SCHWEIZER
IMMOBILIENBRIEF

Ausgabe 317 / 16. Jahrgang / 6. April 2021

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Büromarkt im Wandel (Studie Deloitte Schweiz)
7 Neues Nutzerverhalten, neue Immobilienstrategien (Rückblick: 81. Schweizer Immobiliengespräch)
10 BIM – Just nice to have? (RICS/HSLU-Webinar)
13 Nachricht: HSC Fund
15 Büroflächenmarkt Deutschland (JLL-Studie)
16 Nachricht: Peach Property
18 Marktkommentar
19 Immobiliennebenwerte
20 Immobilienfonds/-Aktien
21 Standortentwicklung: Green Village/Genf
22 Impressum

EDITORIAL

Kein einheitlicher Trend

Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Covid-19-Pandemie hat die Konjunktur auf Talfahrt geschickt, tiefe Impfraten verzögern die Rückkehr zur Normalität und den wirtschaftlichen Aufschwung. In der EMEA-Region werde im laufenden Jahr ein Verlust von 1,3 Millionen Arbeitsplätzen erwartet, berichtet Cushman und Wakefield. In der Schweiz rechnen Marktbeobachter dank der soliden wirtschaftlichen Lage des Landes und einem grossen Vertrauen in die Regierung zwar mit einer schnelleren Erholung als in den meisten anderen europäischen Ländern, doch auch hierzulande ist der Blick auf die Vermietungsmärkte eingetrübt – auch im Büromarktsegment, abgesehen von den Topobjekten in gefragten Lagen. Dass Unternehmen teils noch zögern, neue Flächen anzumieten, liegt indes nicht nur an den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sondern auch am pandemiebedingt veränderten Nutzerverhalten. Gemäss einer aktuellen Studie von Deloitte Schweiz will eine grosse Mehrheit der Angestellten nach Ende der Pandemie nicht mehr jeden Tag im Büro verbringen. Ein klares Muster, inwieweit sich dies auf die Flächennachfrage auswirken wird, sei derweil noch nicht zu erkennen, berichten Immobiliendienstleister. Zumal sich bei den Corporates bisher noch kein einheitlicher Trend herauskristallisiere: Das Spektrum reiche von «back to office» bis hin zum ausschliesslichen «working from home». Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Fachmärkte zu verkaufen?
Wir sind interessiert 24/7.

Helvetica.com/ankauf

Helvetica REAL ESTATE INVESTMENTS FUNDS

100% Immobilien. Fokus Schweiz.

helvetica.com

Wir sind überzeugt, dass sich Fokussierung auszahlt. Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahrzehnten als sehr stabil erwiesen. Deshalb konzentrieren wir uns seit fast zwanzig Jahren nur auf **Schweizer Immobilien.**

Helvetica REAL ESTATE INVESTMENTS FUNDS

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Büromarkt im Wandel

BILD: PRESSMASTER/DEPOSITPHOTOS.COM

Nicht alle Angestellten wünschen sich die Rückkehr ins Büro.

MITTE JANUAR 2021 SCHICKTE DER BUNDESRAT DIE SCHWEIZ INS HOME-OFFICE – UND OFFENBAR SCHÄTZEN INZWISCHEN VIELE MENSCHEN DIESE ART ZU ARBEITEN. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON DELOITTE SCHWEIZ MÖCHTEN BÜROANGESTELLTE IN DER SCHWEIZ AUCH NACH DER PANDEMIE TEILWEISE ODER VOLLSTÄNDIG VON ZU HAUSE AUS ARBEITEN.

BW/PD. Seit dem Ausbruch der Pandemie vor einem Jahr ist das Thema Home-Office in aller Munde. Im Februar 2021 arbeiteten 52 Prozent der Erwerbstätigen in der Schweiz ganz oder teilweise im Home-Office – während des Lockdowns vor einem Jahr waren es 50 Prozent. Für 36 Prozent ist die Arbeit von zu Hause aus prinzipiell nicht möglich, wie eine repräsentative Umfrage zeigt, die das Prüfungs- und Beratungsunternehmen Deloitte zwischen dem 12. und 23. Februar unter rund 2000 in der Schweiz lebenden Personen im erwerbsfähigen Alter durchgeführt hat. Der Trend zu mehr Home-Office dürfte weitreichende Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft haben. Unternehmen müssen sich überlegen, wie sie in Zukunft die Arbeit organisieren wollen, und Lösungen ausarbeiten, die einerseits den Mitarbeitenden flexibles Arbeiten ermöglichen und andererseits die Konkurrenzfähigkeit im Markt sicherstellen.

Von den Büroangestellten will laut der Deloitte-Umfrage eine grosse Mehrheit (88%) in Zukunft nicht mehr jeden Arbeitstag im Büro verbringen (siehe Grafik 1). Knapp zwei Drittel (62%) der Befragten wollen auch nach der Pandemie an bestimmten Wochentagen von zu Hause aus arbeiten. 26 Prozent sprechen sich dafür aus, komplett im Home-Office zu bleiben. Immerhin 12 Prozent wollen wieder ganz ins Büro zurückkehren.

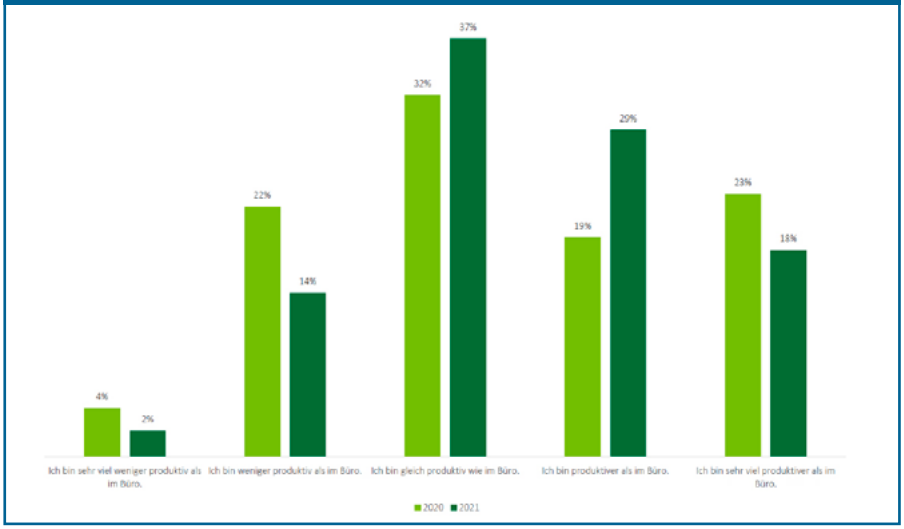
Mehrheit für Mischung aus Home-Office und Büropräsenz

«Die letzten zwölf Monate haben gezeigt, dass Remote Working für viele Menschen sehr gut funktioniert. Die Tatsache, dass nur so wenige nach der Pandemie vollständig ins >>>

GRAFIK 1: WIE WÜRDEN SIE GERNE IN ZUKUNFT ARBEITEN?

Quelle: Deloitte, März 2021

GRAFIK 2: WIE PRODUKTIV SIND SIE AKTUELL IM HOME OFFICE?



Quelle: Deloitte, März 2021

>>> Büro zurückkehren wollen, bestätigt dies deutlich», sagt Reto Savoia, CEO von Deloitte Schweiz. Eine klare Mehrheit wünsche sich für die Arbeit der Zukunft eine geeignete Mischung aus Remote Working und Büropräsenz und wolle die Vorteile von beiden Arbeitsmodellen nutzen: «Die Unternehmen können und sollten sich diesem Bedürfnis gegenüber nicht verschliessen.»

Der Trend zum Remote Working ziehe zudem grosse wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen nach sich und werde zum Beispiel einen Einfluss auf den öffentlichen Verkehr, den Immobilienmarkt sowie Gastronomie und Detailhandel haben, so Savoia. Gleichzeitig eröffneten flexible und attraktive Remote-Working-Modelle neue Chancen für Unternehmen und Belegschaft: «Sei es in einer Ausweitung des Rekrutierungsradius oder der Etablierung neuer Familienmodelle.»

Teils deutliche Unterschiede zwischen den Generationen

Bei den individuellen Präferenzen ergab die Studie Unterschiede zwischen den Generationen: Bei den unter 30-Jährigen wollen nur 9 Prozent komplett ins Büro zurückkehren, bei den über 50-Jährigen sind es dagegen 16 Prozent.

Auf der anderen Seite des Spektrums zeigt sich ein ähnliches Bild: 31 Prozent der Jungen möchten auch nach der Pandemie komplett zu Hause arbeiten, bei den über 50-Jährigen sind es nur 22 Prozent.

«Die jüngeren Generationen wollen mehr Flexibilität bei der Arbeit», erklärt Veronica Melian, Human Capital Leader bei Deloitte Schweiz. «Junge talentierte Nachwuchskräfte für sich zu gewinnen ist und bleibt eine grosse Herausforderung für viele Unternehmen. Es ist wichtig, dass Arbeitgeber die Präferenzen und Arbeitsweisen ihrer jüngeren Mitarbeitenden verstehen und diese gezielt und produktiv in ihren Unternehmen verankern. Unternehmen müssen gezielt flexible Arbeitsplatzmodelle ausarbeiten und kommunizieren, um die dringend benötigten jungen Talente aus der ganzen Welt anzuziehen, die geografisch flexibel sind und bewusst ein modernes und zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld suchen. Das ist angesichts des sich zuspitzenden Fachkräftemangels für viele Unternehmen eine zentrale strategische Herausforderung.»

Produktiver im Home-Office?

Knapp die Hälfte der Befragten (47%) haben den Eindruck, dass sie im Home-Office produktiver sind als mit ihren Kollegen zusammen im Büro. Nur 16 Prozent glauben, dass sie von zu Hause aus weniger produktiv arbeiten, während für 37 Prozent die Produktivität gleichgeblieben ist. Vergleicht man diese Zahlen mit der Deloitte-Umfrage, die während des letztjährigen Lockdowns durchgeführt wurde, zeigt sich eine verbesserte Produktivität (siehe Grafik 2).

«Dass die gefühlte Produktivität der Mitarbeitenden im Vergleich zum Vorjahr zugenommen hat, könnte zum einen darauf zurückzuführen sein, dass die Schulen offen blieben und sich viele Eltern nicht **>>>**

>>> mehr selbst um die Kinderbetreuung kümmern mussten», erklärt Veronica Melian. «Zudem waren Mitarbeiter wie Unternehmen technisch besser vorbereitet und geübter im Umgang mit den digitalen Tools als beim ersten Lockdown.»

Persönlicher Austausch fehlt

Das Home-Office bringt jedoch auch seine Tücken mit sich. Neben Platzproblemen (20%) und fehlender Infrastruktur (22%) stellt allen voran der fehlende persönliche Austausch für viele der Befragten (44%) die grösste Herausforderung dar. «Der bewusste persönliche Austausch spielt für viele weiterhin eine wichtige Rolle, auch für die Unternehmenskultur», sagt Reto Savoia. «Man kommt ins Büro, um sich auszutauschen, gemeinsam Ideen zu kreieren – wesentliche Aspekte der Innovation bedürfen der persönlichen Interaktion und lassen sich vor Ort am besten verwirklichen. Hier liegen denn auch grosse Chancen für Unternehmen, das Bedürfnis nach persönlichen Kontakten mit Kunden und Kollegen wie auch die gezielte Nutzung der Digitalisierung zu einem attraktiven Gesamtpaket zusammenzuführen, das den Bedürfnissen der Mitarbeitenden am besten entspricht.»

BILD: LUMINASTOCK/DEPOSITPHOTOS.COM

Homeoffice wird auch nach der Pandemie von Bedeutung sein.

«Unternehmen müssen sich für die Zeit nach dem Lockdown aufstellen und dabei eine gute Mischung aus Remote Working und Büropräsenz finden», erklärt Savoia weiter. «Ich stelle mir vor, dass die Angestellten einerseits bewusst und konzentriert zu Hause arbeiten. Geht es andererseits um die kollaborativen und kreativen Aspekte der Arbeit, macht ein modernes Büro mehr Sinn. Unternehmen müssen entsprechend neue Räume und ‹Collaboration Spaces› schaffen, die den Mitarbeitenden Inspiration ermöglichen, zum Ideenaustausch anregen und helfen, neue Strategien zu entwickeln.» •

ANZEIGE

Save the Date

SwissPropTechDay

21. Juni 2021 @ THE CIRCLE

Der Innovationstag der Schweizer Bau- und Immobilienbranche

Individuelle Lösungen für wirtschaftliches und ökologisches Heizen und Kühlen
1.
ewz nachhaltigster Energiedienstleister der Schweiz 2021
Bundesamt für Energie
Kategorie Strom + Kategorie Wärme
2x
Für Wohnsiedlungen jeder Art:
Energielösungen aus lokalen Ressourcen.
Referenzobjekt Chemin des Saules in Nyon.
ewz.ch/jardinsducouchant
Ein Unternehmen der Stadt Zürich
ewz

RÜCKBLICK 81. SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCH

Neues Nutzerverhalten, neue Strategien

BILD: PWOLLING/DEPOSITPHOTOS.COM

«Placemaking» ist matchentscheidend – doch nicht mehr nur im Retail.

DAS 81. SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCH FAND PANDEMIEBEDINGT ALS ONLINE-EVENT STATT. DAS THEMA «NEUES NUTZERVERHALTEN, NEUE IMMOBILIEN-STRATEGIEN» BRACHTE NEUE WICHTIGE ERKENNTNISSE IN DEN ASSET-KLASSEN BÜRO, RETAIL UND RESIDENTIAL.

MR. «Die Corona-Pandemie hat Vieles in unserem täglichen Leben verändert und so sind auch die Folgen für die Immobilienwirtschaft und in den unterschiedlichen Asset-Klassen teils enorm.» Moderator Prof. Markus Schmidiger von der Hochschule Luzern brachte es zu Beginn des jüngsten Schweizer Immobiliengesprächs auf den Punkt. Mit den veränderten Grundbedingungen auf Basis staatlich verordneter Schutzbestimmungen, Hygienemassnahmen und Lockdown-Regularien sind die Rahmenbedingungen etwa für die Hotel- und Gastronomiebranche auf den Kopf gestellt. Auch die Segmente Büro, Detailhandel und Wohnen spürten die Auswirkungen der Pandemie, so Schmidiger.

Transaktionsmarkt stabil

Für Jan Eckert, CEO Schweiz & Head of Capital Markets DACH sowe erster Referent des Events, ergibt sich auf dem Büroimmobilienmarkt aufgrund von Covid-19 «ein hybrides Kontinuum». Einerseits sei die Entscheidungsfindung bei Transaktionen und Vermietungen angesichts der schwer zu prognostizierenden weiteren wirtschaftlichen Entwicklungen in Zeiten der Pandemie deutlich erschwert.
Andererseits stelle sich der Immobilienmarkt mit Blick auf die aktuelle Stimmung und die Prognosen der Marktteilnehmer aussergewöhnlich robust dar: In einer von JLL zu Jahresbeginn 2021 initiierten Umfrage erklärten 42 Prozent der Befragten, sie rechneten im Verlauf dieses Jahres mit mehr Immobilien-Akquisitionen. Die Mehrheit von 54 Prozent erwartet zumindest ein ähnliches Ankaufvolumen wie 2020.
Nur vier Prozent der von JLL befragten Immobilienakteure gehen im laufenden Jahr von geringeren Investmentvolumina beim Kauf von Liegenschaften aus. Auch die andere Seite der Medaille gebe Anlass «für vorsichtigen Optimismus», so Jan Eckert weiter. Gemäss der JLL-Studie gehen lediglich 14 Prozent der Umfrageteilnehmer davon aus, dass es in diesem Jahr verstärkt zu Verkäufen kommt; 61 Prozent er- >>>

>>> warten hier ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr und 24 Prozent gehen übers Jahr gesehen von weniger Immobilienverkäufen aus.

Büromarkt: Gemischtes Bild

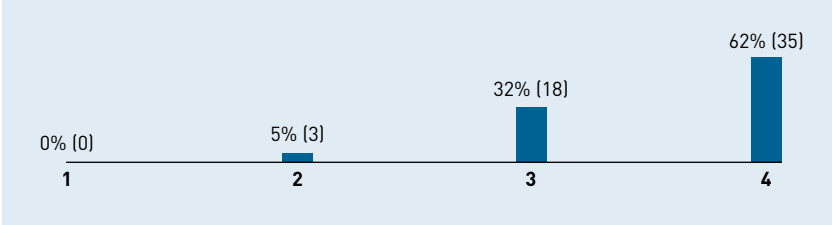
Bei der Nachfrage nach Büroraum zeige sich hingegen ein anderes Bild. «Hier ist noch kein Muster zu erkennen», fasste Eckert die Lage zusammen. Der «Impact auf die Flächennachfrage» sei zweifelsohne vorhanden, doch gebe es Zeichen, die in verschiedene Richtungen weisen. Hinsichtlich Unternehmens- und Personalentwicklungen würden sich verschiedene Trends überlagern. Zum einen werde sich die Homeoffice-Thematik unweigerlich auf die Präsenzzeiten in den Firmenbüros auswirken, zum anderen müssten Büroflächen nach «state of the art» viel mehr bieten als nur Schreibtisch und Stuhl.

Vor allem zur Gewinnung neuer und junger Talente müsse das Unternehmensgebäude zum Anziehungspunkt werden – mit verschiedensten Bereichen für individuelle Nutzung und Team-Sitzungen, ferner brauche es Flächen für die Weiterbildung und den lockeren Wissens- und Informations-Austausch. «Dies in der Summe genommen bedeutet einen grösseren Flächenbedarf», so Jan Eckert.

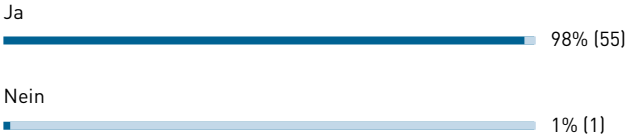
Bei den Corporates kristallisiere sich bislang noch kein einheitlicher Trend heraus, so der JLL-Experte. So würde etwa bei der internationalen Investmentgesellschaft Blackrock ganz klar die Order «back to office» ausgegeben, sobald die Corona-Pandemie vorbei ist. Andere Unternehmen wie etwa Apple testeten dagegen hybride Strukturen und flexible Büroflächennutzungen, wie sie beispielsweise für den neuen Apple Campus im Norden von Austin/Texas geplant sind, der im Endausbau Platz für bis zu 15.000 Mitarbeitende bieten soll. Am anderen Ende des Spektrums befinde sich hingegen der Pharmakonzern Novartis, der das «working from home» klar als favorisiertes Zukunftsmodell – ausgenommen Labor-Arbeitsplätze – für seine Angestellten ansieht.

NEUES NUTZERVERHALTEN – NEUE IMMOBILIENSTRATEGIEN

1. Wie hat Ihnen die Veranstaltung gefallen?



2. Zoom ist eine geeignete Veranstaltungsform für die Schweizer Immoiliengespräche?



Galledia-Verlag, März 2021

Mega-Thema im Retail: Mixed-Use-Destinations

Marcel Stoffel vom Swiss Council of Shoppingplaces und Inhaber der Retail-Beratungsagentur stoffelzurich erläuterte als zweiter Referent die vielerorts prekäre Lage im Einzelhandel. «Gerade die in die Jahre gekommenen und eher langweiligen Einkaufszentren müssen sich jetzt zum attraktiven und interessanten Marktplatz wandeln», formulierte er es etwas überspitzt. Generell werde in diesem Segment die Retailfläche zurückgehen – wobei das Problem sei: «Wir können nicht die Shoppingcenter halbieren.»

Lösungen böten sich aus Marcel Stoffels Sicht in Form von Alternativnutzungen an. Dazu zählt der Detailhandelsexperte unter anderem die Bereiche Sport, Fitness, Yoga und Wellness, aber auch medizinische oder kosmetische Service-Angebote. «Das Mega-Thema sind hier Mixed-Use-Destinationen», so Stoffel.

Im Trend: Mehr Diversität, Flexibilität und Place Making

Bei der Durchmischung der Center mit Gastronomiekonzepten sei dagegen ein gewisser Sättigungsgrad erreicht, so Stoffel: «Der derzeitige Anteil von circa acht bis zehn Prozent ist da wohl der Deckel.» Höhere Nachfrage sieht er bei den Prime-Lagen in den Innenstädten, auch wenn es dort ebenfalls früher oder später zu einigen Ladenschliessungen kommen werde. Es stünden jedoch andere und meist auch flexiblere Konzepte zur Verfügung, die diese Lücken gerne füllten.

Mit Blick auf die Handlungsperspektiven sind Marcel Stoffel zufolge «drei entscheidende Trends» zu beachten – sowohl für Retailer wie für die Anbieter von Detailhandelsflächen: «Diversität, Flexibilität und das Place Making». Hierbei komme es vor allem auf die richtige Positionierung **>>>**

BILD: GALLEDIA, MÄRZ 2021

Oben von links nach unten rechts: Markus Schmidiger, Anja Meyer, Marcel Stoffel, Jan Eckert.

>>> von Geschäftskonzepten an und auf die Markenidentität. Wer ein klares Profil habe und sich eindeutig zu den Wettbewerbern abgrenze, werde weiterhin Relevanz haben. Dem Kunden müsse «Erlebnis und Experience» geboten werden. Oder, wie es der Detailhandelsexperte auf den Punkt brachte: «Produkte sind austauschbar, Emotionen nicht.»

Stoffel wies zudem auf den Retail-Marktreport 2020 hin, dessen Ergebnisse schon einige, durch Corona nochmals beschleunigte Folgen vorwegnahm: Sechs von zehn befragten Retailern erwarten demnach sinkende Umsätze im stationären Handel. Lediglich 2,8 Prozent glauben an steigende Umsätze. Sieben von zehn Umfrage-Teilnehmern gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen sinkt. Gut ein Viertel prognostiziert ein stabiles Niveau; nur 2,3 Prozent sehen in Zukunft eine steigende Nachfrage nach Verkaufsflächen.

Ganz klar ist auch das Bild bei den Perspektiven für Einkaufszentren, die ausserhalb der Stadtzentren respektive auf der grünen Wiese liegen: Zwei Drittel der für den Marktreport befragten Personen sehen eine abnehmende Attraktivität bei dieser Art von Shoppingcentern.

Wohnen: Neue Anforderungen

Anja Meyer berichtete im Anschluss von ihren Erfahrungen in der Vermarktungspraxis im Geschäftsfeld Residential. «Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Entscheidende Kriterien in der Immobilienentwicklung und -vermarktung sind Nähe und Distanz», so die CEO des Immobiliendienstleistungsunternehmens Smeyers.

Das ist schon mit dem Thema Verdichtung vor Jahren aufgekommen, habe sich mit der Covid-19-Pandemie noch einmal akzentuiert, erklärte Meyer. Hinsichtlich dem Thema Wohneigentum sei in den vergangenen sechs bis neun Monaten der Druck im Markt gestiegen, wenn man Angebot und Nachfrage anschaue. «Auf Seiten des Vermietungsmarktes zeigten das vierte Quartal des Jahres 2020 und das aktuelle erste Quartal 2021 eine deutlich höhere Fluktuation.» Sprich: Jetzt suchten viel mehr Menschen neue und für die aktuellen Bedürfnisse geeignete vier Wände als auch schon, so Meyer. Es gebe hier gestiegene Ansprüche und neue Erwartungen an den Wohnraum. Die Faktoren Privatsphäre, Weg und Distanz zum Arbeitsort, aber auch die Art von öffentlichem Raum seien wichtiger geworden.

Auch die Verfügbarkeit von nutzbarem Aussenraum habe an Bedeutung gewonnen. Viele wollten gern Möglichkeiten zum Coworking in der Nachbarschaft, ein Café nebenan und einen Wochenmarkt gleich vor der Haustür. Auch der «Grün-Faktor» spiele eine wichtige Rolle, seien es nun kleine Gärten, Balkone oder die Möglichkeit zum Urban Gardening im Quartier. Diese Themen und Bedürfnisse müssten umgehend auch die Projektentwickler aufgreifen und bedienen. Hier müsse künftig «deutlich mehr nutzerorientiert geplant» werden, sagte Meyer.

«Hinsichtlich Büro- und Gewerbeflächen ist die Nachfrage in der City ungebrochen, mehr Sorgen bereiten hier periphere Lagen», ergänzte die Vermarktungsexpertin. «Der Kunde will hier deutlich mehr flexible Konzepte.» Unternehmen fragten auch zunehmend Mischzonen und extra Flächen für Kollaborationen nach. Das Büro der Zukunft müsse eben auch attraktive Treffpunkte bieten und den «Rückkehrern aus dem Homeoffice» ein kreatives und stimulierendes Umfeld bieten.

Der Begriff des «Placemakings» treffe nicht nur auf Detailhandelsflächen und Einkaufszentren der Zukunft zu, er gelte auch für Büroliegenschaften. «Arbeitsorte werden mehr und mehr zu Denkfabriken und Kreativräumen.» Dabei sollte auch nicht vergessen werden, dass die Firmenkultur nur im Büro gelebt werden könne, betonte Meyer. Ihre Fazit: «Ich glaube nicht an den Tod des Büros. Dieser Ort wird sich aber definitiv verändern.» •

DIGITALISIERUNG

BIM – Just nice to have?

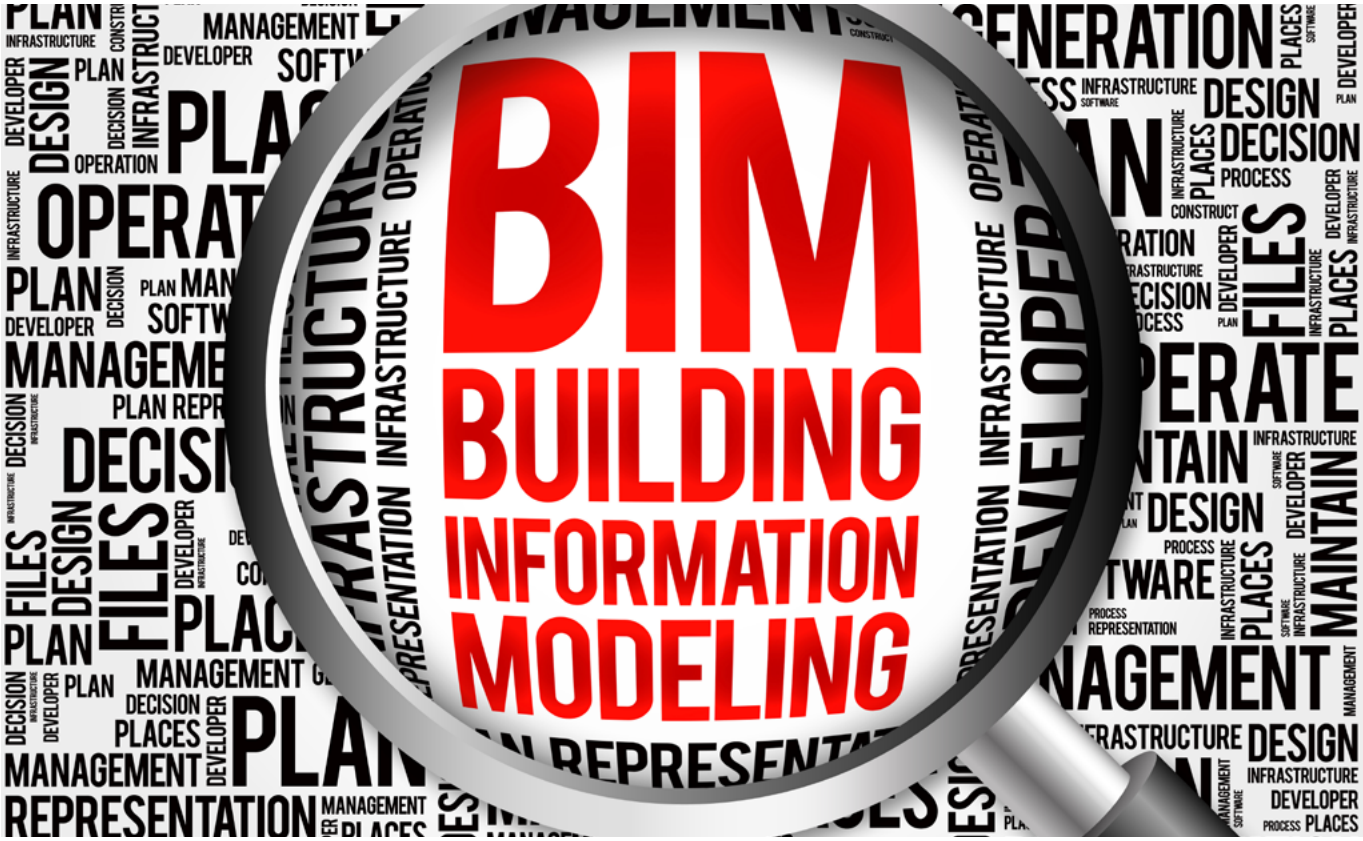


BILD: DIZANNA/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Einsatz von BIM bringt viele Vorteile beim Bau und Betrieb von Gebäuden.

BIM ERLAUBT EIN BESSERES PLANEN UND ERSTELLEN VON GEBÄUDEN, DIE SIMULATION DER NUTZUNG UND ZIELFÜHRENDES MANAGEMENT. DOCH ERFORDERT DER EINSATZ VON BIM NEUE FORMEN VON ZUSAMMENARBEIT, MITARBEITER-QUALIFIKATION UND ORGANISATION. ERFOLGSFAKTOREN FÜR BIM SIND EINE FRÜHE ABSTIMMUNG DER BETEILIGTEN, DAS MANAGEMENT DER SCHNITTSTELLEN, DIE UMFASSENDE LESBARKEIT UND VERFÜGBARKEIT AKTUELLER DATEN, SOWIE EINE KLARE DEFINITION DER VERTRÄGE.

MT. Covid-19 hat die Zusammenarbeit und die Arbeitsstrukturen verändert: Digitale Applikationen ermöglichen dezentrale Arbeitsweisen und die Integration verschiedener Disziplinen. Die technologischen Innovationen verändern zunehmend auch die digitale Zusammenarbeit in der Immobilienwirtschaft während des vollständigen Lebenszyklus eines Objektes. Hierzu bildet «Building Information Modeling» eine wichtige Basis, die scheinbar «leicht» umzusetzen ist.

Gleichwohl scheinen viele Details und Anwendungsmöglichkeiten ungeklärt und es bedarf einer zielführenden Diskussion über Lösungsmöglichkeiten. An dieser Stelle setzte das März-Webinar von 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.

Viele Möglichkeiten – aber auch Herausforderungen

Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS verdeutlichte im Rahmen eines Impulsvortrages die Bedeutung von BIM: Durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit verschiedener Stakeholder entstehen 3D Modelle, die gezielt optimiert werden können. Hierbei können zentrale Elemente >>>

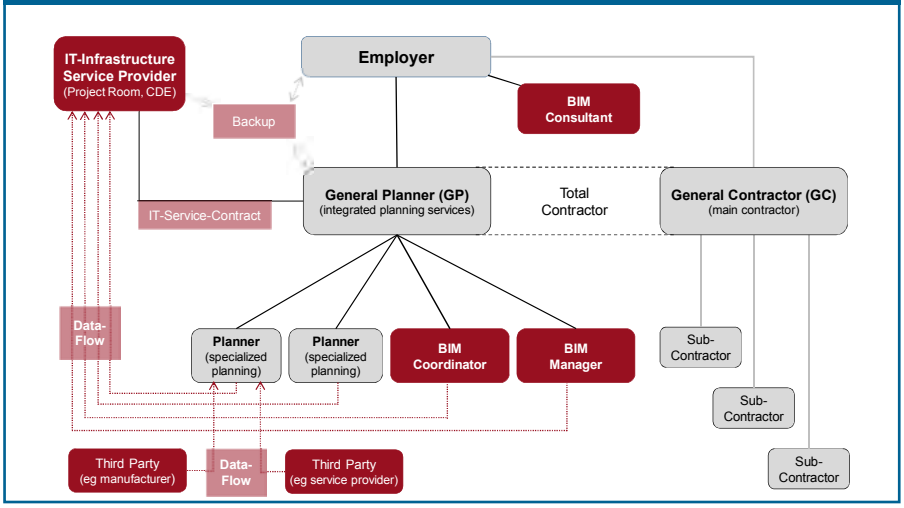
>>> strukturiert in das Modell integriert und simuliert werden sowie dieses in Folge optimiert werden: Zeitliche Abfolgen, Baukosten, Managementaspekte oder sonstige Dienstleistungen können abgebildet werden. Es entsteht ein «Digital Twin», der gleichzeitig den Anstoss zu zahlreichen neuen Themenfeldern und Herausforderungen gibt. Hierbei sind u.a. Verantwortlichkeiten zu definieren, die Bedürfnisse der Investoren und des Managements abzubilden oder Haftungsfragen zu klären. Zukünftig werden sich Organisationsstrukturen sicherlich an die neuen Möglichkeiten und Bedürfnisse anpassen müssen – neue Berufsbilder und Aufgaben werden entstehen.

Integriertes Management

Ausgewählte Anforderungen an die Planungen, das Management und die Optimierung von Schnittstellen bei BIM-Modellen wurden von Rafaël Haller, Digital Technology Manager, Implenia AG, anschaulich beleuchtet. Gemäss McKinsey & Company dauern 20 Prozent der Bauprojekte länger als geplant und 80 Prozent liegen über Budget: Ein sehr guter Startpunkt, um aufzuzeigen, wie notwendig eine Digitalisierung im Allgemeinen bzw. BIM-Modelle im Speziellen sind. Das Beispiel «Implenia» zeigt, dass BIM-Modelle bereits sehr erfolgreich in allen Sparten eingesetzt werden und dabei u.a. folgende Ziele verfolgt werden:

- Erhöhung der Effizienz und der Effektivität durch datengesteuerte Entscheidungsfindungen
- Ermöglichen einer besseren Zusammenarbeit und Transparenz während der Projektentwicklung
- Unterstützung der Entwicklung nachhaltiger Lösungen, Fördern des industrialisierten Bauens

GRAFIK 1: INTEGRATION VON BIM IN BESTEHENDE PROZESSE



Quelle: Samuel Klaus / Schellenberg Wittmer (2021)

GRAFIK 2: AUSGEWÄHLTE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

1. You get, what you order

Problem No common understanding, no universal standards (yet)
Solution Carefully define the contractual obligations related to BIM

2. Obligation of result ≠ Obligation of effort

Problem Using the BIM method does not necessarily imply certain BIM "results"
Solution Specifically order any desired results / models (and their requirements!)

3. The Digital Model ≠ Right to use it (for everything)

Problem IP ownership, rights to use and rights in data often neglected
Solution Ensure you get the proper rights (and data) to achieve your BIM goals

Quelle: Samuel Klaus / Schellenberg Wittmer (2021)

In der praktischen Umsetzung bedeutet dies, dass BIM-Modelle im gesamten Prozess genutzt werden: Vom Volumenmodell, über die Integration der Architektur bis hin zum Facility Management. Neben der Integration und Kollaboration aller Stakeholder wird mit BIM-Modellen sichergestellt, dass keine Informationen «verloren» gehen. Die im Prozess lancierten «Execution Plans» haben sich als sehr zielführend erwiesen: Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass – im Vergleich zu einem herkömmlichen Bauprozess – die Integration aller Vertragspartner früher beginnt und ein vollständiges Umdenken des Prozesses erfolgt bzw. erfolgen muss.

Die Investoren-Perspektive

Die Motive für BIM und die Umsetzungsmöglichkeiten aus Sicht «Investor» verdeutlichte Adrian Wildenauer, Head of BIM Standards and Industry BIM@SBB, SBB Infrastruktur AG. Bei der SBB wird das Ziel verfolgt, digitale Technologien besser und durchgängig zu nutzen und damit in Summe das Unternehmen effizienter und effektiver auszurichten. Basierend auf der eidgenös- >>>

Oben (v.l.n.r): Remo von Euw MScRE, Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Adrian Wildenauer
Unten (v.l.n.r): Jennifer Dali, Dr. Samuel Klaus LL.M., Rafaël Haller

>>> sischen Digitalstrategie sind bei der SBB ein BIM-Standard für Immobilien ab 2021 und für Infrastrukturen ab 2025 vorgesehen. Die SBB ist damit Vorreiterin für viele Bauherren. In Anlehnung an die «Erklärung von Tallin» sollen BIM-Daten digital sein, einmalig, vertrauenswürdig, transparent, zugänglich und verfügbar, konsistent und den internationalen Normen und Standards im Sinne einer durchgängigen Interoperabilität entsprechen.

Die Zielsetzungen für die Nutzung von BIM-Modellen sind dabei offensichtlich: Es muss ein klar erkennbarer «Added-Value» für das Business entstehen. Dieser umfasst aus Sicht SBB eine einheitliche Basis für das durchgängige Datenmanagement über den Lebenszyklus, eine Kostenreduzierung, eine CO2-Reduktion, weniger Fehler, eine schnellere Umsetzung und eine ganzheitliche Ausrichtung des Asset Managements.

Zukünftig werden Daten die neue «Sprache» sein, die Kooperation, Zusammenarbeit und Kommunikation ermöglicht. Ein gemeinsames Datenmodell ist hierfür zielführend. Hierzu muss jeder aus der Branche seinen Beitrag leisten. Die SBB startet in 2021 ihre gesamten Aktivitäten, um mit der Branche gemeinsam fit zu sein für 2025.

Rechtliche Aspekte

Für eine sinnvolle Anwendung der BIM-Methode und Nutzbarmachung der BIM-Modelle ist eine verlässliche rechtliche Grundlage notwendig – diese wurde von Dr. Samuel Klaus LL.M., Partner bei Schellenberg Wittmer Rechtsanwälte, anhand ausgewählter Fälle illustriert. «BIM» wird verstanden als Management von digitalen Informationen über Immobilien und Infrastrukturen für verschiedene Stakeholder. Die Verträge dienen zur Koordination der verschiedenen Interessen und Erwartungen der beteiligten Stakeholder. Im Vergleich zu traditionellen Projekten gibt es bei BIM-Projekten zusätzliche Beteiligte, neue Leistungen und Rollen sowie zusätzliche Vertragsbeziehungen.

Zudem müssen IT- und datenbezogene Aspekte speziell geregelt werden. All dies ist in den Verträgen angemessen abzubilden.

In diesem Zusammenhang ist relevant, dass es (zur Zeit) noch keine allgemeinverbindlichen Standards gibt, d.h. die vertraglichen Verpflichtungen und Anforderungen müssen sorgfältig definiert werden. Zudem bringt der Einsatz von BIM nicht automatisch gewisse BIM-Ergebnisse mit sich, d.h. wenn bestimmte Modelle gewünscht sind, muss dies speziell vereinbart werden und die Anforderungen an solche Modelle sind genau zu definieren. Damit die anvisierten BIM-Ziele erreicht werden können, müssen zudem bisher eher weniger beachtete Punkte wie Urheber- und Nutzungsrechte, Rechte an Daten, Datenlieferungen und Datenformate angesprochen werden.

Mit der stark datengetriebenen, digitalisierten Kooperation führt BIM tendentiell zu einer engeren und transparenteren Zusammenarbeit der Projektbeteiligten. Bei Haftungsfragen kann dies dazu führen, dass genau belegt werden kann, wann und durch wen gewisse kritische Anpassungen im Modell erfolgten. Gleichzeitig eröffnen sich, ähnlich wie in der «Sharing Economy», Effi- **>>>**

>>> zienz- und Kostenvorteile für alle Beteiligten. Um in diesem Zusammenhang gewisse Risiken für die Beteiligten zu minimieren und von den möglichen Vorteilen von BIM gezielt zu profitieren, sollten die Verträge sorgfältig auf die Besonderheiten eines BIM-Projekts angepasst werden.

Perspektive: Management

Jennifer Dali, Manager Real Estate Consulting, und Remo von Euw MSc-RE, Senior Consultant, beide von der Drees & Sommer Schweiz AG, verdeutlichten anschaulich die Nutzungsmöglichkeiten und Herausforderungen aus Perspektive des Managements. BIM-Modelle sind ein klarer «Added Value» aus Sicht FM, gleichzeitig werden die Bedürfnisse des FM häufig zu spät oder nur teilweise in den Modellen berücksichtigt – dies kann zu suboptimalen Modellstrukturen und einem erschwerten Management führen. Der Einbezug des Managements in die Planungsphase und Integration des BIM-Modells ist daher unumgänglich.

BIM ist ganz klar ein «Muss» für komplexe Gebäude mit herausfordernden Nutzungen. Das Beispiel Spitäler verdeutlicht, wie wichtig ein verlässliches BIM-Modell ist: Hierbei können u.a. zielgerichtet Simulationen zur Raumnutzung durchgeführt, ein Gang durch das Gebäude ermöglicht, Organisationsprozesse und Arbeitsabläufe optimiert werden sowie Reinigungen und technische Vorrichtungen besser geplant werden. Ferner sind die Daten in andere Systeme übertragbar so beispielsweise in das Computer-Aided Facility Management.

Auch das Bild und Aufgabengebiet des Facility Managers wird sich wandeln und in Richtung Data Manager entwickeln. Damit die Daten als «Single Source of Truth» wahrgenommen werden und am Ende des Lebenszyklus eine aktuelle Quelle darstellen, sind eine kontinuierliche Datenpflege, Datenverknüpfung und das Datenmanagement sicherzustellen. Hieraus werden sich neue Geschäftsmodelle bspw. im Rahmen der Datenpflege entwickeln.

BIM als wertvolles Fundament

In Summe sind sich alle Teilnehmer einig, dass BIM-Modelle ein wertvolles Fundament für die Immobilienwirtschaft darstellen. In diesem Zusammenhang sind viele Herausforderungen beantwortet, gleichzeitig aber auch viele Themenfelder noch zu evaluieren. Sicherlich werden sich organisatorische Strukturen sowie Investment- und Managementansätze an diese Entwicklungen anpassen müssen. Schliesslich ist klar: BIM – ist NICHT «nice to have», es ist ein «must have»! •

- **Das nächste Webinar der RICS und HSLU findet am Mittwoch, 14. April 2021, statt und behandelt das Thema « Sustainability, Klimawandel und Energiestrategie 2050: Impact für die Immobilienwirtschaft ». Das Webinar erfolgt mit Unterstützung der RICS Working Group «Sustainability»**

BILD: ZVG

Der Autor:
Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS

NACHRICHTEN

HSC FUND: WACHSTUM TROTZ CORONA-KRISE

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) von Helvetica Property Investors hat das Portfolio im Geschäftsjahr 2020 durch den Zukauf von fünf Liegenschaften in den Kantonen Genf, Fribourg und Thurgau um über 110 Mio. CHF erweitert und seinen Marktwert um 18 Prozent auf 743,9 Mio. (31.12.20) erhöht. Der jährliche Soll-Mietertrag stieg auf 45,4 Mio. CHF (+16%), der Vermietungsstand lag bei 94,6 Prozent. Die Mietzinseinnahmen beziffert das Fondsmanagement im Geschäftsjahr 2020 auf 38,7 Mio. zu (Vj.: 29,2 Mio., +33%)), was v.a. auf die Akquisitionen in den Berichtsjahren 2019 und 2020 zurückzuführen sei. Der Nettoertrag des Fonds wird mit 27,3 Mio. CHF (Vj.: 23,0 Mio.) angegeben. Die Bewertung des Portfolios führte zu einem nicht realisieren Gewinn von 8,7 Mio. (Vj.: 4,9 Mio.), was mehrheitlich auf Einwertungsgewinne bei einigen neu erworbenen und Aufwertungen bei verschiedenen bestehenden Liegenschaften zurückzuführen sei. Der Gesamterfolg erhöhte sich auf 32,4 Mio. (Vj.: 29,1 Mio.).

Das Gesamtfondsvermögen per 31.12.20 beziffert Helvetica auf 770,1 Mio. (Vj.: 654,7 Mio., +18%), das Nettofondsvermögen nach Abzug der Verbindlichkeiten (255,0 Mio.) sowie geschätzten Liquidationssteuern (15,0 Mio.) auf 500,2 Mio. (Vj.: 489,5 Mio.) und die FK-Quote auf 30,5 Prozent (31.12.2019: 20,9%). Der Nettoinventarwert/Anteil erreichte 115,17 CHF, was gegenüber Ende 2019 und nach der Ausschüttung von 5,00 CHF für 2019 einem Anstieg von 2,46 CHF gleichkomme. Für das Geschäftsjahr 2020 soll die Ausschüttung 5,10 CHF/Fondsanteil betragen, was einer Ausschüttungsrendite auf den Börsenkurs per 31.12.20 von 4,7 Prozent entspricht. (ah)

Swiss Real Estate

Innovation Day

Der Jahreskongress für Innovationen rund um Immobilien

Save the Date

30. September 2021

In Zürich

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

innovation-day.ch

Swiss Circle®
Rund um Immobilien

BÜROIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

Tendenz zu mieterfreundlichen Märkten

BILD: JOYFULL/DEPOSITPHOTOS.COM

In den deutschen «Big 7» wächst das Angebot an Büroflächen.

AN DEN BÜROFLÄCHENMÄRKTEN IN DEUTSCHLAND HAT DIE CORONA-PANDEMIE DEUTLICHE IHRE SPUREN HINTERLASSEN. LAUT EINER AKTUELLEN STUDIE DES IMMOBLIENBERATUNGSUNTERNEHMENS JLL GING DIE NACHFRAGE NACH BÜROS 2020 IM VERGLEICH ZUM VORJAHR IN DEUTSCHLANDS BIG 7 UM MEHR ALS 30 PROZENT ZURÜCK. ANGESICHTS DES WIRTSCHAFTLICHEN DOWNTURNS UND DER ANHALTENDEN UNSICHERHEIT ZEIGEN AUCH DIE ERSTEN WOCHEN DES JAHRES 2021 EINE ALLENFALLS VERHALTENE ENTWICKLUNG.

PD/BW. «Für die weitere Marktentwicklung ist es wesentlich, was auf der Angebotsseite passiert», sagt Helge Scheunemann, Leiter Research JLL Germany. Neben dem Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen, also dem Leerstand, seien auch die aktuell im Bau befindendlichen Büros von Relevanz, so der Experte: «Ein zu hohes Bauvolumen könnte bei einer schwachen Nachfrage einen Mietpreisruck nach unten auslösen».

Doch immerhin, sagt der Experte, stünden die deutschen Büroflächenmärkte im europäischen Vergleich «zumindest im Verhältnis der Flächen im Bau zum aktuellen Bürobestand im europäischen Vergleich gut da.»

Gemäss JLL befinden sich in den Big 7 – den für die Immobilienwirtschaft bedeutendsten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) – akutell rund vier Millionen Quadratmeter an Büroflächen im Bau. Dies entspricht annähernd 4,2 Prozent des derzeitigen Büroflächengesamtbestands von knapp 95 Millionen Quadratmeter.

Berlin: Hohes Neubauvolumen

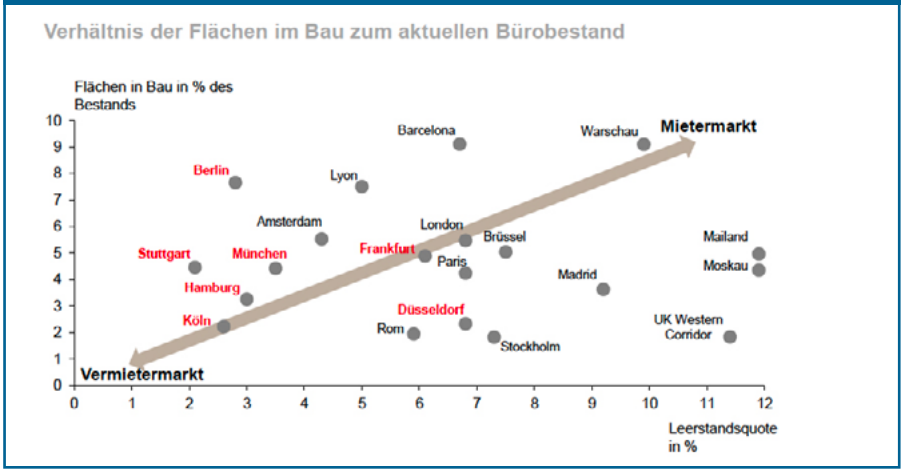
Im Vergleich dazu liegt der Wert von 13 der grössten europäischen Büromärkte bei 5,0 Prozent. Lediglich Berlin liegt mit 7,6 Prozent des Bestands im Bau deutlich über dem Durchschnitt. Die niedrigste Kennzif- >>>

NACHRICHTEN

PEACH PROPERTY: NEU IM FTSE EPRA NAREIT GLOBAL REAL ESTATE INDEX

Die auf Bestandshaltung in Wohnimmobilien in Deutschland spezialisierte Peach Property Group AG, Zürich, wurde mit Wirkung zum 22. März 2021 in den FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series aufgenommen. Dies hat das Index-Komitee im Rahmen seiner vierteljährlichen Überprüfung beschlossen.
Der FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index ist eine internationale Indexserie, die von der European Public Real Estate Association (EPRA) gemeinsam mit der London Stock Exchange/ FTSE und der National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) erstellt wird. Er bildet die Wertentwicklung von börsennotierten Immobilienunternehmen in Industrie- und Schwellenländern weltweit ab und umfasst derzeit rund 500 Titel, welche Immobilien im Wert von 3 Bio. Euro halten. Kriterien für die Aufnahme in den Index sind unter anderem der Immobilienfokus eines Unternehmens, sein Free Float sowie die Marktliquidität.
«Wir freuen uns sehr über die Aufnahme in diesen sehr dominierenden Index für Immobilienunternehmen», erklärte Dr. Thomas Wolfensberger, CEO der Peach Property Group AG. Es sei ein «wichtiger Schritt» für sein Unternehmen. «Wir glauben, dass dies einen starken und nachhaltigen Effekt auf unsere Wahrnehmung bei Investoren weltweit sowie die Liquidität unserer Aktie haben wird.» Die Indexaufnahme «belohne das dynamische Wachstum der letzten Jahre», so Wolfensberger weiter. «Wir sind stolz darauf, anlässlich der Präsentation unseres Jahresergebnis 2020 am 30. März 2021 erstmals auch ausgewählte EPRA-Kennzahlen vorzustellen.» (bw)

BÜROFLÄCHENMARKT WÄCHST IN MASSEN



Quelle: JLL , Q1 2021

>>> fer im deutschen Vergleich weisen die beiden rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf mit 2,2 Prozent respektive 2,3 Prozent auf.

Incentives nehmen zu – zwei bis drei Monate mietfreie Zeit

«Fakt ist, dass wir an einem Wendepunkt stehen mit steigenden Leerständen», sagt Helge Scheunemann. «Umso wichtiger ist es daher, den Indikator der Bauaktivität in Relation zum aktuellen Leerstand zu setzen. Und dieser ist mit 3,7 Prozent im Schnitt über alle Big 7 historisch gesehen nach wie vor sehr niedrig.»
Allerdings sei angesichts der erhöhten Bauaktivitäten in diesem Jahr mit einem Anstieg auf 4,5 Prozent zu rechnen, so Scheunemanns Prognose für die weitere Entwicklung.
Je weiter sich die Märkte im JLL-Monatschart nach rechts und oben positionierten, desto stärker könnten die Mieten unter Druck geraten und sich damit nach Jahren von Flächenknappheit und hohen Mietkosten wieder mieterfreundlichere Bedingungen einstellen, führt der Experte weiter aus und verweist auf erste Reaktionen, welche die Researcher von JLL bereits beobachten konnten: Demnach kommen die Vermieter den Mietern bereits mit «deutlicheren Incentives» entgegen.
Wie Helge Scheunemann berichtet, liegen in den deutschen Top-7-Städten die Effektivmieten bei einem Fünf-Jahres-Mietvertrag im Durchschnitt derzeit bereits um rund vier Prozent unter den nominalen Vertragsmieten». Kein geringer Anreiz – Scheunemann zufolge entspricht dies umgerechnet in etwa «zwei bis drei Monaten mietfreier Zeit». Nach seinen Beobachtungen beginne die europäische Büromarktlandschaft, sich weiter auszudifferenzieren, sagt Scheunemann: «Die Risiken einer deutlichen Angebotsausweitung gepaart mit einer anhaltenden Nachfrageschwäche erhöhen sich.»
Dies treffe inzwischen auch für die deutschen Büroflächenmärkte zu. Dennoch will der JLL-Research-Leiter aktuell nicht von einer Angebotsschwemme sprechen. Diese Gefahr sehe JLL aktuell nicht, so Scheunemann: «Zumal die Vorvermietungsquoten immer noch hoch sind, es ab dem dritten Quartal zu einer Nachfragebelebung kommen dürfte, und einige Projektentwickler noch nicht angeschobene Projekte, wo es möglich ist, zeitlich verschieben.» •

WHO's WHO 2021?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE

IMMOBILIEN Business kürt in der Juli/August-Ausgabe am 15. Juli 2021 traditionell die 100 wichtigsten Akteure der Schweizer Immobilienbranche.

Wir präsentieren die Personen, die die Schweizer Immobilienwirtschaft prägen.

Erneut veröffentlicht IMMOBILIEN Business die 100 Köpfe auch in französischer Sprache – als exklusive Sonderbeilage.

Nominieren Sie ab 1. April bis 31. Mai 2021 Ihre Favoriten auf **www.whoiswho.immobilienbusiness.ch**

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

MARKTKOMMENTAR

Frühlingsstimmung an den Märkten

DIE INTERNATIONALEN AKTIENINDIZES STEIGEN WEITER AN. NACH DEN KURSVERWERFUNGEN VON ENDE FEBRUAR / ANFANG MÄRZ KONNTEN DIE LEITINDIZES WÄHREND DEN LETZTEN HANDELSWOCHEN WIEDER DEUTLICH AN WERT ZULEGEN. ÄHNLICHES GILT FÜR DIE KOTIERTEN IMMOBILIENAKTIEN IN DER SCHWEIZ.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group

NH/TM. Im März stieg der REAL Index um 5,1 Prozent, die vorangehenden Kursverluste wurden somit ausgeglichen. Dank der positiven Kursentwicklung während den letzten Wochen liegt die Jahresperformance des REAL Index nun mit 0,09 Prozent leicht über dem Jahresschlusskurs 2020 (YTD Total Return). Der Kursanstieg im März fällt bei den Europäischen Immobilienaktien flacher aus. Der EPRA Index legte im März um 3,57 Prozent zu, doch für das laufende Jahr liegt die Performance weiter im negativen Bereich mit -0,92 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Am 30. März 2021 hat die Peach Property Group AG das Jahresergebnis 2020 publiziert. Das auf Wohnimmobilien in Deutschland spezialisierte Immobilienunternehmen kann für das Geschäftsjahr 2020 einen Rekordgewinn ausweisen. Der Gewinn nach Steuern stieg gegenüber dem Vorjahr (2019: 91 Mio. CHF) um rund 40 Prozent auf 127,3 Mio. CHF. Das Immobilienportfolio konnte während der Berichtsperiode von 12.400 Wohnungen auf 23.200 Einheiten ausgebaut werden. Der Marktwert der Liegenschaften liegt neu bei 2,1 Mrd. CHFe (2019: 1,1 Mrd CHF). Dank des positiven Ergebnisses und des erwarteten Wachstums wird der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung eine Dividende von CHF 0.30 je Aktie beantragen, die erste Ausschüttung seit 2012. Damit ist die Basis für eine nachhaltige Dividendenpolitik geschaffen, mittelfristig wird eine Dividendenrendite von über 2 Prozent angestrebt. Am 31. März 2021 schlossen die Aktien der Peach Property Group bei einem Kurzs von 49,70 CHF, das entspricht einer Jahresperformance von Plus 8,04 Prozent.

Hochbetrieb am Primärmarkt

Während der zweiten Monatshälfte März standen die kotierten Immobilienfonds unter einem leicht erhöhten Abgabedruck. Grund für die Verkäufe waren unter anderem die Indexaufnahme des Procimmo 2 und die daraus folgenden Portfolioumschichtungen bei indexnahen Investoren. Weiter verschafften sich die Marktteilnehmer durch Verkäufe die benötigte Liquidität, um an den laufenden Emissionen teilnehmen zu können. Erst nach der abgeschlossen Indexaufnahme kurz vor dem Monatsende liess der Abgabedruck nach und die Fondskurse erholten sich. Dank dieser Kurserholung reichte es sogar für ein Plus von 2,43 Prozent bei der Monatsperformance. Das erste Quartal 2021 konnte demnach mit einem leichten Plus von 0,43 Prozent (YTD TR) abgeschlossen werden.

Am Primärmarkt herrschte vor Quartalsende Hochbetrieb. Im März konnten vier Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden. So meldet unter anderem die Fondsleitung des SF Sustainable Property Fund den erfolgreichen Abschluss ihrer Emission. Dem Wohnimmobilienfonds fliessen Neugelder in der Höhe des Maximalbetrags von rund 67 Mio. CHF zu – womit sich die Marktkapitalisierung des SF Sustainable Property Fund nun auf mehr als 1,1 Mrd. CHF beziffert.

Ebenfalls eine Vollzeichnung wurde beim nichtkotierten Immobilienfonds Cronos Immo erzielt. Der Westschweizer Immobilienfonds mit Fokus auf Wohnimmobilien konnte neue Mittel im Umfang von 31,5 Mio. CHF aufnehmen. Im ersten Quartal 2021 haben kotierte und nicht kotierte Immobilienfonds über 400 Mio. CHF Neugelder eingesammelt. Für das zweite Quartal 2021 sind bereits Transaktionen mit einem Maximalwert von über 550 Mio. CHF bekannt. Weitere Kapitalerhöhungen dürften noch folgen und somit könnte die Marke von 1 Mrd. CHF für die erste Jahreshälfte erreicht werden. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE — 31. 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	180000	1	139000	1
140241	AGRUNA AG	4200	5000	4250	2	5500	2	4700	10
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	440	436	100	0	0	435	10
193185	CHAM GROUP N	440	499	485	50	505	10	485	48
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	182	179.5	675	185	50	180	80
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	8000	5250	3	0	0	6850	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3150	3300	3025	1	0	0	3300	1
253801	TERSA AG	14000	15800	13250	1	25000	1	14000	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	30.9	30.9	19	0	0	30.9	180
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	194	52	210	48	208	2

BEKB | BCBE

ANZEIGE

BEWEGUNG IM MARKT

Facility- und Property Management vor Herausforderungen

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 — 1. APRIL 2021

CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. TR YTD 2021	TOTAL UMSATZ % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST	HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.80	131.50	2.30%	26.69%	7.79%	NICHT KOTIERT	113.00	129.00	619'928'478
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.35	158.00	2.04%	31.28%	1.87%	1.12%	116.40	159.50	1'090'171'718
844'303	CS 1A IMMO PK	1196.00	1320.00	3.83%	10.37%	-2.58%	NICHT KOTIERT	1270.00	1505.00	3'732'801'600
10'077'844	CS REF GREEN	114.25	173.90	2.00%	52.21%	4.91%	1.66%	130.40	177.90	3'413'919'589
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.45	75.90	3.41%	1.95%	7.10%	0.92%	68.65	114.00	645'635'988
276'935	CS REF INTERSWISS	184.95	210.00	3.66%	13.54%	-2.33%	1.19%	170.00	229.80	1'741'626'390
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	107.90	176.00	2.09%	63.11%	4.60%	1.32%	127.00	172.50	3'670'333'216
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	97.70	141.50	2.78%	44.83%	1.43%	1.28%	110.00	157.00	990'500'000
1'291'370	CS REF SIAT	149.05	233.00	2.33%	56.32%	-0.43%	1.75%	170.50	231.80	3'822'043'460
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	111.65	118.00	2.44%	5.69%	0.51%	1.14%	102.30	125.90	306'800'000
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	115.05	157.70	2.29%	37.07%	-0.88%	1.35%	119.60	160.00	1'806'570'987
1'458'671	FIR	140.85	229.80	1.86%	63.15%	0.35%	0.87%	174.00	229.00	1'659'587'105
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	113.50	138.00	2.45%	21.59%	6.98%	1.69%	111.00	129.00	276'000'000
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	115.32	117.50	4.53%	1.89%	7.80%	5.78%	104.00	130.00	510'284'993
277'010	IMMO HELVETIC	175.20	228.10	2.98%	30.19%	1.47%	1.52%	180.00	256.25	1'094'880'000
977'876	IMMOFONDS	339.50	557.50	2.45%	64.21%	4.50%	1.16%	423.00	562.50	1'957'685'780
278'226	LA FONCIERE	82.50	142.30	1.55%	72.48%	2.05%	0.97%	100.30	142.90	1'936'443'587
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	189.80	1.95%	39.66%	-1.40%	1.08%	142.00	192.50	1'021'989'488
10'700'655	POLYMEN FONDS IMMOBILIER	126.00	160.00	2.01%	26.98%	1.27%	1.05%	130.00	167.00	417'621'120
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	136.75	163.00	3.37%	19.20%	3.82%	0.75%	136.20	183.70	874'530'534
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	113.25	138.00	3.80%	21.85%	6.40%	NICHT KOTIERT	121.00	149.00	503'193'402
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.85	112.00	2.37%	20.62%	2.28%	NICHT KOTIERT	106.00	111.00	331'455'824
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.45	144.50	2.58%	23.03%	-2.69%	1.12%	116.00	156.90	1'012'710'910
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	130.45	155.00	2.51%	18.82%	3.33%	1.01%	118.50	151.00	784'687'500
10'061'233	RESIDENTIA	111.80	119.40	2.29%	6.80%	2.49%	1.38%	99.00	128.40	191'060'776
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	132.25	168.70	2.81%	27.56%	-1.35%	1.42%	135.20	189.60	1'681'632'135
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	97.70	100.50	4.42%	2.87%	9.60%	0.30%	84.75	112.50	241'200'000
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	101.30	122.00	3.70%	20.43%	1.67%	0.55%	101.00	130.90	741'150'000
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.25	152.00	2.31%	31.89%	1.01%	1.35%	114.60	158.40	1'079'934'768
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	525.00	2.90%	82.61%	-2.96%	0.80%	408.25	569.50	225'521'625
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.20	115.00	0.77%	7.28%	-0.43%	0.70%	90.00	120.50	308'636'080
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	131.00	2.00%	21.46%	-2.24%	1.11%	110.00	143.00	1'768'500'000
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	108.90	168.00	2.00%	54.27%	-1.75%	1.66%	127.00	177.30	1'769'582'472
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	98.85	116.40	3.28%	17.75%	-1.36%	2.55%	105.00	136.00	550'530'212
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	204.70	2.24%	46.74%	1.84%	1.19%	147.90	197.90	991'861'159
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.70	87.45	2.07%	51.56%	-3.37%	1.77%	65.00	91.55	3'105'638'610
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.58	19.40	2.19%	42.86%	0.52%	1.20%	13.50	19.30	772'655'828
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.25	14.25	2.34%	26.67%	0.35%	1.44%	10.15	14.80	512'933'723
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	86.70	130.00	2.00%	49.94%	-4.97%	1.40%	95.50	137.50	1'667'397'940
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	94.20	139.00	2.39%	47.56%	-0.79%	1.18%	108.50	142.40	9'957'060'531
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	62.25	76.00	3.61%	22.09%	0.66%	1.27%	64.75	87.00	1'738'864'724
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	102.55	126.50	2.20%	23.35%	4.55%	NICHT KOTIERT	110.00	121.00	1'214'921'054
				Ø	**Ø**	**SWIIT**	**Ø**			**TOTAL**
				2.55%	**31.89%**	**-0.11%**	**1.20%**			**66'273'630'972**

IMMOBILIENAKTIEN — 1. APRIL 2021

CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. TR YTD 2021	MTL. UMSATZ % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST	HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)
883'756	ALLREAL N	152.90	190.40	3.67%	24.53%	-6.44%	5.46%	159.80	223.50	2'701'606'675
255'740	ESPACE REAL ESTATE	167.90	180.00	2.99%	7.21%	9.09%	0.06%	137.00	180.00	347'634'900
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.95	19.75	2.86%	23.82%	8.52%	1.01%	14.40	18.20	494'784'130
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	91.10	109.00	2.20%	19.65%	-0.46%	1.17%	73.00	117.00	340'102'890
1'731'394	INTERSHOP N	378.20	624.00	4.17%	64.99%	1.46%	1.30%	467.00	690.00	675'792'000
32'509'429	INVESTIS N	64.75	92.00	2.79%	42.08%	0.66%	2.28%	70.20	91.60	259'072'000
1'110'887	MOBIMO	239.00	288.50	3.56%	20.71%	0.87%	3.03%	231.00	321.50	1'902'402'755
21'218'624	NOVAVEST	41.55	46.50	3.63%	11.91%	5.68%	0.76%	38.80	47.50	328'699'898
28'414'391	PLAZZA N	309.90	321.00	1.90%	3.58%	5.94%	1.57%	254.00	307.00	469'173'600
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	100.45	115.20	3.27%	14.68%	-2.62%	5.25%	100.20	157.10	4'966'942'181
38'462'993	SENIORESIDENZ	51.50	54.50	3.56%	5.83%	-1.27%	0.17%	48.75	56.48	104'454'918
803'838	SWISS PRIME SITE	77.60	87.15	3.85%	12.31%	0.29%	3.50%	81.00	125.40	6'618'724'315
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	98.20	99.00	3.71%	0.81%	2.06%	0.75%	83.00	110.00	269'928'549
261'948	WARTECK INVEST	1660.00	2310.00	3.11%	39.16%	-2.94%	1.11%	1810.00	2380.00	388'773'000
1'480'521	ZUG ESTATES	1922.05	1965.00	1.76%	2.23%	-3.20%	0.92%	1775.00	2420.00	560'832'222
				Ø	**Ø**	**REAL**	**Ø**			**TOTAL**
				3.14%	**19.57%**	**0.63%**	**3.64%**			**20'428'924'032**

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

STANDORTENTWICKLUNG

Green Village nimmt Gestalt an

BILD: IMPLENIA

Green Village: Verwaltungsgebäude, eine Hotelanlage und Wohnungen in einem Landschaftspark

IN GENF SCHREITEN DIE BAUARBEITEN AM GROSSPROJEKT «GREEN VILLAGE» VORAN: BEI DEM ERSTEN IMMOBILIENPROJEKT IN DER RHONESTADT MIT «ONE PLANET LIVING»-LABEL HABEN IM MÄRZ DIE HOCHBAUARBEITEN BEGONNEN.

PD/BW. Es ist ein ganz besonderes Projekt, welches auf dem Gelände des ÖRK Ökumenischen Rates der Kirchen in Genf seit 2019 Gestalt annimmt: Green Village befindet sich im Zentrum Europas, im Herzen des internationalen Viertels von Genf. Die Quartiersentwicklung, die das bestehende und unter Denkmalschutz stehende Globale Ökumenische Zentrum des ÖRK umgibt, umfasst ein Wohngebäude, eine Kinderkrippe mit 50 Plätzen, Büros, ein Restaurant, ein Hotel und ein Konferenzzentrum – und: Es ist ist ein One-Planet-Living-Quartier.

Hohe Ansprüche an die ökologische Nachhaltigkeit

One Planet Living – kurz OLP – greift die grossen Ziele der Vereinten Nationen für nachhaltige Stadtentwicklung auf und erfüllt namentlich die Bedingungen für die 2000-Watt-Gesellschaft. OPL steht zudem im Einklang zu den Grundanliegen des WWF International in Bereichen wie Umweltschutz, Schutz der Ökosysteme sowie Schutz und Erhaltung der Artenvielfalt.

Die Ansprüche an das Green Village-Quartier in Genf sind entsprechend hoch: Nach den Vorgaben des ÖRK soll Green Village, nicht nur höchsten Nachhaltigkeitskriterien in Bau und Betrieb entsprechen, sondern mit seiner unverwechselbaren Architektur und seinen öffentlichen Räumen auch «die Interaktion zwischen allen, die dort leben, arbeiten oder zu Besuch sind, fördern» – das Green Village soll zu einem neuen internationalen Knotenpunkt für Unternehmen und Organisationen rund um das restaurierte und renovierte Ökumenische Zentrum werden.

Ökologische Grundsätze und Nachhaltigkeit im Bau sind zentrale Charakteristika dieses Projekts – und dass das architektonische Konzept der aus mehreren Gebäuden bestehenden Überbauung auf eine ressourcenschonende und klimafreundliche Bauweise setzt, klingt bereits in der Namensgebung an, nicht >>>

>>> nur beim Quartier, sondern auch bei jeder einzelnen Liegenschaft des Ensembles: Um nach den Vorgaben des ÖRK «das Gemeinschaftsgefühl in einem umweltfreundlichen Umfeld zu fördern», sind die Gebäude in Green Village nach Städten benannt, in denen Klimakonferenzen stattfanden.

BILD: ZVG

Green Village entsteht im Umfeld des ÖRK-Gebäudes in Genf.

Einzugstermin ab 2023

Die Bauarbeiten an dem neuen Quartier, welche im Jahr 2019 begannen, haben inzwischen die Hochbauphase erreicht und liegen damit im Plan. 2023 wird das Bürogebäude «Kyoto» seine neuen Bewohner willkommen heißen, darunter eine bekannte Schweizer Bank, die dort eine Filiale einrichten wird, sowie den Ökumenischen Rat der Kirchen, seine Schwesterorganisationen und einige Mieter des Ökumenischen Zentrums, die die Räumlichkeiten vorübergehend nutzen werden, während der ÖRK-Hauptsitz renoviert wird.

Das bestehende Ökumenische Zentrum erhält ein Facelift und wird nach Abschluss der Arbeiten auch Konferenzräume bieten. Für die verbleibenden Büroflächen im «Kyoto»-Gebäude, welches eine grosse Nutzungsflexibilität biete, seien Verhandlungen im Gange, teilt der mit der Vermietung von Green Village exklusiv beauftragte Immobiliendienstleister JLL mit. Das Gebäude «Kyoto» umfasst früheren Berichten zufolge 14.000 Quadratmeter Bürofläche, insgesamt soll Green Village nach Fertigstellung aller Gebäude 43.000 Quadratmeter Bürofläche bieten.

Die 48 Eigentumswohnungen der Wohnüberbauung «Montreal» wurden bereits vollständig veräussert, wie JLL weiter mitteilt. Das geplante Apartmenthotel werde 2025 eröffnet. Ferner führt der Immobiliendienstleister eigenen Angaben zufolge derzeit Gespräche mit internationalen Organisationen, die ihren Hauptsitz in den Verwaltungsgebäuden «Durban» und «Stockholm» ansiedeln möchten, wobei im Gebäude Stockholm Verwaltungsflächen auch zum Verkauf angeboten werden.

Inzwischen wurde auch die Überprüfungsphase für die Auszeichnung mit dem «One Planet Living»-Label durch die Schweizerische Vereinigung für nachhaltige Nachbarschaften erfolgreich abgeschlossen. Konkret werden beim Bau des Green Village lokale Materialien bevorzugt, ebenso wie die Wiederverwendung von Materialien aus dem Abriss bestehender Gebäude. Die zukünftigen Gebäude werden zu 100 Prozent mit erneuerbarer Energie versorgt. Der CO2-Fussabdruck der Gebäude entspricht in Bau, Betrieb und Mobilität den Zielen der 2.000-Watt-Gesellschaft; alle Gebäude des Green Village erfüllen einen sehr hohen Energiestandard, u.a. gibt es auf den Dächern eine circa 3.000 Quadratmeter grosse Photovoltaik-Anlage. Über Fotovoltaikanlagen und Inselnetzformen werden die Gebäude durch erneuerbare Energien versorgt. Die Einrichtung einer Sammelstelle vor Ort und die Abfallverwertungspolitik der Gemeinde Le Grand-Saconnex erlauben die Erreichung des Null-Abfall-Ziels. Darüber hinaus ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, insbesondere durch die zukünftige Verlängerung der Tramlinie 15. •

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 6_2021 / 16. Jahrgang / 317. 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 Rinka, 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

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

Daten 2021

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

www.immobiliengespraeche.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

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin