility Management bei der Firma Phoenix Contact zu Beginn des Online-Events. Phoenix Contact steht im deutschsprachigen Raum unter anderem für Produkte und Lösungen rund um die industrielle Verbindungstechnik, Automatisierung, Interface-Systeme und Überspannungsschutz in und an Gebäuden. Für Schröder sind die Themen Smart Building und Energiemanagement zwei wesentliche Faktoren, wenn es darum geht, in Zukunft einen CO₂-neutralen Immobilienbetrieb zu gewährleisten.

«Dank IP-Technologie in der Gebäudetechnik ist heute viel mehr möglich als etwa noch vor 20 Jahren», erklärte Schröder. So arbeiteten heutzutage moderne TGA-Konzepte mit

End-to-End-Verschlüsselungen, Authentifizierungen und Autorisierungen. Damit seien die Gebäudetechnik, aber auch das Datennetz eines Unternehmens gut gesichert. «Wir haben jetzt die Chance, das alles auch wirklich umzusetzen.»

Smart gleich grün?

Ein wesentliches Element des Fortschritts sieht Schröder momentan in den höheren Rechner- und Speicherkapazitäten. So liesse sich heute sehr Vieles, beispielsweise auf Seiten des Gebäudenutzers, schnell und einfach über das Smartphone regeln. «Ich wage die These, dass wenn wir nach Corona das Thema Gebäudetechnik in Verbindung mit Kli- >>>

>>> mawandel und CO2-Neutralität angehen, zum Schluss gelangen werden, dass der Gebäudebetrieb das A und O sein wird. Wir werden unsere Ziele nur erreichen, wenn wir die Gebäude entsprechend klug betreiben und sie tatsächlich zu Smart Buildings werden lassen.»

«Das intelligente Gebäude an sich gibt es bereits seit Jahren. Wir werden in Zukunft nur einen anderen Fokus bei der Datennutzung sehen», erklärte Till Eichenauer, Head of Digital Transformation and Innovation beim Unternehmen Wisag. Die deutsche Service Holding ist auf die Bereiche Facility Services, Industrie und Aviation spezialisiert und mit mehreren zehntausend Mitarbeitern als Dienstleistungsunternehmen neben Deutschland auch in Österreich, in der Schweiz, Luxemburg

und Polen vertreten. Im FM-Bereich strebe die Wisag lückenlose technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Gewerbe-, Infrastruktur- und Wohnimmobilien an, so Eichenauer.

«Wir betreiben allein in Deutschland 18.000 Objekte – mit unterschiedlichem Technikstand, unterschiedlichen Kommunikationsprotokollen und unterschiedlichstem Alter. Das ist die momentane Herausforderung im Betrieb.» Leichter sei es bei der Neubauplanung, wo man von Anfang an gestalten und das intelligente Gebäude genau von Grund auf planen könne. Hinzu komme in Zukunft ein erweitertes Aufgabenfeld für die Gebäudetechniker: «Die strukturierte Nutzung von Daten ist für uns als Facility Manager neu. Wir müssen uns künftig zunehmend als Dateninteg-

rator und als Datenanalyst positionieren», so Eichenauer.

Nutzer sollen mitreden

Dass das Thema Smart Building definitiv im Unternehmensalltag angekommen ist, bestätigte auch Valerie Riedo, Head of Innovation beim Immobilien-Management der Schweizerischen Post. «In den letzten Jahren wurde so viel getestet und wurden so viele Erfahrungen gesammelt, dass wir nun auf dieser Basis in eine Phase der gesamtheitlichen Umsetzung von erfolgreichen Lösungen übergehen können», so Riedo, deren Spiel- und Testfeld bislang nur einen Teilbereich des Post-Immobilien-Portfolios mit seinen gesamthaft rund 2.000 Objekten umfasste. Einen wirksamen Hebel in der effektiven Gebäudebe- >>>

ANZEIGE

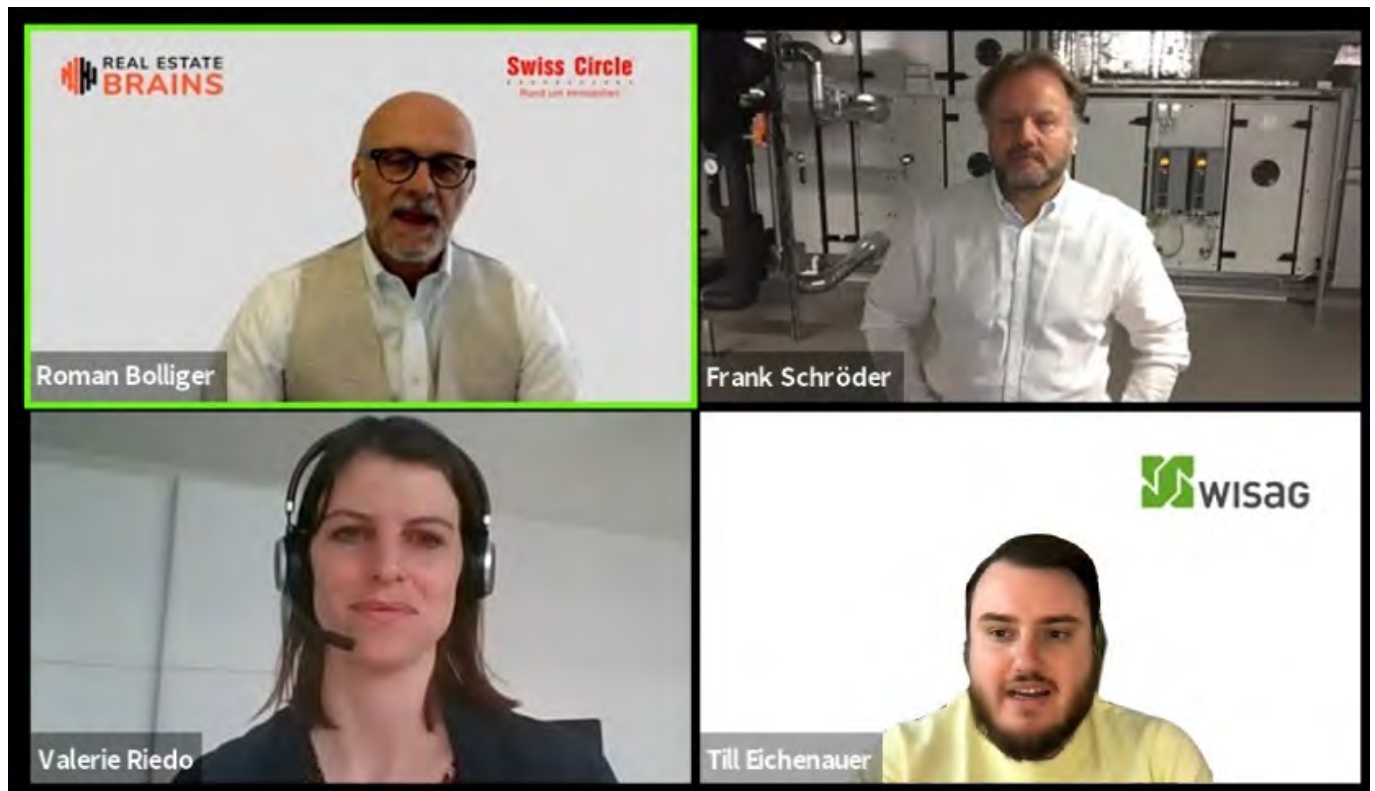
New Objekt New Inserieren New Mieter

Jetzt
inserieren!

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

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

newhome
zuerst entdecken



Die Teilnehmer der 23. Edition der Real Estate Brains

>>> wirtschaftung sieht Riedo vor allem in der Datenzugänglichkeit und damit letztlich in der Skalierung von neuen Konzepten im Facility Management. Einige Idee hätten sich indes als nicht umsetzbar herausgestellt, räumte sie ein. Etwa im Bereich Datenschutz, wo Gebäudenutzer z.B. dem Gebrauch von Voice-Control-Geräten wie Alexa tendenziell eher skeptisch gegenüberstünden. «Die Nutzer eines Gebäudes erwarten perfekten Service», so Riedo weiter. Gleichzeitig gelte es, die Dienstleistung flexibel, bedürfnisgerecht und kosteneffizient zu gestalten. Diese Erfahrung habe man bei den eigenen Service-on-Demand-Geräten gemacht. Über diese können die Gebäudenutzer schnell und einfach Störungen melden oder Services anfordern, wie etwa das Auffüllen von Wasserspendern. «Anstatt dass diese Punkte laufend überprüft werden,

melden die Gebäudenutzer via Knopfdruck, dass Bedarf an einer Dienstleistung besteht.» Alternativ könnten Sensoren eingesetzt werden, die Frequenzen messen und melden, wenn nach Erreichen eines Schwellenwertes Reinigungsbedarf besteht, erklärte Riedo.

«Smart Building ist kein Hype, sondern eine andauernde Entwicklung», resümierte Roman Bolliger, Moderator der Real-Estate-Brains-Runde und CEO der Swiss Circle AG. «Dumme» Gebäude gebe es heute fast nicht mehr. Der Fokus liege auf der Optimierung des Nutzerkomforts, der Verbesserung der Unterhaltsprozesse sowie der Senkung der Betriebskosten, aber auch zunehmend auf einer sinnstiftenden Nachhaltigkeit und einem effizienteren Energiemanagement. Wichtig sei es, die Nutzer nicht zu vergessen und die Kommunikation mit ihnen beim The-

ma Smart Building professionell zu gestalten und sie diesbezüglich auch zu sensibilisieren. «Denn», so Bolliger, «die vom Mehrwert profitieren, sind nicht immer die, die auch die Kosten tragen.» •

Hinweis

Die nächste Edition der Online-Veranstaltung der Real Estate Brains, die dann 24. Ausgabe dieses von Swiss Circle, SwissPropTech und Builtworld initiierten Event-Formats, wird am 20. April 2021 (ab 8 Uhr) stattfinden. Das Thema dann: «Zukunft des Wohnens - Quartiersentwicklungen im Rahmen der Internationalen Bauausstellungen».

Weitere Informationen unter: www.realestatebrains.ch

STADTENTWICKLUNG

Mit grünen Fassaden gegen den Klimawandel



QUELLE: OMA/BÜRO OLE SCHEEREN FOTO: IWAN BAAH

Singapur - eine stark verdichtete und dennoch grüne Stadt

«BEGRÜNUNG UND STADTKLIMA IM ZEICHEN DES KLIMAWANDELS» WAR EIN KERNTHEMA DES 17. IGE-SEMINARS AN DER HOCHSCHULE LUZERN. IM RAHMEN DES ONLINE SEMINARS ZEIGTEN EXPERTEN AUS DER SCHWEIZ UND AUS SINGAPUR U.A. AUF, WIE STÄDTE KÜNFTIG AUF HITZEWELLEN REAGIEREN KÖNNEN – BEISPIELSWEISE MIT BEGRÜNNTEN FASSADEN.

PD/BW. «Begrünung und Stadtklima im Zeichen des Klimawandels» – war der Titel des Vortrags von Gianrico Settembrini am 17. IGE-Semi-

nar. Der Forschungsgruppenleiter am Institut für Gebäudetechnik und Energie stellte Projekte vor, in denen die Folgen von Fassadenbegrünungen auf das Mikroklima und/oder die Möglichkeiten der Klimamodellierung in Stadtquartieren untersucht werden. «Begrünungen und Stadtklima» war indes auch eines der zentralen Themen des vom Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE veranstalteten gesamten IGE-Seminars, welches am 17. März als Online-Veranstaltung vor 150 Teilnehmern stattfand.

Viele Möglichkeiten zur Lösung der Herausforderungen des Klimawandels hat unter anderem die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zü-

rich erarbeitet. Die Massnahmen werden jetzt in stadt-eigenen Projekten umgesetzt, aber auch in Gesetzesvorlagen und bei Architekturwettbewerben eingebracht, wie Veronika Sutter vom Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich ausführte.

«Dense and Green Cities»

Thomas Schröpfer von der Singapore University of Technology and Design zeigte auf, dass «Dense and Green Cities» Architektur schon heute als urbanes Ökosystem verstehen. So würden beispielsweise im Stadtstaat Singapur riesige Bauprojekte realisiert, in denen die Grünflächen bis in die höchsten Etagen der Ge- >>>

>>> Gebäude als Kühlinselfen und als Treffpunkt der Bewohner dienen. Roger Ingold sprach als Praktiker über die Anforderungen solcher Begrünungen. Seine Firma Ingold Gartenbau und Begrünungen AG ist mit den Bepflanzungen am Grünen Hochhaus Aglaya in der Suurstoffli in Rotkreuz beauftragt, in dem zum Teil acht Meter hohe Eichen auf den Balkonen wachsen. Jeder Pflanzentrog wurde Ingold zufolge doppelt abgedichtet und werde heute mit je eigener Technik gesteuert. «Wir wissen, wie es gemacht werden muss und dass es gemacht werden muss», ist der Gartenbauspezialist überzeugt. «Vieles hängt an der Koordination der Arbeiten und an den Kosten.» Für die Biodiversität aber lohne sich der Einsatz schon jetzt, wie Ingolds Team feststellen konnte: «Wir finden in den Pflanzen an Fassaden so viele Vogelnester und so viele Insekten wie in den Pflanzen, die in der Natur wachsen.»

Trilemma: Verdichtung, Denkmalschutz, Solarenergienutzung

Die weiteren Referate drehten sich im weiteren Sinne um Lösungsansätze und Zusammenarbeitsmodelle zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050. Urs-Thomas Gerber von CSD Ingenieure AG zeigte auf, wie man mit einem integralen Ansatz zum Plusenergiequartier kommt, das mehr Energie erzeugt als es für Raumklima, Warmwasser und Strom selbst benötigt. Gerbers Credo: Die Ideen und das Fachwissen sind in der Schweiz vorhanden, doch müssen sie im Planungsprozess herausgekitzelt werden.

Auch Ideen, um das Trilemma zwischen Verdichtung von Städten, Denkmalschutz und der Nutzung von Solarenergie zu lösen, gebe es genug, sagte Guido Honegger vom Ar-



BILD: ZUG ESTATES AG

Das Hochhaus Aglaya in der Suurstoffli in Rorschach-Rorschach.

chitekturbüro Vera Gloor AG. Er schlug die pragmatische Lösung vor, Photovoltaik nicht zwingend für die drei bis fünf Prozent denkmalgeschützte Häuser zu nutzen. «Solarenergie auf der Hälfte aller Dächer und einem Viertel der Fassaden, gestalterisch optimal integriert, ermöglicht die Energiewende», sagte Honegger, und stellte dar, wie Kompromisse in einem Planungsprozess gefunden werden können.

Urs Vogel von Amstein + Walther AG analysierte in einem Forschungsprojekt zusammen mit dem Institut für

Gebäudetechnik und Energie IGE der Hochschule Luzern die Wirkung von Betriebsoptimierungen bei über 1000 Gebäuden. Bereits ein regelmässiger «Quick Check» von Heizungsanlagen in Wohnbauten führe im Mittel zu einer Einsparung von sechs Prozent der Energiekosten.

Interdisziplinäre Teamarbeit als Herausforderung

Matthias Sulzer von der Empa machte Teambildung und Ideenfindung als zentrale Probleme in inter- >>>

>>> disziplinären Teams aus. Sulzer war Leiter des Schweizer Kompetenzzentrums für Energieforschung für Gebäude und Quartiere (SCCER FEEBD) und zog in seinem Vortrag einen selbstkritischen Rückblick auf sieben Jahre Energieforschung. Er würde heute noch viel mehr Zeit darauf verwenden, dass sich die Forschenden aus verschiedenen Universitäten, Hochschulen und Industrie kennenlernen und Vertrauen aufbauen könnten. Zudem passe der Anspruch, radikale Ideen zu entwickeln, nicht zusammen mit dem Wunsch, die Arbeit genau zu planen und ein überschaubares Risiko zu fahren, so Sulzer. Jedoch hät-

ten die SCCER-Projekte viel Wissen generiert, etwa 14 Patente angemeldet und 29 Prototypen entworfen. Auch Franziska Röllli setzt für die Lösung ihres Problems auf interdisziplinäre Teams. Die Biologin forscht als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Hochschule Luzern über Bakterien im Trinkwasser. Zwar seien viele dieser «unsichtbaren Untermieter» unbedenklich, aber manche auch sehr gefährlich, wie Legionellen, die die Legionärskrankheit auslösen. Daher soll jetzt untersucht werden, warum ihr Bestand im Schweizer Trinkwasser seit Jahren zunimmt, wo welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann.

Fazit

«Für uns war es bei der Konzeption der Veranstaltung wichtig, verschiedene Ideen und Lösungsansätze zusammenzubringen», erklärte Urs-Peter Menti, Co-Leiter Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE, am Ende des Seminars. Auffällig sei, dass viele der Referentinnen und Referenten auf die Bedeutung, aber auch auf die Herausforderung von interdisziplinärer Zusammenarbeit hingewiesen – und festgestellt hätten, dass diese gelernt und gepflegt sein will, so Menti. «Ich hoffe, dass das diesjährige IGE-Seminar dazu beitragen konnte». •

ANZEIGE

Swiss Networking Circle

Für Ihr persönliches Netzwerk in der Schweizer Immobilienbranche

Kongress Messe Livesendung

am 21. Juni 2021
im neuen THE CIRCLE Convention Center

Swiss Circle
Rund um Immobilien

[Aussteller werden](#)



Save the Date

Schweizer Immobiliengespräche

Daten 2021

- Dienstag 11. Mai 2021
- Dienstag 21. September 2021
- Dienstag 02. November 2021

www.immobiliengespraech.ch

Für nur CHF 170.– erhalten Sie ein Jahresabonnement für zehn Ausgaben der Immobilienzeitschrift IMMOBILIEN Business (CHF 140.–) plus einen Eintritt für die Schweizer Immobiliengespräche (CHF 95.–).

Jetzt profitieren und CHF 65.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

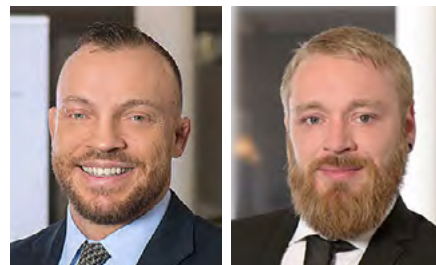
www.immobilienbusiness.ch/abo

MARKTKOMMENTAR

Die Stimmung hellt sich auf

MIT DER ANKÜNDIGUNG DER FED, DEN LEITZINS BIS ENDE 2023 AUF DEM AKTUELLEN NIVEAU ZU HALTEN, HERRSCHT WIEDER BESSERE STIMMUNG AN DEN INTERNATIONALEN HANDELSMÄRKTEN.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group



NH/TM. Verschiedene Leitindizes an den internationalen Börsenplätzen erzielten während den letzten Tagen neue Höchststände. Auch die Schweizer Immobilienaktien verbuchten im März eine deutliche Wertsteigerung: Mit einem Plus von rund 3,9 Prozent MTD wurden die Kursverluste von Ende Februar weitgehend korrigiert. Die Jahresperformance der kotierten Immobilienaktien liegt dank dem Rebound nur noch um 1,05 Prozent unter dem Jahreschlusskurs 2020. Ende Februar lag dieser Wert bei Minus 4,17 Prozent. Auch die europäischen Immobilienaktien profitierten während der beiden letzten Wochen von der positiven Investorenstimmung. Der EPRA Index stieg im März um 3,64 Prozent, somit liegt die Performance 2021 mit nur noch rund 0,5 Prozent im negativen Bereich. Den tiefsten Stand des Jahres hatte der EPRA Index am 19. Februar 2021 mit -4,17 Prozent YTD (nicht währungsbereinigt).

Die meisten Schweizer Immobilien-gesellschaften haben nun ihre Jahresberichte veröffentlicht. Am 8 März 2021 hat auch die SF Urban Properties AG ihr Zahlenset für das Geschäftsjahr 2020 präsentiert. Trotz Pandemie kann die SFUP einen erfreulichen Jahresabschluss vorweisen. Dank tieferen Leerständen und dem Verkauf eines Objektes legte

der Reingewinn (exkl. Neubewertungseffekte/latente Steuern) gegenüber dem Vorjahr um 11,5 Mio. CHF (+92.8%) auf 23,9 CHF zu. Der Liegenschaftsertrag lag mit 26,5 Mio. CHF rund 2,9 Prozent tiefer als im Vorjahr, vor allem aufgrund der Ertragsausfälle während der Lock-downs. Dank des positiven Jahresergebnisses beantragt der Verwaltungsrat eine unveränderte Ausschüttung von 3,60 CHF/Aktie, beim aktuellen Kurs von 98,00 CHF entspricht dies einer Dividendenrendite von 3,7 Prozent. Der durchschnittlicher Wert der kotierten Immobilienaktien liegt bei rund 3,4 Prozent.

Bewegung am Primärmarkt

Nach dem Monatswechsel legten auch die kotierten Immobilienfonds kurzfristig an Wert zu, doch wurden die Kursverluste von Ende Februar nicht vollständig korrigiert. Während der letzten Tage kam es zu neuen Kursrückgängen. Vereinzelt Investoren nahmen Umschichtungen in den Portfolios vor, u.a. dienten die Verkäufe zur Liquiditätsbeschaffung für die Teilnahme an den Kapitalerhöhungen.

Es handelt sich dabei um keine grossen Transaktionen, die täglichen Umsätze blieben mehrheitlich unter dem langfristigen Durchschnitt. We-

gen der jüngsten Abgaben sank die Performance vom März auf ein Minus von 0,3 Prozent MTD, gegenüber dem Jahresendkurs 2020 hat der SVIT-Index nun über 2,2 Prozent an Wert verloren.

Unterdessen wurde am Primärmarkt die erste «grössere» Transaktion des Jahres erfolgreich abgeschlossen. Die Credit Suisse konnte für ihren Immobilienfonds LogisticsPlus Neugelder in der Höhe von 185,5 Mio. CHF aufnehmen. Für die nächsten Wochen stehen drei weitere Emissionen mit einem Transaktionsvolumen von über 100 Mio. CHF an. Bereits begonnen hat die Bezugsfrist des Akara Immobilienfonds (max. 145 Mio. CHF), im zweiten Quartal 2021 folgen zudem die Emissionen des UBS Foncipars (132 Mio. CHF) und Solvalor 61 (120 Mio. CHF).

Am Mittwoch, den 17. März 2021, hat die Bezugsfrist für neue Anteile des SF Sustainable Property Funds begonnen. Den bestehenden Investoren wird der Bezug neuer Anteile im Verhältnis von 13 bisherige Anteilen zu 1 neuen Anteil angeboten; der Bezugspreis: 122,00 CHF. Das entspricht einem maximalen Emissionsvolumen von 67 Mio. CHF. Der Erlös soll in den weiteren Ausbau, in die Diversifizierung des Portfolios sowie in neue Entwicklungsprojekte fließen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							19. MÄRZ 2021		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2021	HÖCHST 2021	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	139000	139500	134000	1	220000	1	139000	1
140241	AGRUNA AG	4200	5000	4700	10	6000	2	5000	4
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	440	430	139	0	0	430	11
193185	CHAM GROUP N	440	470	460	24	470	34	470	40
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	179	176	50	182	50	179	1410
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	13900	13900	15300	1	21500	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2700	2700	2600	5	0	0	2700	2
11502954	KONKORDIA AG N			6000	2	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	60.75	177	62.25	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	14000	15800	14100	1	25000	1	14000	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	30.3	30.3	40	30.5	40	29.75	40
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	11000	10400	1	20000	1	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	17600	1	0	0	27000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	198	208	180	10	210	48	208	2



B E K B | B C B E

ANZEIGE

BACKSTEIN- RENDITE

Immobilieninvestments
bleiben alternativlos



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										19. MÄRZ 2021
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.80	131.00	2.30%	26.20%	7.38%	NICHT KOTIERT	113.00 129.00	617'571'335	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	120.35	155.00	2.08%	28.79%	-0.06%	1.14%	116.40 159.50	1'069'472'255	
844'303	CS 1A IMMO PK	1196.00	1315.00	3.84%	9.95%	-2.95%	NICHT KOTIERT	1270.00 1505.00	3'718'662'200	
10'077'844	CS REF GREEN	114.25	170.50	2.04%	49.23%	2.90%	1.69%	130.40 177.90	3'347'172'455	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.45	75.00	3.45%	0.74%	5.87%	0.93%	68.65 114.00	637'980'225	
276'935	CS REF INTERSWISS	184.95	203.50	3.77%	10.03%	-5.35%	1.23%	170.00 229.80	1'687'718'907	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	107.90	170.00	2.17%	57.55%	1.11%	1.37%	127.00 172.50	3'545'208'220	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	97.70	137.00	2.87%	40.23%	-1.57%	1.32%	110.00 157.00	959'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	149.05	225.00	2.42%	50.96%	-3.85%	1.81%	170.50 231.80	3'690'814'500	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	111.65	116.50	2.47%	4.34%	-0.77%	1.15%	102.30 125.90	302'900'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	115.05	155.80	2.31%	35.42%	-2.07%	1.37%	119.60 160.00	1'784'805'071	
1'458'671	FIR	140.85	224.00	1.91%	59.03%	-2.18%	0.89%	174.00 229.00	1'617'700'224	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	114.00	136.00	2.48%	19.30%	5.43%	1.71%	111.00 129.00	272'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	111.90	109.50	4.76%	-2.14%	0.46%	6.21%	104.00 130.00	475'542'185	
277'010	IMMO HELVETIC	175.20	224.00	3.03%	27.85%	-0.36%	1.55%	180.00 256.25	1'075'200'000	
977'876	IMMOFONDS	339.50	548.00	2.49%	61.41%	2.72%	1.18%	423.00 562.50	1'924'326'112	
278'226	LA FONCIERE	82.50	138.00	1.60%	67.27%	-0.99%	1.00%	100.30 142.90	1'877'928'426	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	117.10	134.00	1.80%	14.43%	5.93%	NICHT KOTIERT	120.00 130.50	904'500'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	135.90	184.50	2.01%	35.76%	-4.16%	1.11%	142.00 192.50	993'451'320	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	126.00	155.00	2.07%	23.02%	-1.90%	1.09%	130.00 167.00	404'570'460	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	136.75	155.00	3.54%	13.35%	-1.27%	0.79%	136.20 183.70	831'608'790	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	113.25	138.00	3.79%	21.85%	6.40%	NICHT KOTIERT	121.00 149.00	503'193'402	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.85	112.00	2.36%	20.62%	2.28%	NICHT KOTIERT	106.00 111.00	331'455'824	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.45	137.50	2.71%	17.07%	-7.41%	1.18%	116.00 156.90	963'652'250	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	130.45	153.00	2.54%	17.29%	2.00%	1.02%	118.50 151.00	774'562'500	
10'061'233	RESIDENTIA	111.80	117.00	2.34%	4.65%	0.43%	1.41%	99.00 128.40	187'220'358	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	132.25	162.00	2.92%	22.50%	-5.26%	1.48%	135.20 189.60	1'614'845'322	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	99.85	99.00	4.48%	-0.85%	7.96%	0.31%	84.75 112.50	237'600'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	101.00	118.00	3.82%	16.83%	-1.67%	0.57%	101.00 130.90	716'850'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.25	145.00	2.41%	25.81%	-3.48%	1.41%	114.60 158.40	1'030'200'930	
278'545	SOLVALOR "61"	193.65	319.00	1.67%	64.73%	-6.73%	1.37%	245.00 350.00	1'436'013'590	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	287.50	520.00	2.92%	80.87%	-3.88%	0.81%	408.25 569.50	223'373'800	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.20	112.00	0.79%	4.48%	-3.03%	0.72%	90.00 120.50	300'584'704	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	100.35	106.00	2.25%	5.63%	1.74%	NICHT KOTIERT	100.00 104.50	268'400'586	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	107.85	128.50	2.04%	19.15%	-4.10%	1.13%	110.00 143.00	1'734'750'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	108.90	161.50	2.08%	48.30%	-5.56%	1.73%	127.00 177.30	1'701'116'484	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.85	113.00	3.38%	14.31%	-4.24%	2.63%	105.00 136.00	534'449'433	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	103.50	111.50	1.88%	7.73%	3.09%	NICHT KOTIERT	105.00 113.20	254'358'483	
2'616'884	SWISSINVEST REF	139.50	201.00	2.28%	44.09%	0.00%	1.21%	147.90 197.90	973'933'038	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.70	86.50	2.10%	49.91%	-4.42%	1.79%	65.00 91.55	3'071'900'969	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.58	18.50	2.29%	36.23%	-4.15%	1.26%	13.50 19.30	736'810'970	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.25	13.50	2.47%	20.00%	-4.93%	1.52%	10.15 14.80	485'937'212	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	86.70	129.00	2.02%	48.79%	-5.70%	1.41%	95.50 137.50	1'654'571'802	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	94.20	137.00	2.43%	45.44%	-2.21%	1.19%	108.50 142.40	9'813'793'473	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	62.25	74.00	3.71%	18.88%	-1.99%	1.30%	64.75 87.00	1'693'105'126	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	102.55	126.00	2.21%	22.87%	4.13%	NICHT KOTIERT	110.00 121.00	1'210'118'994	
				Ø	Ø	SWITZ	Ø		TOTAL	
				2.61%	28.94%	-1.84%	1.23%		64'860'806'943	

IMMOBILIENAKTIEN										19. MÄRZ 2021
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	152.90	193.00	3.61%	26.23%	-5.16%	5.39%	159.80 223.50	2'738'498'363	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	167.90	177.00	3.04%	5.42%	7.27%	0.06%	137.00 180.00	341'840'985	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.95	19.00	2.97%	19.12%	4.40%	1.05%	14.40 18.20	475'994'859	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	91.10	106.00	2.27%	16.36%	-3.20%	1.20%	73.00 117.00	330'742'260	
1'731'394	INTERSHOP N	378.20	620.00	4.20%	63.93%	0.81%	1.31%	467.00 690.00	1'671'460'000	
32'509'429	INVESTIS N	58.15	87.00	2.77%	49.61%	-4.81%	2.42%	70.20 91.60	244'992'000	
1'110'887	MOBIMO	239.00	293.00	3.50%	22.59%	2.45%	2.98%	231.00 321.50	1'932'076'281	
21'218'624	NOVAVEST	41.55	46.20	3.65%	11.19%	5.00%	0.76%	38.80 47.50	326'579'253	
28'414'391	PLAZZA N	309.90	320.00	1.91%	3.26%	5.61%	1.58%	254.00 307.00	467'712'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	100.45	113.40	3.32%	12.89%	-4.14%	5.34%	100.20 157.10	4'889'333'709	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.50	54.00	3.59%	4.85%	-2.17%	0.17%	48.75 56.48	103'496'616	
803'838	SWISS PRIME SITE	80.65	89.90	3.87%	11.47%	3.45%	3.40%	81.00 125.40	6'827'576'775	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	98.20	97.00	3.78%	-1.22%	0.00%	0.76%	83.00 110.00	264'475'447	
261'948	WARTECK INVEST	1616.65	2300.00	3.12%	42.27%	-3.36%	1.12%	1810.00 2380.00	387'090'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1922.05	1970.00	1.75%	2.49%	-2.96%	0.91%	1775.00 2420.00	562'259'276	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				3.16%	19.36%	-0.46%	3.62%		20'564'127'824	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG

Von der Biskuitfabrik zum urbanen Quartier



BILD: ZVG

Blick auf den neuen Quartiersplatz der geplanten Überbauung auf dem Breiti-Areal.

IN TRIMBACH (SO) SOLL MIT DEM PROJEKT «AREAL BREITI TRIMBACH» EIN NEUES ZENTRUMSQUARTIER MIT HOCHWERTIGEM WOHNRAUM ENTSTEHEN. DIE ERGEBNISSE DES STUDIENAUFTRAGS LIEGEN INZWISCHEN VOR UND WURDEN JÜNST VORGESTELLT.

BW/PD. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts steht auf dem Breiti-Areal in Trimbach eine Biskuitfabrik. Im Jahr 2022 wird die Biskuitproduktion dort allerdings eingestellt und das bisherige Industriegelände soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. In den kommenden Jahren soll dort ein lebendiges Quartier mit hoher Wohn-

und Aufenthaltsqualität entstehen. Dieses für Trimbach wichtige, zentral gelegene Areal soll nach Wunsch von Gemeinde und Aare Liegenschaften AG als neuer Eigentümerin sorgfältig und nachhaltig entwickelt werden. So wurde ein qualitätssicherndes Verfahren angestossen und an die drei Planungsbüros Metron Architektur AG (Brugg), RBA Architekten GmbH (Olten) und Rykart Architekten AG (Liebefeld) ein Studienauftrag vergeben; die Ergebnisse liegen seit Mitte März vor.

150 neue Wohnungen

Aus Sicht der Jury wurde die Aufgabe – eine «identitätsstiftende Überbauung mit eigenem Charakter im Trim-

bacher Ortszentrum».– vom Planungsteams Rykart Architekten AG am besten gelöst. Ihre Projektstudie sei ein «hervorragendes städtebauliches Gesamtkonzept und ein stimmiger Lösungsvorschlag für eine qualitätvolle Wohnüberbauung, welche sich optimal in die bestehende Quartierstruktur und Landschaft einfügt.», erklärte Sabine Herzog, Architektin und Jury-Mitglied.

Der Vorschlag von Rykart Architekten will vorgefundene Qualitäten stärken und vorhandene Strukturen weiterführen. Die Planung sieht wenige kompakte Baukörper mit effizienter Erschliessung vor. Im vorderen, flacheren Teil des Areals werden vier 4- bis 6-geschossige Bauten und im hinteren Bereich am Wald- >>>

>>> rand drei höhere Gebäude vorgeschlagen.

Durch die Höhenstaffelung passten sich die hinteren, bis zu 9-geschossigen Bauten gut in die Umgebung, die Nachbarbauten und die bestehende Quartierstruktur ein; gesamthaft entstehe so «ein durchlässiges Muster mit allseitigen Bezügen in die Umgebung», befand die Jury.

Die drei Gebäude im Westen sind für Eigentumswohnungen vorgesehen, die vier weiteren für Mietwohnungen. Insgesamt sollen rund 150 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen mit Einstellhalle, Parkplätzen und Veloabstellplätzen. Die meisten Wohnungen sind dreiseitig belichtet und profitieren vom Ausblick ins Tal und von der Lage am Waldrand. Die Kompaktheit und ein optimierter Fensteranteil sowie eine hochgedämmte Gebäudehülle sollen den Primärenergiebedarf reduzieren.

Autofreies Quartier

Das Wohnangebot wird ergänzt mit öffentlichen Quartiernutzungen. An der Baslerstrasse wird das «Wernli Haus» als Zeuge der industriellen Geschichte Trimbachs stehen gelassen und markiert somit als identitätsstiftendes Detail den Zugang zum Breiti-Areal. Ferner soll der gekürzte Anbau nach der Planung von Rykart Architekten mit dem bestehenden Bürogebäude und dem neuen Ateliergebäude einen baumbestandenen Platz «umrahmen», er bildet quasi den «Auftakt» und soll als Begegnungsort für das gesamte Quartier fungieren. Im Erdgeschoss sollen entlang der Strasse Flächen für Laden-, Atelier- oder Büronutzungen entstehen.

Die neue Wohnüberbauung mit dem weiter oben liegenden sogenannten Quartierplatz bildet dagegen eine in sich geschlossene Siedlung, in wel-

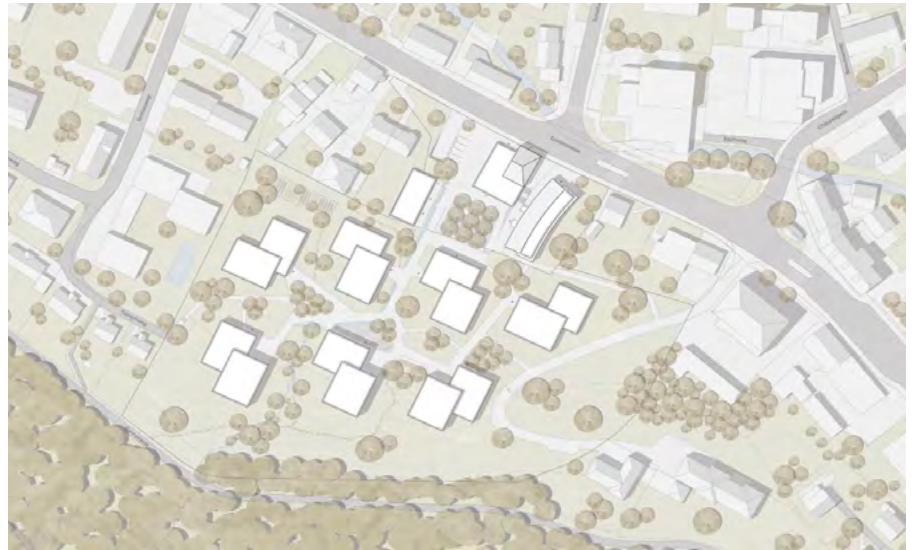


BILD: ZVG

Das geplante neue Quartier auf dem Breiti-Areal

cher nach dem Vorschlag des Architekturbüros Blumenwiesen und ein Baumhain, ein Spielplatz und ein Spielrasen sowie ein Grillplatz ihren Platz finden können.

Ferner soll der dann offengelegte Gämpfibach das gesamte Areal durchfliessen, ein weiteres identitätsstiftendes Element der neuen Überbauung. Die Lage im Dorfzentrum und der gute Anschluss an den ÖV und den Individualverkehr bietet sich für eine Quartiersüberbauung an; die Siedlung selbst soll autofrei bleiben. Das grosszügig, übersichtlich und hindernisfrei gestaltete Wegnetz im Innern des Areals dient der Erschliessung und als Begegnungsraum. Die Einfahrt in die Einstellhalle erfolgt direkt und konfliktfrei mit dem Fussverkehr ab der Baslerstrasse. Das bestehende Wegnetz wird weitergestrickt und die Anbindung ans Zentrum gestärkt. Es existiert eine direkte Anbindung für den motorisierten Individualverkehr an die Kantonsstrasse und die Bushaltestelle «Zentrum» befindet sich in Fussdistanz zum Areal.

Aufgrund der Projektbeurteilung durch die Jury wird das Siegerpro-

jekt weiter- und teilweise überarbeitet. Ebenfalls gilt es nun einen Erschliessungs- und Gestaltungsplan auf der Basis des Vorprojektes zu erstellen. Diese umfangreichen Planungsarbeiten dauern voraussichtlich bis Mitte 2022. •

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 5_2021 / 16. Jahrgang / 316. 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
Mathias Rinke, Redaktor
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

DER JAHRESKONGRESS FÜR
INNOVATIONEN RUND UM IMMOBILIEN

SAVE THE DATE
30. SEPTEMBER 2021
IN ZÜRICH

