

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Das Häuschen im Grünen
liegt wieder im Trend
(IAZI-Studie)
- 5 Mehr Wohnraum pro Person
(Wuest Partner-Studie)
- 7 Inflationsszenarien und
Immobilienanlagen
(JLL-Fokusbeitrag)
- 14 Investoren in Kauflaune
(CBRE-Studie)
- 15 Nachricht:
Realstone CH Property
- 17 Investoren setzen 2021 auf
«Sheds, Beds, Meds»
(Studie C&W/SPG Intercity AG)
- 19 Marktkommentar
- 20 Immobiliennebenwerte
- 21 Immobilienfonds/-aktien
- 22 Projektentwicklung:
Strahmatten/Münchenbuchsee
- 23 Nachricht: Quadrolith/Baar
- 23 Impressum

EDITORIAL

Markt in Bewegung

Waren Prognosen während des ersten Covid-19-Lockdowns vor einem Jahr noch mit einigen Unsicherheiten behaftet, steht inzwischen fest, dass sich der Schweizer Wohnimmobilienmarkt relativ krisenresistent gezeigt hat. Allerdings kommt es pandemiebedingt zu deutlichen Veränderungen der Nachfrage. So hat sich aktuellen Studien zufolge die Preisdynamik von den Renditeimmobilien sehr deutlich zum privaten Wohneigentum hin verschoben – und das «Häuschen im Grünen» erlebt ein Comeback, nicht zuletzt infolge der Erfahrungen mit den Lockdowns, der ständigen Verunsicherungen und der emotionalen Berg- und Talfahrt der vergangenen Monate. Auch auf dem Mietwohnungsmarkt gibt es Veränderungen: Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass der Homeoffice-Anteil langfristig deutlich höher sein wird als vor Ausbruch der Pandemie. Marktbeobachter gehen davon aus, dass in einigen Branchen rund 30 Prozent der Arbeitszeit zu Hause absolviert wird – und dass einige dieser Haushalte demzufolge mehr Raum benötigen, um sich entsprechend einrichten zu können. Die Einschätzung scheint zutreffend: Tatsächlich lag die Zahl der Suchabos für 3- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen im Februar 2021 bereits deutlich über dem Niveau des Vorjahresmonats. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Gewerbeimmobilien zu verkaufen? Wir sind interessiert 24/7.



Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

helvetica.com/esg

Wir verstehen Nachhaltigkeit als Teil unserer Verantwortung. Es gehört zu unserer DNA, Verantwortung zu übernehmen. Aus Erfahrung wissen wir, dass es sich lohnt. Und wir sind voll und ganz entschlossen, durch aktives, langfristiges und sorgfältiges Handeln, **nachhaltige Werte** zu schaffen.

 **Helvetica** REAL ESTATE
INVESTMENTS
FUNDS

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Das Häuschen im Grünen liegt wieder im Trend



BILD: PANTHER MEDIA SELLER/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist in der Pandemie gestiegen.

DIE ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN SIND IM MÄRZ SCHWEIZWEIT GESUNKEN. IM LANGFRISTIGEN VERGLEICH ERGIBT SICH EIN ANDERES ERGEBNIS: NACH DEN DATEN DES SWISS REAL ESTATE OFFER INDEX WERDEN GENÈVE UND ZÜRICH TEURER. NACH DEM VON IMMOSCOU24 UND DEM IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN IAZI AG ERHOBENEN INDEX STEIGEN INSBESONDERE DIE PREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER.

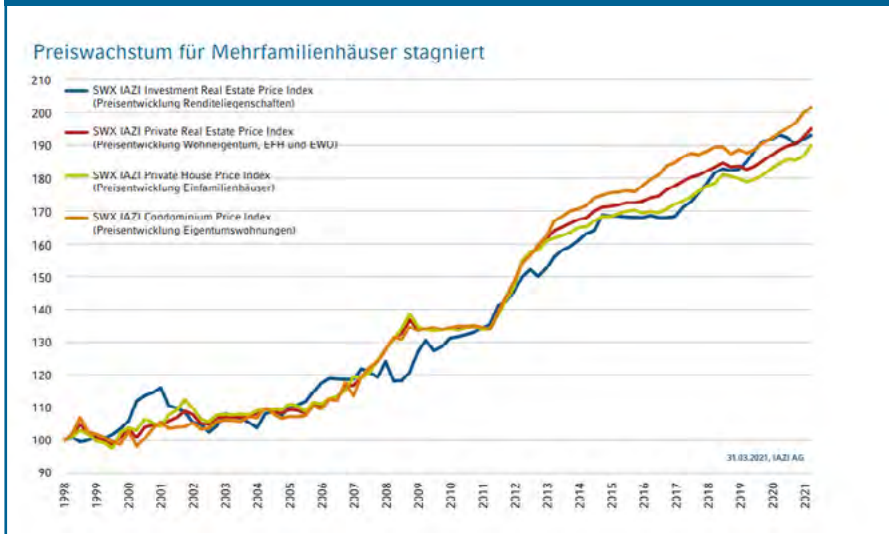
BW/PD. Der «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für privates Wohneigentum – also Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – weist im ersten Quartal des Jahres 2021 einen Anstieg von 1,3 Prozent (Vorquartal: 1,1%) aus. Vor einem Jahr waren die Prognosen für den Immobilienmarkt anlässlich des ersten Covid-19-Lockdowns noch mit einigen Unsicherheiten behaftet. Inzwischen ist ein Jahr ins Land gegangen und nun festigt sich die Gewissheit, dass sich der Markt in Zeiten der Pandemie bisher tatsächlich als krisenresistent erwiesen hat. Hinzu kommt: Die Preisdynamik hat

sich deutlich von den Renditeimmobilien zum privaten Wohneigentum hin verschoben.

Transaktionspreise für privates Wohneigentum

Vor allem der neu belebte Wunsch nach dem idyllischen Häuschen im Grünen verhilft dem Markt für Einfamilienhäuser zu rekordverdächtigen Wachstumsraten: Einfamilienhäuser (EFH) haben im 1. Quartal ein Preiswachstum von 1,7 Prozent (Vorquartal: 0,7%) ausgewiesen. «IAZI hat seit 2013 nicht mehr so einen starken Preisanstieg in diesem Seg- >>>

GRAFIK 1: INDIZES FÜR WOHN-EIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN

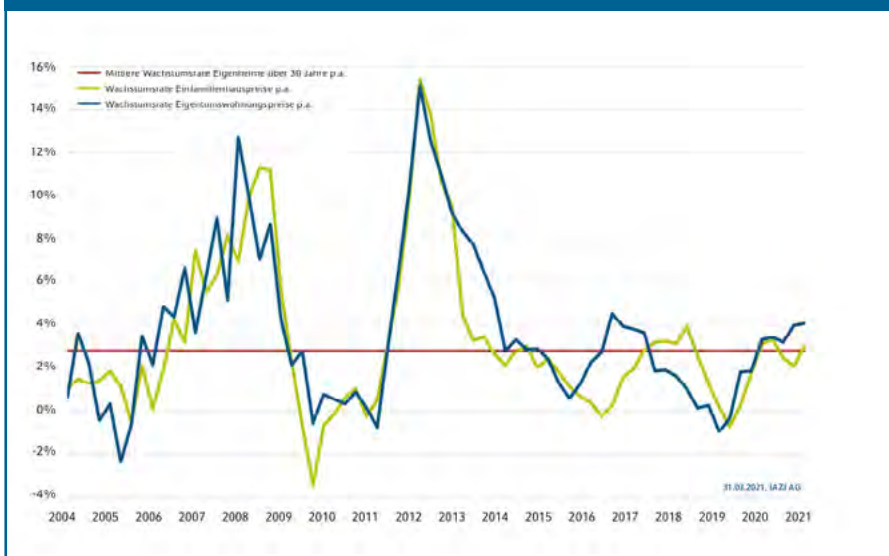


«Swiss Real Estate Offer Index» verfolgt die Entwicklung von Angebotspreisen und -mieten.

Angebotspreise für EFH

Bei den Angebotspreisen für Einfamilienhäuser beträgt das Wachstum auf Jahresbasis 7,2 Prozent (Vorquartal: 5,6 Prozent). Das ist der höchste Anstieg seit Beginn der Indexberechnung. «Interessanterweise trifft diese sehr hohe Nachfrage auf ein kleines Angebot an Objekten, was die Preiserwartungen der Verkäufer beflügelt hat», sagt Donato Scognamiglio. Jahrelang habe sich der Markt auf den Bau von renditerächtigen Mietwohnungen konzentriert. Zudem habe das freistehende Einfamilienhaus nicht mehr recht in das Verdichtungsszenario einiger Gemeinden gepasst.

GRAFIK 2: PREISWACHSTUM WOHN-EIGENTUM



Transaktionspreise für MFH

Im 1. Quartal ist das Preiswachstum für Mehrfamilienhäuser mit 0,7 Prozent (Vorquartal: 0,8%) praktisch stagniert. Auf Jahresbasis beträgt es -0,1% (Vorquartal: 0,0%). «Einige Investoren agieren nun vorsichtiger», sagt Donato Scognamiglio. Jene, die den Kauf von Renditeliegenschaften über eine Hypothek finanzieren, müssten strenge Regeln befolgen. Hingegen sind Investoren ohne Notwendigkeit einer Bankfinanzierung immer noch bereit, sehr hohe Preise zu bezahlen mit einer Renditeaussicht von teilweise unter 2 Prozent.

«Da der Wanderungssaldo für das Jahr 2020 weiterhin positiv ist, und wir uns immer noch in einem Tiefzinsumfeld bewegen, ist es nicht auszuschliessen, dass es sich beim nun seitwärts verlaufenden Markt um einen temporären Effekt handelt», sagt Donato Scognamiglio. •

>>> ment gesehen», berichtet Prof. Donato Scognamiglio, Gründer und CEO der IAZI AG. «Die in der Pandemie entstandenen Wohnpräferenzen, das heisst, der Wunsch nach mehr Grün und nach mehr Fläche, hat die Nachfrage stark angekurbelt.» Auf Jahresbasis beträgt das Wachstum 3,0 Prozent, im Vorquartal

fiel der Zuwachs mit 2,1 Prozent geringer aus. Eigentumswohnungen verzeichnen im 1. Quartal verglichen mit den Einfamilienhäusern ein weniger starkes Wachstum von 1 Prozent (Vorquartal: 1,5%). Immerhin beträgt das Preiswachstum auf Jahresbasis noch 4,1 Prozent (Vorquartal: 4,0%). Der

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Immer mehr Wohnraum pro Person



BILD: MARIAN KADLEC/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Trend zur Arbeit im Homeoffice verstärkt sich – und damit auch die Nachfrage nach grösseren Wohnungen.

INVESTMENTS IN MEHRFAMILIENHÄUSER SIND BEI INVESTOREN NACH WIE VOR SEHR BELIEBT – UND WERDEN ES WOHL AUCH BLEIBEN, DENN DIE NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN DÜRFTE AUCH IN DEN KOMMENDEN JAHREN STEIGEN, WIE DER AKTUELLEN AUSGABE DES IMMOMONTORING VON WÜEST PARTNER ZU ENTNEHMEN IST. FÜR ZUSÄTZLICHE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM SORGEN DIE ZUNEHMENDE ALTERUNG DER GESELLSCHAFT, SOWIE DAS IN DER PANDEMIE IN MODE GEKOMMENE ARBEITEN IM HOMEOFFICE.

BW/PD. Der Wohnflächenkonsum pro Kopf ist in der Schweiz in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Nach den neusten Auswertungen liegt er derzeit bei 46 Quadratmetern pro Person, wobei es grosse regionale Unterschiede gibt. In den Ostschweizer Kantonen Thurgau und Schaffhausen sowie in den beiden Appenzeller Halbkantonen wird am meisten Wohnfläche pro Person beansprucht; deutlich unterdurchschnittlich ist der Wert dagegen in den städtisch geprägten Kantonen Genf und Basel-Stadt. Der Grund für diesen langjährigen Trend sei nur in zweiter Linie die vermehrte Nachfrage nach grösseren Wohnungen, stellen die Researcher des Zürcher Immobilienberatungs-

unternehmens Wüest Partner (WP) fest. Primär dafür verantwortlich sei die rückläufige Belegungsdichte pro Wohnung, die den Wohnflächenverbrauch pro Person erhöht – und die stark steigende Zahl von Haushalten mit nur einer oder zwei Personen leiste hierzu einen ganz entscheidenden Beitrag.

Die Alterung der Gesellschaft erhöht den Wohnungsbedarf

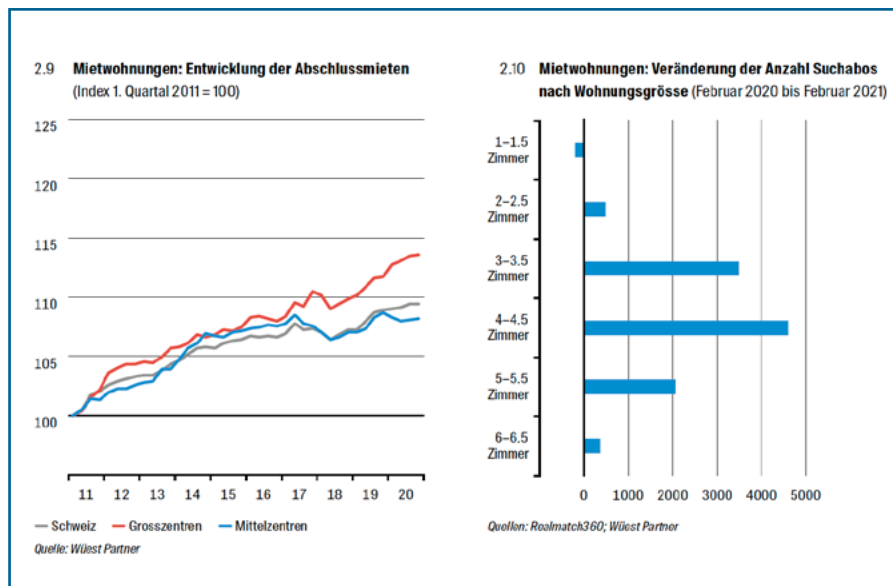
Bei einer Auswertung nach Lebensphasen zeige sich, dass ab einem Alter von 55 Jahren die Belegungsdichte in einem Mieterhaushalt stark abnimmt, wodurch sich der mittlere Wohnflächenverbrauch erhöhe, stellen die Wüest-Partner-Re- >>>

>>> searcher fest. Dies treffe beispielsweise oft zu, wenn die Kinder ausziehen und einen eigenen Haushalt gründen oder in einen anderen Haushalt einziehen. Den höchsten Wohnflächenverbrauch pro Kopf verbuchten Personen ab 75 Jahren – dies vor allem deshalb, weil der Anteil Einpersonenhaushalte in dieser Altersklasse stark überdurchschnittlich ist.

«Infolge der weiter zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft wird die Zahl der benötigten Wohnungen für die zusätzlich entstehenden Haushalte weiter steigen», schlussfolgern die WP-Autoren. Dies bedeutet zwar auf der einen Seite, dass die intensive Neubauproduktion von Mietwohnungen zusätzliches Nachfragepotenzial erhält. Auf der anderen Seite sei aber auch davon auszugehen, dass insbesondere an grossstädtischen Lagen, wo Wohnungen nach wie vor ein knappes Gut sind, der Nachfrageüberhang auch langfristig bestehen könnte.

Steigende Nachfrage nach grösseren Wohnungen

Für weitere Nachfrage am Mietwohnungsmarkt dürfte das während der Pandemie salonfähig gewordene Arbeiten von zu Hause aus sorgen. Verschiedene Untersuchungen aus dem letzten Jahr zeigen, dass der Homeoffice-Anteil nicht nur kurz-, sondern auch langfristig deutlich höher sein wird als vor der Covid-19-Pandemie. Rund 30 Prozent der Arbeitszeit könnte künftig in jenen Branchen von zu Hause absolviert werden, in denen die Tätigkeiten es zulassen, stellen die Wüest Partner-Experten fest: «Viele von uns werden deshalb mehr Zeit daheim verbringen.» Eine Entwicklung mit Folgen – denn für viele bedeutet «homeoffice» derzeit am Küchen-



tisch zu arbeiten, was auf die Dauer unzumutbar ist. So steht zu vermuten, dass es zu Verschiebungen in der Nachfrage nach Wohnraum kommt – hinsichtlich der Grösse und der Grundrisse.

Einige Haushalte werden mehr Raum benötigen, damit sich die Heimarbeitenden mit einem Monitor und anderen Arbeitsutensilien gut einrichten können, wird auch bei WP erwartet. Dass die Nachfrage nach grösseren Wohnungen gestiegen ist, um im Homeoffice unter möglichst guten Bedingungen arbeiten zu können, lässt sich inzwischen mit Zahlen belegen – insbesondere im Mietwohnungsmarkt. Gemäss Wüest Partner lag die Zahl der Suchabos für 3- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen im Februar 2021 am deutlichsten über dem Niveau des Vorjahresmonats. Vergewöhnung man sich, dass gerade Ein- und Zweipersonenhaushalte einen immer höheren Anteil am Gesamtsaldo der zusätzlichen Haushalte pro Jahr ausmachen, sei dies besonders eindrücklich, so die WP-Experten. Die Zusatznachfrage bei kleineren Wohnungen sei jüngst deutlich weniger dynamisch gewese-

sen, im Fall der 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen sei sie sogar negativ gewesen. Entsprechend sei davon auszugehen, dass der Wohnflächenverbrauch pro Kopf als Folge der Covid-19-Pandemie zunehmen wird.

Ist der Trend zu mehr Kleinwohnungen vorbei?

In den letzten Jahren wurden in der Schweiz vermehrt Kleinwohnungen erstellt. Diese wurden vor allem in den hochpreisigen Mietermärkten auch meist rege nachgefragt. Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen gehen die Wüest Partner-Researcher indes nicht davon aus, dass sich die Nachfrage nach Kleinwohnungen weiterhin signifikant verstärken wird.

Gänzlich abzuschreiben sei dieses Segment dennoch nicht: Vor allem in städtischen Überbauungen, bei denen ausserhalb der Wohnung Platz fürs «Homeoffice» besteht, beispielsweise durch Coworking-Angebote oder flexibel buchbare Zusatzräume, dürfte das Interesse an kleinräumigen Mietobjekten gemäss Wüest Partner «intakt bleiben». •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Inflationsszenarien und Immobilienanlagen



BILD: MAREK_USZ / DEPOSITPHOTOS.COM

Inflation: Die Sorge vor Geldentwertung nimmt zu.

SEIT DER FINANZKRISE LIEGEN IN FAST ALLEN INDUSTRIENATIONEN DIE INFLATIONSRATEN KONSTANT AUF EINEM SEHR NIEDRIGEN NIVEAU. WÄHREND DIE ZENTRALBANKEN FRÜHER OFTMALS DER INFLATION ENTGEGENWIRKEN MUSSTEN, KÄMPFTEN SIE IN DEN LETZTEN JAHREN GEGEN DEFLATIONÄRE TENDENZEN. DOCH AM HORIZONT ZEICHNEN SICH FAKTOREN AB, DIE IN ZUKUNFT EINE INFLATIONSENTWICKLUNG BEGÜNSTIGEN KÖNNTEN. JE NACH INFLATIONSSZENARIO SIND IMMOBILIENANLAGEN UNTERSCHIEDLICH DAVON BETROFFEN.

GS/WK/DT. Die Finanzkrise im Jahr 2008 löste eine Ära einer beispiellosen Ausweitung der Geldmenge in allen grossen Währungen aus, gefolgt und begleitet von sehr tiefen oder sogar negativen Zinsen. Nach der ökonomischen Theorie müsste eine massive Ausweitung der Geldmenge zumindest mittelfristig mit einer Entwertung des Geldes einhergehen und zu Inflation führen. Dies ist bisher aber nicht geschehen. Nach Jörn Quitzau (2020) kann dies u.a. mit strukturellen und demographischen Faktoren begründet werden. Die Globalisierung drückt mit günstigen Produktionsstandorten auf Preise und Löhne in Industrienationen. Des Weiteren verschärft die Digitalisierung durch erhöhte Preistransparenz den Wettbewerb,

was wiederum Preiserhöhungen entgegenwirkt. So resultiert die expansive Geldpolitik bisher nur in einer Vermögenspreisinflation statt in einer Verbraucherpreisinflation.

Inflation und Zinsen

Mit «Inflation» ist usanzmässig die Preisveränderung von Konsumgütern über eine bestimmte Zeit gemeint. In der Schweiz wird dazu der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) vom BFS berechnet. Die Basis dazu ist ein repräsentativer Konsumwarenkorb, dessen Zusammensetzung das BFS transparent macht (siehe Abb. 1, Seite 5).

Volkswirte nutzen unterdessen die Fisher-Gleichung, um strukturiert über Zinsen und Inflation >>>

>>> nachzudenken. Dieses einfache Modell besagt, dass der Realzins dem Nominalzins minus der Inflationsrate entspricht. Dabei wird unterstellt, dass ein rationales Wirtschaftssubjekt Investitionsentscheidungen auf Basis der Realverzinsung fällt. Das heisst, dass Renditen einer Investitionsmöglichkeit nach Berücksichtigung der herrschenden Inflation beurteilt werden.

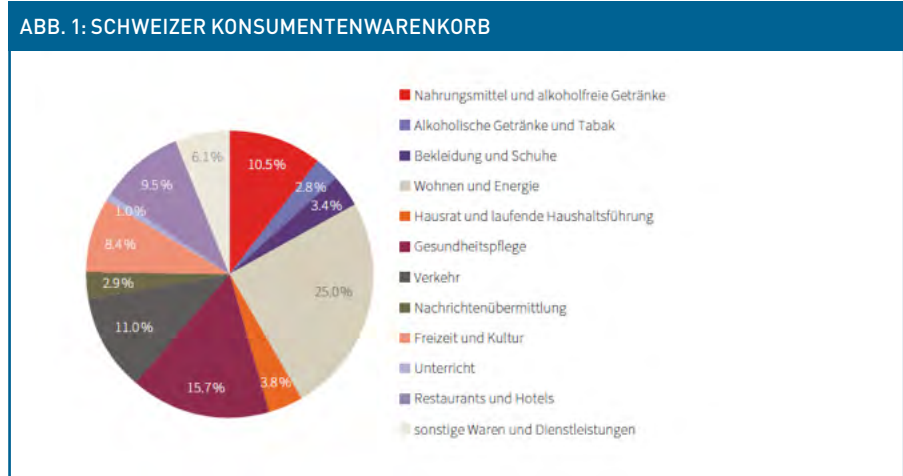
Inflation unter bestimmten Faktoren doch ein realistisches Szenario?

Viele Marktteilnehmer stellen sich aktuell die Frage, ob die expansive Geldpolitik doch noch verzögert zu einer Verbraucherpreisinflation führen könnte. Im Jahr 2020 mussten zahlreiche Staaten ihre oft bereits hohe Staatsverschuldung für die Bekämpfung der Pandemiefolgen weiter massiv erhöhen. Ein Abbau der zum Teil enormen Schuldenlast liess sich nur durch ein sehr hohes Wirtschaftswachstum – oder aber wesentlich einfacher durch Inflation realisieren.

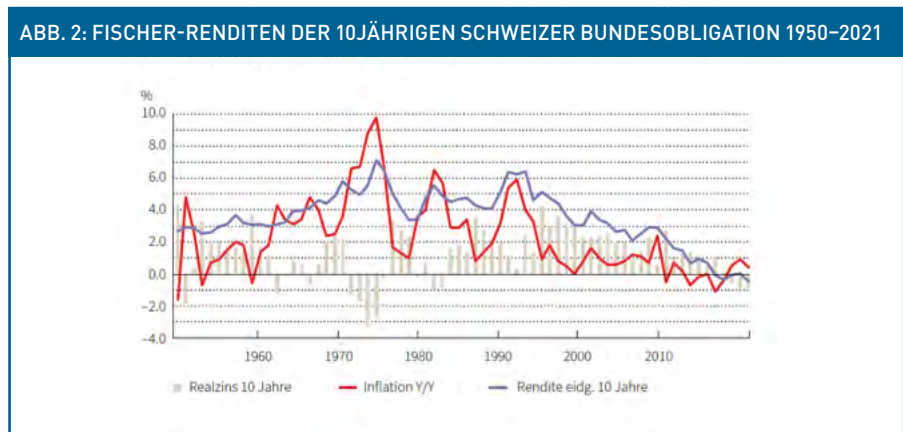
Ursachen für Inflation können unterschiedliche Ereignisse und Entwicklungen sein. In der volkswirtschaftlichen Theorie werden vor allem vier Faktoren diskutiert: (1) ein wirtschaftlicher Boom mit stark steigendem Konsum, (2) stark steigende Rohstoffpreise, (3) eine expansive Geldpolitik oder im schlimmsten Fall (4) ein allgemeiner Vertrauensverlust in ein Geldsystem.

Faktor I: Massive Erholung der Weltwirtschaft

Eine der häufigsten Ursachen für Inflation ist ein Anstieg in der Konsumnachfrage. Diese Form der Inflation wird auch als «Demand-Pull»-Inflation bezeichnet, erstmals beschrie-



Quelle: BFS – Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)



Quelle: BFS, SNB

ben durch Keynes (1936). Sie tritt dann auf, wenn die gesamtwirtschaftliche Nachfrage so stark ansteigt, dass die gesamtwirtschaftliche Produktion an ihre Auslastungsgrenzen stösst und die hohe Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen nicht mehr decken kann, was in der Folge dazu führt, dass mit dem Wirtschaftswachstum auch die Preise ansteigen. Eines der historisch eindrücklichsten Beispiele für diese Art der Inflation ist der Wirtschaftsaufschwung nach dem zweiten Weltkrieg (siehe Abb. 3, S. 8); aber auch in nachfolgenden Zeitperioden waren verzögerte Preisanstiege nach einem positivem BIP-Wachstum zu beobachten.

Die Weltkonjunktur ist aktuell massiv durch die Covid-19 Pandemie geprägt. In der Schweiz rapportiert das KOF für das Jahr 2020 einen BIP Rückgang von rund 3 Prozent, was der weitaus stärksten Rezession der letzten 45 Jahre entspricht. Sollte das medizinische Problem, beispielsweise durch eine Impfung, gelöst werden können, könnte dies mit einem raschen und starken Aufschwung der weltweiten und damit auch der Schweizer Konjunktur einhergehen. Ein damit verbundener weltweiter Anstieg der Nachfrage könnte sich durchaus in höheren Preisen niederschlagen.

Effekt auf Immobilienanlagen: Im Zuge von starkem Wirtschafts- >>>

>>> wachstum und erhöhten Inflationsraten wäre ein höheres Zinsniveau zu erwarten, wodurch Immobilien in einer solchen Periode gegenüber anderen Anlageklassen an Attraktivität einbüßen würden. Nach einer langen Phase von Negativzinsen und massivem Anlagedruck hätten Anleger wieder mehr Möglichkeiten, in andere rentable Anlagen zu investieren und damit Geld zu verdienen – oder wenigstens nicht mehr Geld zu verlieren. Für Immobilieninvestitionen würde dies neben einem Cashflow-Wachstum auch mit höheren Renditeerwartungen, respektive höheren Diskontierungszinssätzen einhergehen. Anleger hätten mit Immobilien die Möglichkeit, an der Konjunktur zu partizipieren und gleichzeitig von prognostizierbaren Cashflows in Form von Mieteinnah-

men zu profitieren. Innerhalb der Asset-Klasse Immobilien dürften somit konjunkturabhängige Gewerbeimmobilien im Zuge eines Wirtschaftsaufschwungs und indexierten Mietverträgen an Attraktivität gewinnen, während zum Beispiel Wohnliegenschaften aufgrund der kurzfristig nur bedingt anpassbaren Mietzinsen und der hohen Sensitivität gegenüber Zinserhöhungen zu den Verlierern zählen könnten.

Faktor II: Anstieg der Rohstoffpreise

Es gibt aber auch weitaus unfreundlichere Formen der Inflation. Volkswirte sprechen in diesem Zusammenhang von einer sogenannten «Cost-Push»-Inflation, welche oft begleitet wird von stagnierendem

oder negativem BIP-Wachstum (beispielsweise beschrieben in Samuelson & Solow, 1960).

Eine solche Inflation wird von adversen Preisschocks von Produktionsgütern wie Öl oder anderen Rohstoffen ausgelöst. Bei gleichbleibender Nachfrage kostet dasselbe Konsumgut also mehr. In der Folge sinkt die nachgefragte Menge, Firmen setzen weniger um, es kommt zu Entlassungen, die Arbeitslosigkeit steigt und der Konsum reduziert sich: Die Wirtschaftsleistung schrumpft. Historisch betrachtet sind die Ölkrisen von 1973/74 und 1979/80 die prominentesten Beispiele für Cost-Push-Inflation, wobei auch die Schweiz nicht verschont blieb (s. Abb. 3, S. 8). Eine Cost-Push-Inflation ist insofern relevant, da seit 2015 Ölpreise tendenziell wieder gefallen sind >>>

ANZEIGE

Swiss Networking Circle

Für Ihr persönliches Netzwerk in der Schweizer Immobilienbranche

am 21. Juni 2021

im neuen THE CIRCLE Convention Center



Kongress



Messe



Livesendung

Swiss Circle®
Rund um Immobilien

Aussteller werden

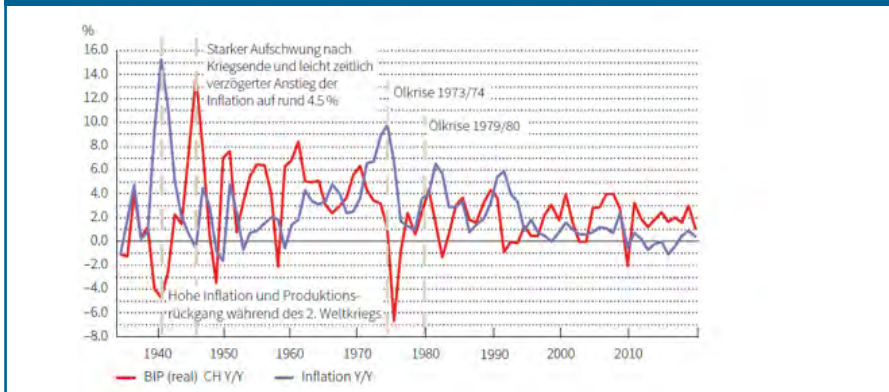
>>> und z.B. auch während der Coronakrise kurzfristig neue Tiefstände erreicht wurden (siehe Abb. 4). Steigende Ölpreise werden wieder wahrscheinlicher; so hat sich der Ölpreis im ersten Quartal 2021 wieder merklich erholt. In der langen Frist scheint der Ölpreis einem exponentiellen Pfad zu folgen – eine Cost-Push-Inflation scheint somit vom Ölpreistrend begünstigt zu werden.

Effekt auf Immobilienanlagen: In einer Cost-Push-Inflation mit einem stagnierenden oder rückläufigem BIP können Immobilien für Anleger interessant sein. Durch inflations-schützende Eigenschaften, beispielsweise über indexierte Mietverträge oder sich zumindest langfristig an die Inflation adaptierenden Wohnmieten, können Anleger wie schon bei der Demand-Pull-Inflation ihr Kapital schützen, ohne aber zu stark bezüglich der zyklischen Komponente von risikoreicheren Anlagen wie zum Beispiel Aktien exponiert zu sein. Innerhalb der Asset-Klasse Immobilien steigt die relative Investitionsattraktivität von risikoärmeren Core-Immobilien (bspw. Liegenschaften an zentralen Lagen). Aufgrund der Tendenz zu Stagnation oder negativem BIP-Wachstum in einer Cost-Push-Inflation wird die Zahlungsfähigkeit von konjunkturabhängigen Mietern beeinträchtigt. Dadurch sind Immobilien mit solchen Mietern (bspw. Büro an C-Lagen, Industrie und Produktion) auch mit mehr Risiko behaftet und es findet eine «Flucht in Qualität» innerhalb der Asset-Klasse Immobilien statt.

Faktor III: Neue Geldpolitik «Average Inflation Targeting»

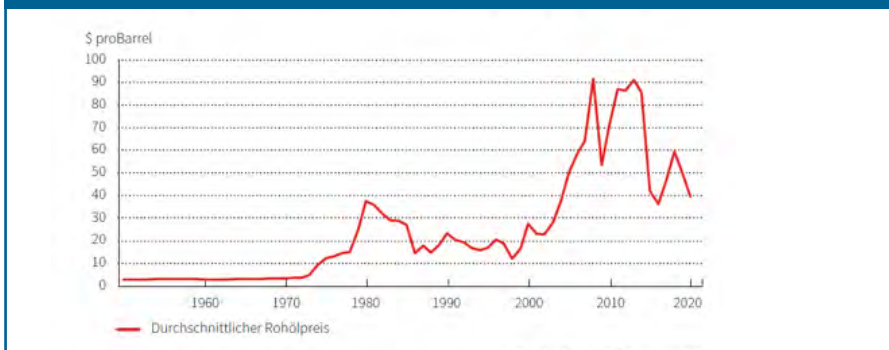
Faktor III: In der letzten Dekade ist die Inflation nicht nur in der Schweiz ausgeblieben, sondern auch in den USA. Wie vom FED-Präsidenten Po-

ABB. 3: REALES BIP-WACHSTUM UND INFLATIONSRATE DER SCHWEIZ 1935-2021



Quelle: BFS, SECO

ABB. 4: ENTWICKLUNG DES ÖLPREISES 1950-2021



Quelle: Plains All American Oil

well im Jahr 2020 angemerkt ist aus Sicht der Zentralbank eine zu tiefe Inflation u.a. nicht wünschenswert, da tiefe Inflation mit tiefen Zinsniveaus einhergeht und somit der Zentralbank den Spielraum für geldpolitische Massnahmen im Falle einer Rezession nimmt. Im Jahr 2020 hat die FED darum einen Paradigmenwechsel in der Geldpolitik angekündigt: « (...) we will seek to achieve inflation that averages 2 percent over time. Therefore, following periods when inflation has been running below 2 percent, appropriate monetary policy will likely aim to achieve inflation moderately above 2 percent for some time.» (Jerome Powell, Chair of the Federal Reserve, 27. August 2020).

Die FED erachtet ein Inflationsziel von rund 2 Prozent nach wie vor als optimal. Nach einer langen Periode mit sehr moderater Inflation dürfte die Inflation nach neuer Definition allerdings über eine gewisse Zeit auch höher liegen, um über die Zeit einen Durchschnittswert von 2 Prozent zu erreichen. Langfristige Inflationserwartungen gehören gemäss Fed-Präsident Powell zu den Hauptdeterminanten der sich realisierenden Inflation. Mit der Anpassung der Geldpolitik erhofft sich die FED somit, dass Marktteilnehmer nach einer Periode mit langfristigen Inflationserwartungen von deutlich unter 2 Prozent (Coibion et al., 2019) nun langfristig wieder mit höherer Inflation rechnen und somit auch >>>

>>> die Inflation heute wieder ansteigt. Diese neue Geldpolitik wird als «Average Inflation Targeting» bezeichnet. Weitere Zentralbanken könnten diesem Modell folgen.

Effekt auf Immobilienanlagen: Die neue Geldpolitik dürfte sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken. Wie eine Zentralbank mit der neuen Geldpolitik dann effektiv in der aktuellen Situation mit sehr tiefer Inflation agieren würde, hängt davon ab, ob sich eine Demand-Pull oder Cost-Push-Inflation abzeichnet. Beim ersten Szenario wäre die Inflation von einer Hochkonjunktur begleitet. Beides ist im Sinne der Zentralbank, so dass keine geldpolitischen Massnahmen zu erwarten sind.

Gemäss Fisher-Gleichung würden bei gleichbleibenden Nominalzinsen und steigender Inflation die Realzinsen sinken. Für den Immobilienmarkt be-

deutet dies, dass der Anlagedruck weiter zunimmt und noch tiefere Immobilienanfangsrenditen zu erwarten sind. Bei einem Szenario zusammen mit einer Cost-Push-Inflation könnte es sogar zu einem Extremszenario kommen.

Um der einhergehenden Stagnation oder dem negativen BIP-Wachstum begegnen zu können, muss mit weiteren geldpolitischen Lockerungen gerechnet werden. Das bedeutet, dass der Realzins gemäss Fisher-Gleichungen noch stärker in den negativen Bereich vordringt. Marktteilnehmer würden dies als ein Szenario mit extremen Realnegativzinsen wahrnehmen. Mögliche Folgen von extrem negativen Zinsen hat JLL in der Publikation «Büromarkt Schweiz 2020», im Beitrag «Der Elefant im Raum – Gedankenanstösse zu sehr tiefen Negativzinsen» thesenartig skizziert.

Faktor IV: Vertrauensverlust in das Geldsystem

Eine andauernde Inflation, welche die Zentralbanken nicht effektiv zu bekämpfen vermögen, könnte das Vertrauen in ein Geld- oder Währungssystem nachhaltig abschwächen. Die meisten Zentralbanken haben in den letzten Jahren durch Interventionen am Finanzmarkt ihre Bilanzsummen massiv ausgeweitet (s. Abb.5, S. 10)

Mit dieser extremen Ausweitung der Geldmenge und dem «Quantitative Easing» haben die Zentralbanken Neuland betreten. Wenn die Inflation in der Folge nun doch mit einer zeitlichen Verzögerung deutlich ansteigen würde, könnten Wirtschaftsakteure zunehmend befürchten, dass die Situation ausser Kontrolle gerät. Zu erwarten wäre eine Flucht >>>

ANZEIGE

New Immobilie New Inserieren New Käufer

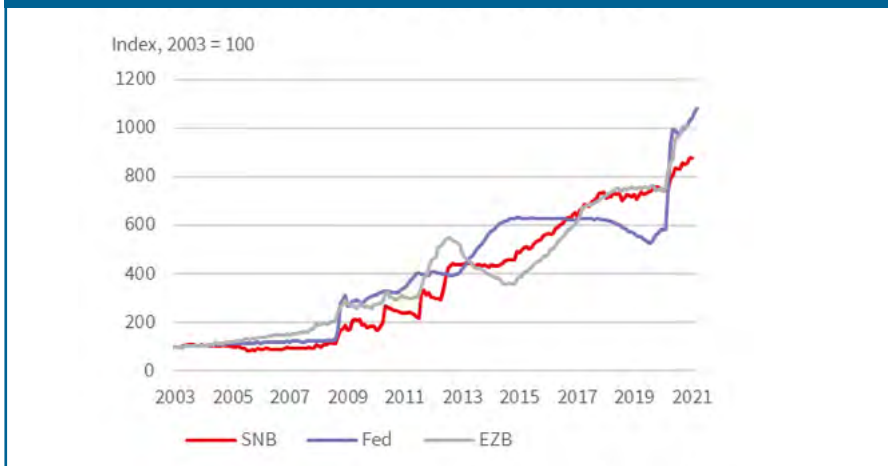
Jetzt inserieren!

- ▲ 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

ABB. 5: ENTWICKLUNG DER ZENTRALBANKENBILANZEN 2003-2021



Quelle: SNB, Fed, EZB

>>> in andere Währungen, oder in Realgüter wie Gold oder Immobilien. Interessanterweise kommen seit einigen Jahren als Ausweichmöglichkeit auch digitale Güter wie Kryptowährungen in Frage. Diese sind bei unkontrollierbaren Inflationsraten insbesondere deshalb interessant, weil diese Geldsysteme sich bisher jeglichem Einfluss von Zentralbanken und Staaten entziehen.

Effekt auf Immobilienanlagen: Für Immobilienanlagen wären in einem derzeit eher unwahrscheinlichen Szenario von Entwertung der Hauptwährungen infolge eines Vertrauensverlustes in das Geldsystem neue Wertfindungsmechanismen zu erwarten – denn Immobilienwerte müssten in einem solchen Fall in alternativen Währungen oder Geldsystemen berechnet oder umgerechnet werden. In der Konsequenz könnten sehr uneinheitliche Immobilienbewertungen resultieren.

Zudem wäre davon auszugehen, dass die Marktliquidität massiv abnehmen würde, da Wirtschaftssubjekte in einer Phase von so hohen Unsicherheiten reale Vermögensgegenstände in aller Regel nur aus Not veräussern würden.

Bleibt festzuhalten: Die Inflation ist eine der bedeutendsten makroökonomischen Variablen für Immobilienwerte und kann durch unterschiedliche Faktoren verursacht werden. Je nach Ursache der Inflation werden Immobilienwerte unterschiedlich reagieren.

Temporäres Phänomen?

Der Blick in die Vergangenheit zeigt, dass mit Ausnahme der Ölkrise bisher ein starker Nachfrageanstieg (Faktor I) die häufigste Ursache für erhöhte Inflationsraten darstellte. In der aktuellen Konstellation einer COVID-geschwächten Weltwirtschaft mit viel Nachholbedarf und Erholungspotenzial scheint dies aktuell der nächstliegende Auslöser von erhöhten Inflationsraten zu sein. Sollten sich infolge einer raschen Erholung wirklich erhöhte Inflationsraten einstellen, stellt sich die Frage, ob es sich dabei um kurzfristige temporäre Effekte handelt oder ob die Inflationsraten über ein längere Periode erhöht bleiben. Einige Faktoren wie Digitalisierung, Technologisierung und Globalisierung, die in der Vergangenheit für tiefe Inflationsraten

gesorgt haben, dürften von langfristiger Natur sein und mittelfristig einem temporären Preisanstieg entgegenwirken. Auch auf der Produktionsseite dürften die Kapazitäten mit einer gewissen Verzögerung bei einem starken Post-COVID Wirtschaftsaufschwung wieder hochgefahren werden können, um die gestiegene Nachfrage besser decken zu können, was den Wettbewerb wieder erhöhen und einer Lohn-Preis-Spirale entgegenwirken könnte.

Vor allem im Hinblick auf die Auswirkung erhöhter Inflationsraten auf die Asset-Klasse Immobilien ist die Frage nach einem temporären oder längerfristigen Phänomen entscheidend. Hierbei spielt u.a. die Investitionsstrategie vieler institutioneller Immobilienanleger eine zentrale Rolle. Der Schweizer Immobilienmarkt ist geprägt von Anlegern mit eher konservativen und langfristigen Buy and Hold-Investitionsstrategien. Von solchen Investoren sind auch im Falle von erhöhten Inflationsraten oder steigenden Zinsen kaum Panikverkäufe zu erwarten, wodurch das Risiko einer negativen Preisspirale als niedrig erscheint. Jeoch könnte sich in Bezug auf Neuakquisitionen eine temporäre Zurückhaltung und Marktbeobachtung einstellen, was in Kombination mit der Zurückhaltung bei Devestitionen temporär die Marktliquidität senken könnte. Ob, wann und über welche Dauer eine höhere Inflation kommt, lässt sich nicht prognostizieren. Immobilieninvestoren sollten dennoch bereits heute in Szenarien denken und Strategien formulieren, um für allfällig steigende Inflationsraten gewappnet zu sein. •

Die Autoren:

Gregor Strocka, Wischiro Keo,
Daniela Tonet, JLL Schweiz

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

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Immobilieninvestoren in Kauflaune



BILD: SBORISOV/DEPOSITPHOTOS.COM

Zürich belegt in der Investorenfrage von CBRE als Investitionsziel Platz 9.

RUND 54 PROZENT DER INVESTOREN DER DACH-REGION WOLLEN 2021 MEHR INVESTIEREN ALS IM VORJAHR. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DER «DACH INVESTOR INTENTIONS SURVEY 2021», FÜR DEN DER INTERNATIONALE IMMOBILIENDIENSTLEISTER CBRE VON ANFANG DEZEMBER BIS MITTE JANUAR RUND 300 IMMOBILIENINVESTOREN ZU IHREN INVESTMENT-INTENTIONEN UND STRATEGIEN BEFRAGTE.

PD/BW. «Die Ergebnisse des aktuellen Investor Intentions Surveys geben einen optimistischen Ausblick auf das Jahr 2021, die Investoren in der DACH-Region wollen investieren», berichtet Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich. «Wir gehen von einer hohen Dynamik aus.» Wie aus der Studie hervorgeht, sind Privatinvestoren, Immobilienfonds und REITS (Real Estate Investment Trusts) besonders investitionswillig.

Investments in Europa

Die DACH Region gilt auch innerhalb Europas als jene, die sich am

schnellsten erholen sollte. So schätzen europäische Investoren, die im Rahmen des EMEA Investor Intentions Survey befragt wurden, die Aussichten auf eine schnelle Erholung des Immobilieninvestmentmarktes nach der Pandemie in Deutschland am besten ein.

Die attraktivste Stadt für Immobilieninvestments in Europa sollte, so ein weiteres Ergebnis der Studie, weiterhin London bleiben, trotz des Austritts von Grossbritannien aus der Europäischen Union. Unter den Top 10 der präferierten Standorte finden sich ferner mit Berlin, Frankfurt, München und Hamburg gleich vier deutsche Städte. >>>

NACHRICHTEN

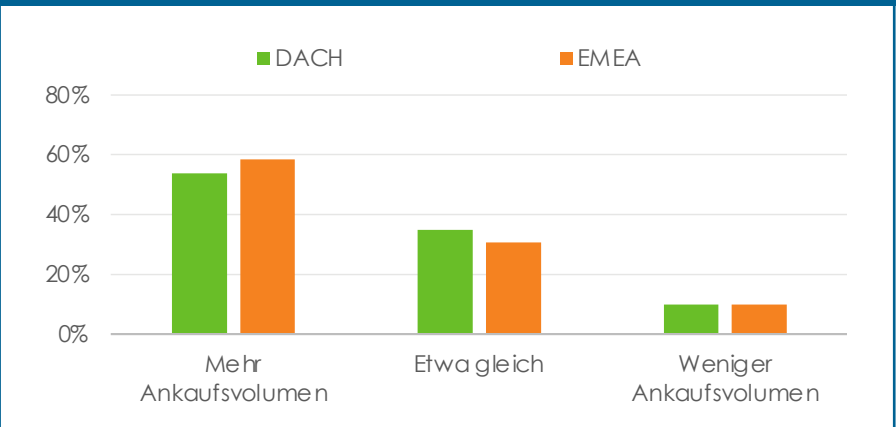
REALSTONE SWISS PROPERTY: EIN VERKAUF UND ZWEI NEUERWERBE

Der Immobilienfonds Realstone Swiss Property hat jüngst drei Transaktionen abgeschlossen: Eine Liegenschaft in Wildegg (AG) ist verkauft und der Erlös in zwei Immobilien in Luzern und Basel reinvestiert worden.

Bei den Neuerwerbungen des Realstone Swiss Property handelt es sich nach Angaben des Fondsmanagements um zwei Wohnhäuser in der deutschsprachigen Schweiz. Das erste befindet sich an der Blattenmoosstrasse 2-4 im Luzerner Stadtteil Littau und umfasst 40 Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Die Liegenschaft mit zwei Eingängen erstreckt sich auf fünf Etagen mit insgesamt 1.796 Quadratmeter plus Untergeschoss. Den Kaufpreis gibt Realstone mit 10,9 Millionen CHF an. Die zweite Immobilie grenzt an ein Gebäude, das dem Fonds bereits gehört. Sie liegt in der Maulbeerstrasse 33 im Basler Stadtteil Rosental, in der Nähe des Badischen Bahnhofs, und umfasst sieben Wohnungen. Der Kaufpreis lag laut Realstone bei 4 Millionen CHF und das Objekt befindet sich in einem «hervorragenden Zustand».

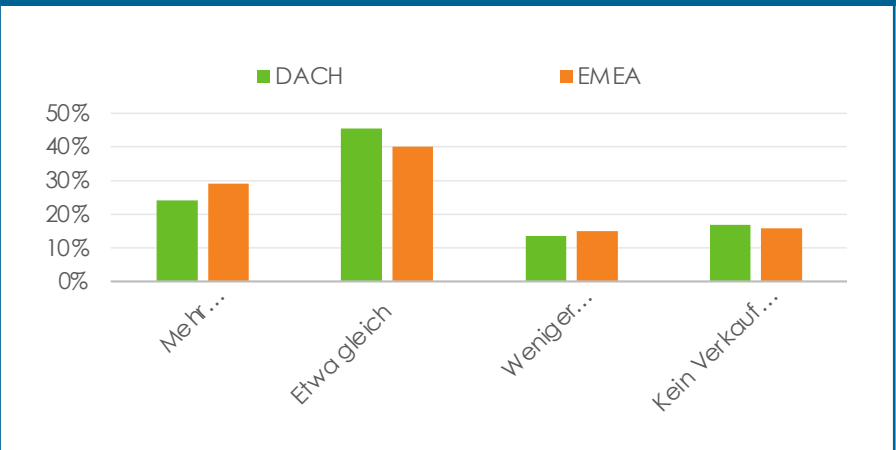
Beide Akquisitionen folgen dem Verkauf eines vierstöckigen Gebäudes mit 55 Wohnungen im Stockwerkeigentum an der Bruggerstrasse 9 in Wildegg (AG) für 20,78 Millionen CHF, so Realstone. Zu der Immobilie gehören 166 unter- und oberirdische Parkplätze, von denen 81 Teil der Transaktion sind. Die restlichen 85 Plätze wurden dem Nachbargebäude an der Bruggerstrasse 11 angegliedert, das ebenfalls dem Realstone Swiss Property gehört. Die Transaktion, die am 1. Dezember 2020 wirksam wurde, habe einen geschätzten Kapitalgewinn von 0,19 CHF pro Anteil generiert, so Realstone. [ah]

GRAFIK 1: ANKAUFAKTIVITÄT 2021 IM VERGLEICH ZU 2020



Quelle: CBRE, April 2021

GRAFIK 2: VERKAUFAKTIVITÄT 2021 IM VERGLEICH ZU 2020



Quelle: CBRE, April 2021

>>> Auf europäischer Ebene gehen rund 60 Prozent der befragten Investoren von erhöhten Volumina aus. Nach ihrer Einschätzung sollte Office die beliebteste Assetklasse bleiben, gefolgt von Wohnimmobilien und Industrie- und Logistikinvestments.

Ähnliche Investmentstrategien in DACH-Region und Europa

Ein ähnliches Bild zeigt sich, wenn man die DACH-Region im Detail betrachtet: Auch hier zeigen die Investoren grosses Interesse an der Assetklasse Büro – trotz Dezentra-

lisierung, Homeoffice und Flexibilisierung der Arbeitsplatzstrategien. Auch ist der Grossteil der Befragten der Meinung, dass die Nachfrage bei der Anmietung von Büroflächen in den kommenden Jahren kaum oder allenfalls maximal zehn Prozent nachgeben wird. Wohnimmobilien sowie der Industrie- und Logistiksektor folgen in der DACH-Region auf Platz 2 und 3 der beliebtesten Assetklassen. Bei den Alternativen Assetklassen liegt der Fokus der DACH-Investoren auf Seniorenwohnungen, Studentenheimen und Gesundheitsimmobilien. >>>

>>> Auch weiterhin bevorzugen Investoren in Europa wie in der DACH Region Immobilien der Profile Core und Core-Plus. «Die Tatsache, dass Core- und Core-Plus-Immobilien nach wie vor im Fokus der Investoren sind, ist ein deutlicher Hinweis auf die Präferenz für Ertragsstabilität und Sicherheit», sagt Georg Fichtinger. Der CBRE-Österreich-Experte geht davon aus, dass dieser Trend noch länger anhalten wird.

Andererseits ist Fichtinger zufolge aber auch zu beobachten, dass ESG-Kriterien (ESG = Environmental, Social, Governance) bei Investoren immer mehr an Bedeutung gewinnen: «Bereits zwei Drittel der Investoren in Europa orientieren sich bei ihren Investitionen an diesen Vorgaben».

Weiter ergab die Umfrage, dass Investoren aus der DACH-Region auch bevorzugt in der DACH-Region investieren: Berlin und München führen die Liste der attraktivsten Städte für Investitionen an, Wien liegt an 7. Stelle und Zürich auf Platz 9.

Ein weiteres interessantes Ergebnis: 71 Prozent der Investoren aus der DACH-Region planen keine Investments ausserhalb von Europa.

Die Preisentwicklung verläuft nicht einheitlich

Darüber hinaus bestätigten die Umfrageergebnisse, dass sich die Preisentwicklung je nach Immobilienmarktsegment recht unterschiedlich gestalten kann. So werden bei-

spielsweise im Sektor Industrie- & Logistik ebenso wie für Top-Büroimmobilien stabile bis leicht steigende Preise erwartet.

Ganz im Unterschied zu Einkaufszentren und Hotelliegenschaften, für die fast alle von CBRE für den Intentions Survey 2021 befragten Immobilieninvestoren Preisabschläge einfordern – und zwar in eindrucklicher Höhe: Ein Drittel geht von einer Preisreduktion von mehr als 30 Prozent im Vergleich zum Zeitraum unmittelbar vor der Pandemie aus.

Demgegenüber erwarten bei Logistikkimmobilien rund 94 Prozent und bei langfristig vermieteten Büroimmobilien rund 71 Prozent keinen Preisabschlag oder zeigen sich bereit über dem Angebotspreis zu bieten. •

ANZEIGE

Nie war Ihr Netzwerk wertvoller als heute!



[swisscircle-member.ch](https://www.swisscircle-member.ch)

Die führenden Immobilienfirmen

online



[realestatebrains.ch](https://www.realestatebrains.ch)

Die hellsten Köpfe der Branche

online



[realestate-experts.ch](https://www.realestate-experts.ch)

Die kompetentesten Immobilienprofis

online

Swiss Circle[®]

 Rund um Immobilien

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EMEA

Investoren setzen 2021 auf «Sheds, Beds, Meds»



BILD: DEUTERIUM/DEPOSITPHOTOS.COM

Büros in Toplagen sind weiterhin gefragt, doch alternative Anlageziele gewinnen an Bedeutung.

LOGISTIK, WOHNEN, LIFE SCIENCES UND ANDERE ALTERNATIVE MARKTSEKTOREN WERDEN IM LAUFENDEN JAHR 2021 DIE EMEA-INVESTITIONSAGENDA DOMINIEREN – DAS ZEIGT DIE NEUE STUDIE «THE SIGNAL REPORT: GLOBAL GUIDE TO CRE INVESTING IN 2021» VON CUSHMAN & WAKEFIELD. DER TREND ZU SICHEREN, NACHHALTIGEN INVESTITIONEN BESTEHT AUCH IN DER SCHWEIZ.

PD/BW. Die Autoren der neuen Studie des internationalen Immobiliendienstleisters Cushman & Wakefield

(C&W) prognostizieren, dass Logistik, Wohnen und Life Sciences («Sheds, Beds & Meds») erheblich von den durch die Covid-19-Pandemie verursachten Veränderungen in den Arbeits-, Lebens- und Einkaufsmustern profitieren werden. Darüber hinaus gehen sie davon aus, dass andere alternative Anlageziele wie Rechenzentren und Self-Storage in diesem Jahr ihren starken Wachstumskurs fortsetzen werden. Für Investoren interessant ist auch die Neuausrichtung vorhandener Assets, im Einzelhandel zum Beispiel durch den Ausbau von «Click and Collect»-Angeboten.

Cushman & Wakefield geht davon aus, dass die Büro- und Retail-Aktivitäten im zweiten Halbjahr 2021

wieder zunehmen werden, sobald die Impfraten steigen und die Covid-19-Einschränkungen gelockert werden. Für Investoren werde dabei vor allem die Standortqualität entscheidend sein.

Preisentwicklung divergiert

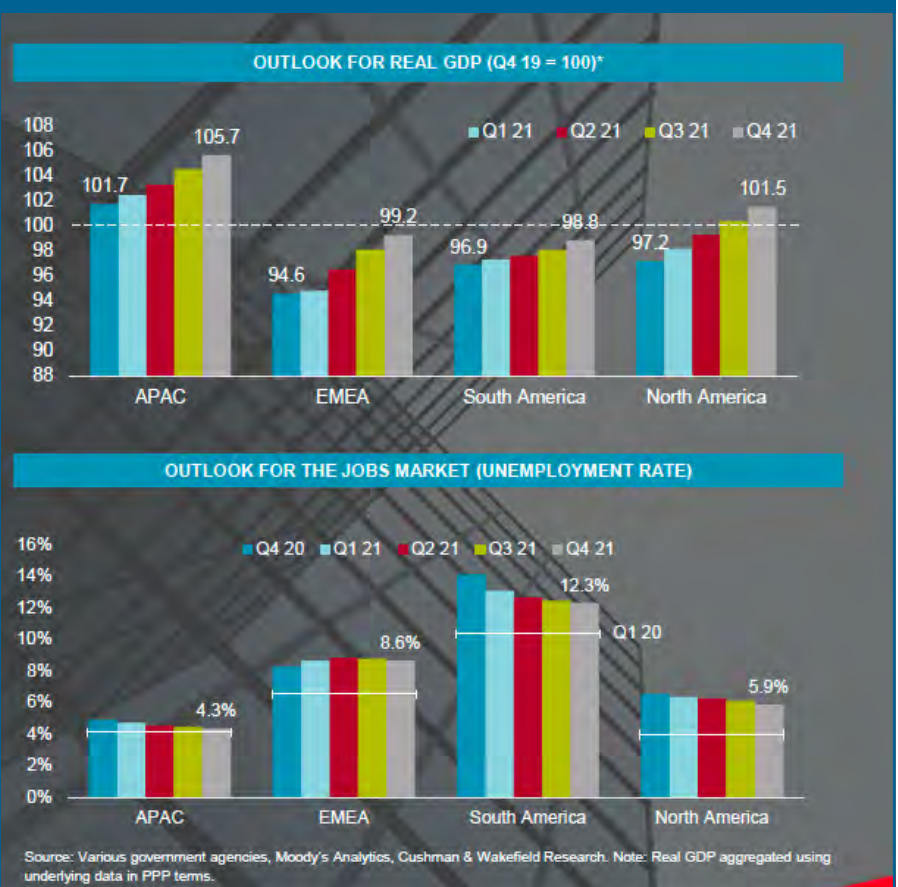
Während die Anleger wieder aktiv werden, sobald die Bedingungen dies zulassen, werden sich die Mieter nicht so schnell erholen, geben die C&W-Researcher zu bedenken. Sie verweisen darauf, dass die erneuten Einschränkungen Ende 2020, ein strukturell träger Arbeitsmarkt und tiefe Impfraten in vielen Ländern ein Rückschlag waren. Im Jahr 2021 würden in der >>>

>>> EMEA-Region 1,3 Millionen Arbeitsplatzverluste erwartet – daher sei nicht davon auszugehen, dass die Aktivität der Mieter vor dem zweiten Halbjahr 2021 signifikant zunimmt. Und selbst dann werde sich Westeuropa langsamer erholen als andere globale Märkte; insbesondere das UK, Frankreich und Spanien bräuchten dazu deutlich länger Zeit als beispielsweise China, Taiwan oder Australien, wie eine Analyse der Auswirkungen von Covid-19 auf das reale BIP der einzelnen Länder zeige.

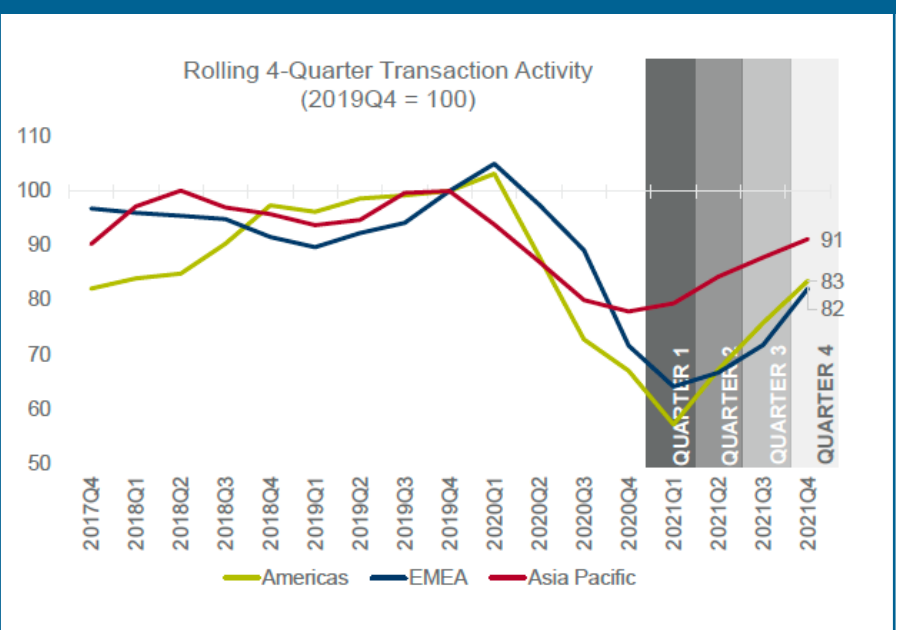
Vergleichsweise stabile Situation in der Schweiz

«Dank solider wirtschaftlicher Lage und einem hohen Vertrauen in die Regierung erwarten wir in der Schweiz eine schnellere Erholung der Märkte als in den meisten anderen europäischen Ländern», sagt Rudolf Hauri, CEO und Mitinhaber: der SPG Intercity Zurich AG, seit 1993 Allianzpartner von Cushman & Wakefield. In der Schweiz werde 2021 vermehrt in Wohnimmobilien und erstklassige Büroobjekte investiert, ferner lägen auch Datacenter sowie Life-Science-Liegenschaften im Trend. Doch gehe das veränderte Kundenverhalten auch hierzulande an den Eigentümern nicht spurlos vorbei, sagt Gabriela Brandenburg, Head Office bei SPG Intercity Zurich: « Der Mietzinsdruck steigt vor allem bei Immobilien an B- und C-Lagen. Umso wichtiger ist es auch für Eigentümer zu verstehen, wohin sich der Markt entwickelt.» Für die Mieter sei 2020 ein schwieriges Jahr gewesen, doch seien im Büromarkt bereits jetzt mehr Aktivitäten festzustellen. Fürs zweite Halbjahr 2021 rechnen die Experten von SPG Intercity mit einer noch deutlicheren Zunahme.» •

GRAFIK 1: AUSBLICK AUF BIP-ENTWICKLUNG UND ARBEITSMÄRKTE



TRANSACTION VOLUME ALL PROPERTY TYPES (EX. LAND)



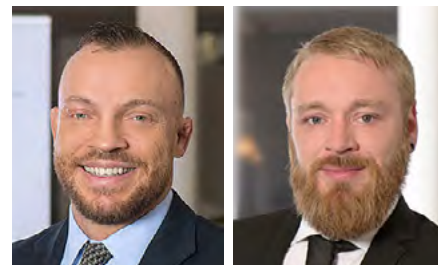
Quellen: Source: RCA, Cushman & Wakefield Research

MARKTKOMMENTAR

Anhaltendes Frühjahrshoch

DER AUFWÄRTSTREND BEI DEN INTERNATIONALEN AKTIENINDIZES HÄLT AN. POSITIVE SIGNALE DER US-REGIERUNG UND DER FED SORGTEN ZULETZT FÜR EINE FREUNDLICHE STIMMUNG BEI DEN ANLEGERN.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group



NH/TM. Vor allem die Bereitschaft der US-Notenbank Fed, die lockere Geldpolitik längerfristig fortzusetzen, liess die Investoren jubeln. Von der guten Stimmung und der langfristigen Aussicht auf tiefe Zinsen profitierten nicht zuletzt auch die kotierten Schweizer Immobilienaktien. Im April 2021 legte der REAL Index um knapp 2 Prozent an Wert zu. Die Jahresperformance liegt nun mit 2,05 Prozent deutlich im positiven Bereich. Die Europäischen Immobilienaktien erzielten in der ersten Aprilhälfte sogar einen Kursgewinn von 4,1 Prozent. Aufgrund der erfreulichen Kursentwicklung der letzten Wochen notiert der EPRA Index für das laufende Jahr mit 3,14 Prozent im Plus (nicht währungsbereinigt). Vom Tiefststand Ende Februar legten die Europäischen Immobilienaktien sogar über 7,6 Prozent an Wert zu.

Fundamenta Real Estate sucht frisches Geld

Bei den kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften hat diese Woche die erste Kapitalerhöhung begonnen. Die Fundamenta Real Estate AG bietet den bestehenden Aktionären ein Bezugsrecht im Verhältnis von fünf bisherigen Aktien zu einer neuen Aktie an. Der Bezugspreis liegt bei 18,35 CHF je neue Aktie. Der maxi-

male Nettoerlös dieser Transaktion beträgt rund 88,5 Millionen CHF. Die neuen Mittel sollen für Entwicklungen im Bestand, die Realisierung von laufenden Entwicklungen, für den Zukauf weiterer Immobilienanlagen und zur Stärkung der Bilanzstruktur verwendet werden. Die Bezugsfrist läuft noch bis zum 22. April 2021.

SWIIT Index legt zu

Kurz vor Quartalsende sorgten Emission und die Indexaufnahme des Proximo 2 für einen erhöhten Abgabedruck auf den Immobilienfonds. Mit dem Abschluss des dreitägigen Aufnahmeprozesses liess der Verkaufsdruck wieder nach; die Marktteilnehmer nutzten im Anschluss die «tiefen» Kursniveaus für Zukäufe. Die attraktiven Einstiegsmöglichkeiten und zusätzliche Inflows sorgten in der Folge für einen beachtlichen Kursanstieg. Allein während den ersten beiden Handelswochen im April 2021 legte der SWIIT Index über 4 Prozent an Wert zu; die Performance für das Jahr 2021 liegt per 14. April 2021 bei 4,45 Prozent.

Derweil herrscht am Primärmarkt auch in Q2 2021 Hochbetrieb. Nach einer kurzen Pause zum Monatsbeginn starten ab der zweiten Monatshälfte vier neue Transaktionen (UBS Foncipers, Proximo 56, Swissin-

vest und Solvalor61). Zusammen mit der aktuellen Kapitalerhöhung des Akara Diversity PK beziffert sich das maximale Emissionsvolumen auf rund 540 Millionen CHF.

Neues Indexschergewicht

Die FINMA hat die Vereinigung der beiden Immobilienfonds Realstone Swiss Property und Realstone Development Fund bewilligt. Die Vereinigung soll per 31. Mai 2021 erfolgen, der Realstone Development Fund wird dabei durch den Realstone Swiss Property Fund übernommen. Das detaillierte Umtauschverhältnis wird den Investoren Ende Mai mitgeteilt. Mit den aktuellen Werten erreichen die beiden Fonds eine gemeinsame Marktkapitalisierung von rund 1,85 Milliarden CHF. Somit wird sich der vereinigte Realstone Fonds gemessen am Marktgewicht im oberen Drittel des SWIIT Index einordnen. •

REAL ESTATE INDICES 14.4.2021	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2643.46	3.48	3.85
REAL	3117.58	1.96	2.05
SWIIT	504.92	4.01	4.45
EPRA EUROPE INDEX	2228.71	4.10	3.14

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6452	0.0110	0.0670
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3950	0.0220	0.1650
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.0350	0.0180	0.3150
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.2725	0.0150	.03800

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							16. APRIL 2021		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2021	HÖCHST 2021	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	139000	155000	131000	1	180000	1	155000	1
140241	AGRUNA AG	4200	5000	4610	2	5500	2	4700	10
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	440	442	100	0	0	436	1
193185	CHAM GROUP N	440	500	490	2	500	424	500	50
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	182	180.5	29	185	50	179.5	45
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			900	10	0	0	875	14
28414392	PLAZZA-B-N	59.05	61	61	150	62.25	100	59.05	200
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			2500	1	5670	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	50	50	51	15	0	0	50	15
54702757	SIA-HAUS VZ N	6500	8000	0	0	0	0	6850	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3150	3300	3025	1	0	0	3300	1
253801	TERSA AG	14000	15800	14610	5	16450	1	15800	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	30.9	30	40	31	240	30	120
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	11000	11025	2	0	0	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	18000	4	0	0	27000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	198	210	200.5	47	210	3	210	30



B E K B | B C B E

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										16. APRIL 2021
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	TOTAL UMSATZ % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	104.05	132.00	2.29%	26.86%	8.20%	NICHT KOTIERT	113.00 / 129.00	622'285'620	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	120.60	161.50	2.00%	33.91%	4.13%	1.00%	116.40 / 159.50	1'114'321'092	
844'303	CS 1A IMMO PK	1200.00	1320.00	3.84%	10.00%	-2.58%	NICHT KOTIERT	1270.00 / 1505.00	3'732'801'600	
10'077'844	CS REF GREEN	111.15	176.00	1.94%	58.34%	6.15%	1.82%	130.40 / 177.90	3'455'145'760	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	72.15	79.00	3.17%	9.49%	11.34%	1.07%	68.65 / 114.00	672'005'837	
276'935	CS REF INTERSWISS	185.60	222.00	3.47%	19.61%	3.26%	1.47%	170.00 / 229.80	1'841'147'898	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	104.60	182.50	1.98%	74.47%	8.39%	1.39%	127.00 / 172.50	3'805'885'295	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	98.05	145.00	2.72%	47.88%	3.77%	3.55%	110.00 / 157.00	1'015'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	149.50	240.00	2.27%	60.54%	2.56%	1.17%	170.50 / 231.80	3'936'868'800	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	111.90	120.00	2.40%	7.24%	2.21%	1.03%	102.30 / 125.90	312'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	115.35	163.00	2.21%	41.31%	2.45%	1.52%	119.60 / 160.00	1'867'286'435	
1'458'671	FIR	141.20	233.00	1.84%	65.01%	1.75%	1.01%	174.00 / 229.00	1'682'697'108	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	113.55	141.50	2.39%	24.61%	9.69%	1.75%	111.00 / 129.00	283'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	115.30	122.00	4.36%	5.81%	11.93%	1.34%	104.00 / 130.00	529'827'822	
277'010	IMMO HELVETIC	175.75	238.00	2.85%	35.42%	5.87%	0.96%	180.00 / 256.25	1'142'400'000	
977'876	IMMOFONDS	340.65	578.00	2.37%	69.68%	8.34%	1.01%	423.00 / 562.50	2'029'672'432	
278'226	LA FONCIERE	82.70	146.50	1.51%	77.15%	5.01%	0.78%	100.30 / 142.90	1'993'597'931	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	117.30	135.50	1.78%	15.52%	7.11%	NICHT KOTIERT	120.00 / 130.50	914'625'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	136.20	196.00	1.89%	43.91%	1.82%	1.76%	142.00 / 192.50	1'055'373'760	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	125.45	163.00	2.04%	29.93%	5.27%	1.00%	130.00 / 167.00	425'451'516	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	137.20	164.50	3.34%	19.90%	4.78%	2.87%	136.20 / 183.70	882'578'361	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	113.70	138.00	3.81%	21.37%	6.40%	NICHT KOTIERT	121.00 / 149.00	503'193'402	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.05	114.00	2.33%	22.51%	4.11%	NICHT KOTIERT	106.00 / 111.00	337'374'678	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	117.75	147.00	2.53%	24.84%	-1.01%	1.16%	116.00 / 156.90	1'030'231'860	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	130.75	158.00	2.46%	20.84%	5.33%	1.96%	118.50 / 151.00	799'875'000	
10'061'233	RESIDENTIA	111.00	121.00	2.54%	9.01%	3.86%	1.79%	99.00 / 128.40	193'621'054	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	132.65	174.50	2.72%	31.55%	2.05%	1.00%	135.20 / 189.60	1'739'447'585	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	93.45	98.00	4.34%	4.87%	11.50%	2.68%	84.75 / 112.50	235'200'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	96.95	125.00	3.48%	28.93%	7.79%	0.44%	101.00 / 130.90	759'375'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.25	157.00	2.23%	36.23%	4.21%	1.89%	114.60 / 158.40	1'201'263'363	
278'545	SOLVALOR "61"	194.10	326.50	1.64%	68.21%	-4.53%	1.70%	245.00 / 350.00	1'469'775'665	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	288.75	556.00	2.74%	92.55%	2.77%	1.03%	408.25 / 569.50	238'838'140	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.30	116.00	0.76%	8.11%	0.43%	0.48%	90.00 / 120.50	311'319'872	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	100.55	105.00	2.27%	4.43%	0.78%	NICHT KOTIERT	100.00 / 104.50	265'868'505	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	108.05	133.00	1.97%	23.09%	-0.75%	1.12%	110.00 / 143.00	1'795'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	109.80	174.00	1.90%	58.47%	3.68%	1.75%	127.00 / 177.30	1'832'781'846	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	95.20	120.00	3.42%	26.05%	5.17%	0.96%	105.00 / 136.00	567'556'920	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	103.50	113.00	1.86%	9.18%	4.45%	NICHT KOTIERT	105.00 / 113.20	257'780'346	
2'616'884	SWISSINVEST REF	139.85	201.50	2.28%	44.08%	2.61%	1.00%	147.90 / 197.90	976'355'757	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	57.85	88.50	2.05%	52.98%	-2.21%	1.38%	65.00 / 91.55	3'142'927'581	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.62	20.00	2.12%	46.84%	3.63%	1.14%	13.50 / 19.30	796'552'400	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.28	14.40	2.32%	27.66%	1.41%	1.38%	10.15 / 14.80	518'333'026	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	84.35	129.00	1.98%	52.93%	-3.84%	1.30%	95.50 / 137.50	1'654'571'802	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	91.22	141.50	2.30%	55.12%	3.32%	1.17%	108.50 / 142.40	10'136'144'354	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.85	77.00	3.44%	28.65%	5.50%	0.98%	64.75 / 87.00	1'761'744'523	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	102.80	129.00	2.16%	25.49%	6.61%	NICHT KOTIERT	110.00 / 121.00	1'238'931'351	
				0	0	SWIIT	0		TOTAL	
				2.50%	35.37%	3.69%	1.44%		67'818'849'880	

IMMOBILIENAKTIEN										16. APRIL 2020
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	MTL UMSATZ % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	153.45	193.00	3.62%	25.77%	-5.16%	6.06%	159.80 / 223.50	2'738'498'363	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	168.35	180.00	3.00%	6.92%	9.09%	0.13%	137.00 / 180.00	347'634'900	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.00	19.80	2.78%	23.75%	8.79%	0.82%	14.40 / 18.20	496'036'748	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	91.30	115.00	2.08%	25.96%	5.02%	1.44%	73.00 / 117.00	358'824'150	
1'731'394	INTERSHOP N	355.25	614.00	4.08%	72.84%	3.90%	1.95%	467.00 / 690.00	664'962'000	
32'509'429	INVESTIS N	64.75	96.00	2.67%	48.26%	5.03%	5.93%	70.20 / 91.60	270'336'000	
1'110'887	MOBIMO	239.80	294.00	3.49%	22.60%	2.80%	3.42%	231.00 / 321.50	1'938'670'398	
21'218'624	NOVAVEST	41.70	48.80	3.46%	17.03%	10.91%	0.75%	38.80 / 47.50	344'958'172	
28'414'391	PLAZZA N	310.40	320.00	1.88%	3.09%	7.59%	0.86%	254.00 / 307.00	467'712'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	100.75	113.80	3.21%	12.95%	-0.72%	5.41%	100.20 / 157.10	4'906'580'036	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.65	54.00	3.60%	4.55%	-2.17%	0.55%	48.75 / 56.48	103'496'616	
803'838	SWISS PRIME SITE	77.60	89.00	3.77%	14.69%	2.42%	6.13%	81.00 / 125.40	6'759'225'061	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	98.60	99.50	3.62%	0.91%	6.29%	0.49%	83.00 / 110.00	271'291'825	
261'948	WARTECK INVEST	1660.50	2330.00	3.09%	40.32%	-2.10%	1.28%	1810.00 / 2380.00	392'139'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1901.00	1980.00	1.72%	4.16%	-2.46%	0.73%	1775.00 / 2420.00	565'113'384	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.07%	21.59%	2.32%	4.70%		20'625'478'653	

MVINVEST

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

STANDORTENTWICKLUNG

Schöner Wohnen in Münchenbuchsee



BILD: BONAINVEST AG

Bauprojekt Strahmmatte: 22 neue Eigentums- und 94 Mietwohnungen

ANFANG APRIL WAR ES SO WEIT: NUR WENIGE MONATE NACH DEM BAUBEGINN FÜR DAS SCHWESTERPROJEKT STRAHMHOF WAR IN DER BERNER GEMEINDE MÜNCHENBUCHSEE DER OFFIZIELLE BAUSTART FÜR DIE ÜBERBAUUNG STRAHMMATTE. IN ZENRUMSNAHER LAGE ENTSTEHEN 22 NEUE EIGENTUMS- UND 94 MIETWOHNUNGEN, BAUHERRIN DES GESAMTPROJEKTS STRAHMHOF/STRAHMMATTE IST DIE BONAINVEST AG.

BW/PD. Am Mittwoch, 7. April 2021, und damit nur circa vier Monate nach dem Spatenstich des Schwesterpro-

jekts Strahmhof, fiel in der Berner Gemeinde Münchenbuchsee der offizielle Startschuss für die Überbauung Strahmmatte. Im Rahmen der Überbauung, die in zentrumsnaher Lage am Schöneggweg Gestalt annimmt, entstehen in zwei mehrfach gegliederten Häuserzeilen insgesamt 116 Wohnungen nach dem Smart-Living-Konzept von Bonacasa, eines Tochterunternehmens der Bonainvest AG.

Bauzeit: 3 Jahre

Wie die Bauherrin mitteilt, sollen 22 Eigentums- sowie 94 Mietwohnungen realisiert werden; die Grössen der Wohneinheiten reichen vom Studio bis zur 5,5-Zimmer-Wohnung. Ein Gemeinschaftsraum für die Be-

wohner der Überbauung, eine Gewerbefläche und eine Einstellhalle mit 94 Parkplätzen sollen das Bauprojekt komplettieren, welches innert der kommenden drei Jahre fertiggestellt werden und bezugsbereit sein soll.

«Wir freuen uns, in Münchenbuchsee mit diesem zweiten Bonacasa-Projekt für generationendurchmisches Wohnen starten zu können. Die Wohnungen werden den jungen und auch den älteren Bewohnern Sicherheit und Komfort bieten», erklärt Adrian Sidler, Leiter Immobilien und Portfolio der Bonainvest AG, «zudem entsteht auf dem Areal Strahmmatte und Strahmhof ein einladendes modernes Quartier mit grosszügigen Grünflächen und einem neu- >>>

NACHRICHTEN

BAAR: ZWEITE BAUETAPPE BEIM BÜROPROJEKT QUADROLITH

An der Neuhofstrasse in Baar wird derzeit die zweite Bauetappe des Büroprojekts Quadrolith realisiert. In dem zweiten Gebäude entstehen weitere rund 17.250 Quadratmeter Bürofläche.

Mit der Fertigstellung und dem Einzug neuer Mieter – geplant auf das vierte Quartal 2021 – stehen an der Neuhofstrasse dann gesamthaft mehr als 27.000 Quadratmeter Büroflächen zur Verfügung. Bauherr und Investor ist die Alfred Müller AG. Die erste Etappe des Quadrolith war Mitte 2018 bezogen worden und ist zu 100 Prozent vermietet, unter anderem an AstraZeneca mit deren Schweizer Sitz.

Beide Gebäude sind u-förmig konzipiert, modular aufgebaut und verfügen über begrünte Aussenräume sowie grüne Innenhöfe. «Das flexible Nutzungskonzept eignet sich für Unternehmen verschiedener Grösse», heisst es bei Alfred Müller. Die annoncierten Netto-Mietpreise für die Büroflächen («Edelrohbau») liegen zwischen 230 und 265 CHF/qm/Jahr (exkl. Mehrwertsteuer).

Die Entwürfe für beide Gebäude mit goldener Fassade und Modulbauweise stammt von Axxess Architekten AG aus Zug. In Gehdistanz von dem Areal befinden sich ein S-Bahnhof und eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Zug, Zürich und Luzern. (mr)



Die Überbauung Quadrolith in Baar

BILD: ALFRED MÜLLER AG

>>> en öffentlichen Weg für Fussgänger, was im Sinne der Quartiervernetzung die Attraktivität dieser neuen Wohnsiedlung zusätzlich steigert.»

24/7-Sicherheit und ein breites Dienstleistungsangebot

Gebaut wird, wie auch beim Strahmhof, nach Plänen des Büros Bauart Architekten und Planer AG aus Bern. Das Smart-Living-Konzept von bonacasa, der Tochterfirma von bonainvest AG, umfasst eine schwellenfreie Bauweise, integrierte 24/7-Sicherheit und ein optional verfügbares Dienstleistungsangebot. Die Palette umfasst unter anderem Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Ferienabwesenheitsservice und vieles mehr, was das Leben und Wohnen auf Wunsch angenehmer, einfacher und komfortabler macht.

Der angewendete Baustandard von bonacasa gewährleistet eine bis ins Detail durchdachte und nachhaltige Bauweise. Sidler zufolge sind alle Wohnungen von Bonacasa komplett schwellenfrei und alle Zimmer – inklusive Balkon – hindernisfrei erreichbar – auch bodenebene Duschen gehörten zum barrierefreien Wohnangebot. Zusätzlich verfügten die Studios und Wohnungen der Strahmmatte über grosszügige und gut möblierbare Grundrisse, würden hochwertig ausgebaut und mit Küchengeräten, Waschmaschinen und Trocknern der neusten Generation ausgestattet.

Auch hinsichtlich der digitalen Vernetzung wird die Gesamtüberbauung Strahmhof/Strahmmatte Standards setzen: «Alle Wohnungen werden mit Haustechnologie digital vernetzt, um das Wohnen für alle Altersgruppen noch komfortabler und sicherer zu machen», führt Adrian Sidler weiter aus. Als ein praktisches Detail nennt

er die intelligente Briefkastenanlage, die Pakete bei Abwesenheit des Empfängers gesichert aufnimmt.

Auch auf ökologische Nachhaltigkeit wird geachtet: Warmwasserversorgung und Heizung gewährleistet wie beim Schwesterprojekt Strahmhof der Anschluss an den neuen Wärmeverbund der Gemeinde.

Hausarztpraxis um die Ecke

Die bestehende Gemeinschaftspraxis «Die Hausärztinnen Münchenbuchsee AG» wird im Oktober 2022 ihren Standort von der Oberdorfstrasse 35 in die gegenüber der Strahmmatte liegende Überbauung Strahmhof verlegen. In den neuen und grösseren Praxisräumlichkeiten kann das bisherige Hausarztangebot erweitert werden, um auch zukünftig eine sichere medizinische Versorgung in Münchenbuchsee gewährleisten zu können. •

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 7_2021 / 16. Jahrgang / 318. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

82. Schweizer Immobiliengespräch

Alles digital oder was?

Dienstag, 15. Juni 2021, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Die Massnahmen der letzten Monate waren für viele Unternehmen ein Crashkurs in Digitalisierung. Der aktuelle Trend zur Digitalisierung vieler Prozesse innerhalb der Unternehmen und im Kontakt mit Kunden hat einen veritablen Boost erlebt.

Das Rad der Zeit wird auch nach dem Ende der Massnahmen nicht zurückgedreht.

Planung, Bau, Vermarktung und Betrieb von Immobilien haben sich drastisch verändert.

Wer den Zug verpasst, wird es in Zukunft schwer haben.

Experten zeigen Ihnen:

- Wo die digitale Planung steht und was das für Auftraggeber, Planer und Unternehmer bedeutet.
- Wie Vermarktung und Vertrieb heute online erfolgen und welche Trends sich durchsetzen.
- Wie Kommunikation mit Mietern und Geschäftspartnern digital gelingt.
- Was die Digitalisierung für Führung und Kultur in Unternehmen bedeutet.
- Wo es trotz allem noch Menschen braucht.
- Worauf es ankommt, um im digitalen Zeitalter erfolgreich zu sein.
- Wie die Transformation gelingt.

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch

Sponsoren:



HOCHSCHULE
LUZERN

