

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Weitere Renditekompression  
in Aussicht  
(Studie JLL Schweiz)
- 6 Nachricht:  
Swiss Prime AST
- 7 Wohnungsknappheit lässt nach  
(Empirica Blasenindex)
- 9 Stimmung hellt sich auf  
(Studie RICS, Q1 2021)
- 13 Logistikimmobilienmärkte  
Europa  
(Studie Garbe Real Estate)
- 17 Marktkommentar
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds/-Aktien
- 20 Standortentwicklung:  
Engelberg/Kempinski
- 21 Nachricht:  
Aevis Victoria
- 21 Impressum

## EDITORIAL

### Liegenschaften bleiben gefragt

Rund um den Globus werden Vakzine gegen das Sars-CoV-2-Virus gespritzt – und auch wenn viele Länder mit den Impfungen bisher recht schleppend vorankommen, rückt das Ende der Pandemie in Sicht. Gleichwohl ist die Covid-19-Krise materiell noch nicht überwunden; die für dieses Jahr prognostizierten Nachholeffekte und entsprechendes Wirtschaftswachstum werden sich wahrscheinlich ins kommende Jahr verschieben.

Dennoch hat sich der Schweizer Immobilien-transaktionsmarkt in unsicheren Zeiten ein weiteres Mal als sehr krisenfest behaupten können, wie eine aktuelle Umfrage von JLL ergab. Die meisten der befragten Investoren nannten im Vergleich zum Vorjahr gleich hohe oder höhere Akquisitionsziele. Und: Die Zahlungsbereitschaft ist nochmals angestiegen. Die Renditekompression dürfte sich somit fortsetzen, wobei schon in den vergangenen Jahren das Preisniveau mit den aus den Liegenschaften zu generierenden Cashflows in vielen Fällen kaum mehr zu begründen war. Das niedrige Renditeniveau mag durch die aktuellen Niedrigzinsen begründet sein, doch wie lange dies noch so sein wird, ist fraglich. Eines sei sicher, warnen Ökonomen: Bei einem Zinsanstieg müssen entweder die Preise runter oder die Mieten hoch. Das Potenzial für Mietsteigerungen dürfte sich angesichts der derzeitigen Marktgegebenheiten in engen Grenzen halten.



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

## Datacenter zu verkaufen? Wir sind interessiert 24/7.

A circular logo with a yellow-to-gold gradient background. The number '15' is written in large white font, with 'YEARS ANNIVERSARY' in smaller white font below it.

15

YEARS  
ANNIVERSARY

# Wir behalten den **Überblick.**

[helvetica.com](https://www.helvetica.com)

Es ist kompliziert – weil die Schweiz aus 26 kleinen Immobilienmärkten mit eigenen Steuer- und Rechtssystemen besteht. Hier den **Überblick zu behalten** ist anspruchsvoll. Als Spezialisten kennen wir uns damit bestens aus. Ihr Geld ist bei uns gut aufgehoben.

 **Helvetica** REAL ESTATE  
INVESTMENTS  
FUNDS

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Weitere Renditekompression in Aussicht

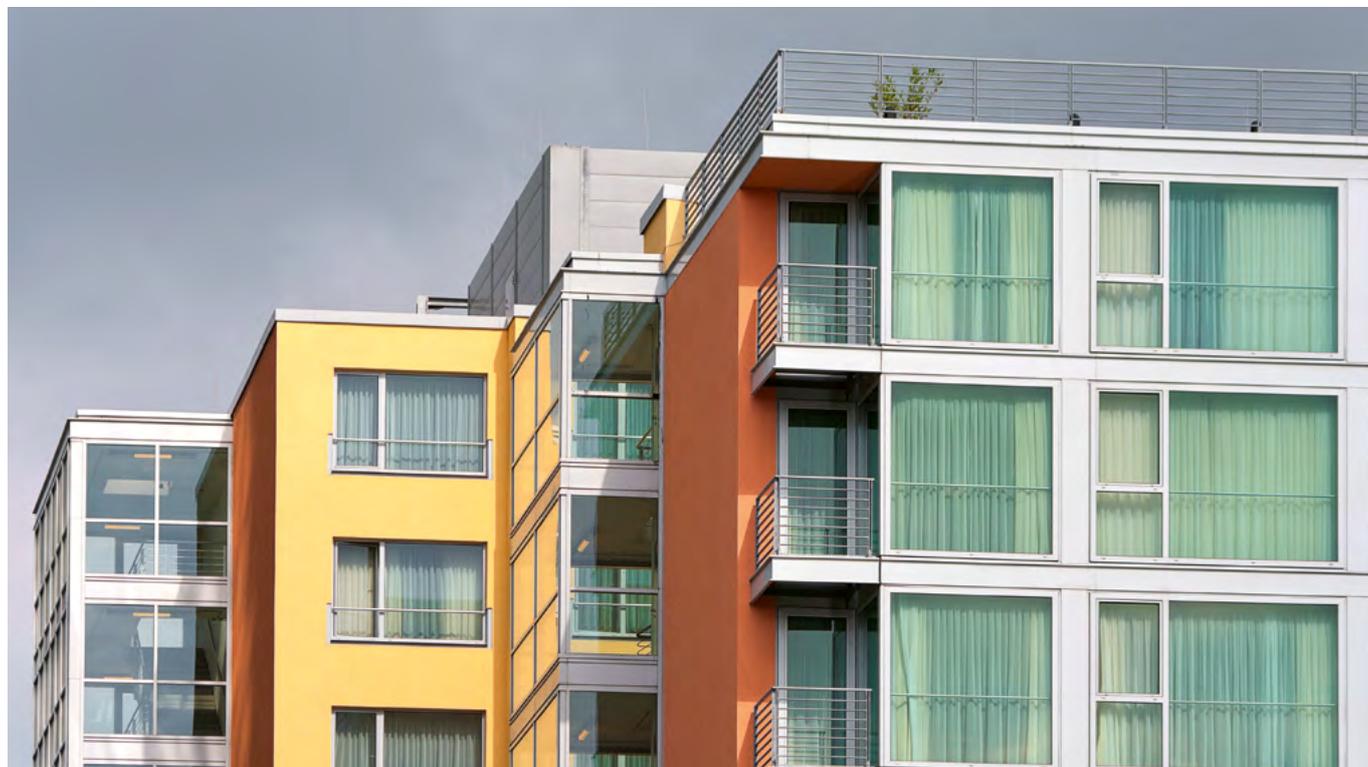


BILD: HANSENN/DEPOSITPHOTOS.COM

Den Schweizer Immobilieninvestmentmarkt kennzeichnet weiterhin ein grosser Nachfrageüberhang.

DIE RESEARCHER VON JLL HABEN ZU BEGINN DES JAHRES 2021 EINE UMFRAGE UNTER DEN GRÖSSTEN UND IN DER SCHWEIZ AKTIVSTEN IMMOBILIENINVESTOREN DURCHFÜHRT, UM EMPIRISCH ZU ERHEBEN, WELCHE ERWARTUNGEN AN DAS JAHR 2021 GESTELLT WERDEN. DIE ERGEBNISSE ZEIGEN, WIE SICH DIE MEHRHEIT DER AM MARKT AKTIVEN PLAYER IM AKTUELLEN MARKTUMFELD VERHALTEN MÖCHTE SOWIE OB UND INWIEWEIT SICH DIE AKTUELLE COVID-19-SITUATION AUF DEN IMMOBILIEN-TRANSAKTIONSMARKT AUSWIRKEN WIRD.

**BW/PD.** In den Augen der von JLL befragten Investoren scheinen gewisse bestehende Einschränkungen noch anzuhalten und die Covid-19-Krise noch nicht überwunden zu sein. So erwartet die Mehrheit der Umfrageteilnehmer (58%) aufgrund der anfänglich noch anhaltenden Herausforderungen im Zusammenhang mit Covid-19 für das aktuelle Jahr ein lediglich moderates Wirtschaftswachstum; 32 Prozent meinen, dass im Jahr 2021 ein Nullwachstum oder gar ein leicht negatives Wachstum zu erwarten ist. Nur einzelne Investoren rechnen mit kurzfristigen Nachholeffekten und dadurch mit einer starken Wachstumsdynamik. «Die Erwartung der Krisendauer hat einen grossen Einfluss auf das Marktverhalten und zeigt, was die Akteure derzeit antizi-

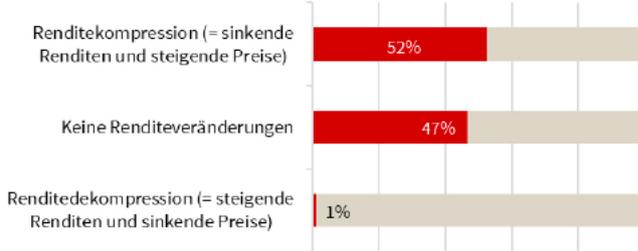
pieren», stellen die Researcher von JLL fest. Jede unerwartete Verlängerung oder Wiedereinführung von Einschränkungen können daher das Marktverhalten negativ beeinflussen.

## Keine Änderung am Zinsniveau

Noch zu Beginn des Jahres erwarteten 90 Prozent der teilnehmenden Investoren für die kommenden 12 Monate ein unverändert tiefes Zinsniveau. Auch mittelfristig, bis Jahresende 2023, gehen 80 Prozent der Investoren von keiner Änderung der Zinslandschaft aus. Die Marktmeinung hinsichtlich kurz- bis mittelfristiger Zinsentwicklung sei im Vorjahresvergleich noch einheitlicher geworden, zumal die Investoren einen Zinsanstieg im Vorjahr >>>

GRAFIK 1: UMFRAGEERGEBNISSE ZU RENDITEVERÄNDERUNGEN

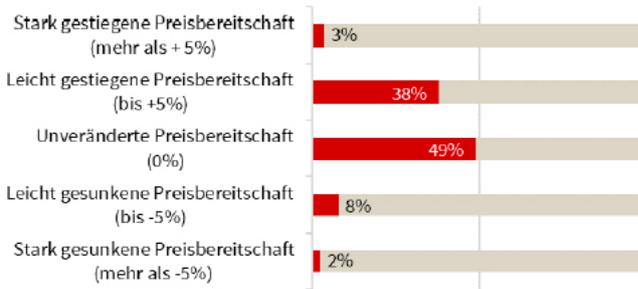
**Frage 7: Rechnen Sie im Jahr 2021 mit Renditeveränderungen?**



Quelle: JLL Schweiz, Mai 2021

GRAFIK 2: UMFRAGEERGEBNISSE ZUR ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

**Frage 8: Wie wird Ihre Zahlungsbereitschaft bei Schweizer Akquisitionen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich ausfallen?**



Quelle: JLL Schweiz, Mai 2021

Prozent des befragten Anlagevermögens von einem gleichbleibenden Investitionsangebot aus. Eine kurzfristige Angebotsausdehnung aufgrund von Notverkäufen durch Covid-19 oder Mitnahmeeffekte aufgrund der nach wie vor sehr tiefen Renditeniveaus würden nicht erwartet und seien auch nicht im Markt beobachtbar, betonen die JLL-Autoren.

Weiter will das Gros der Investoren (61%) im aktuellen Jahr nicht über Vorjahresniveau Liegenschaften veräussern; weniger Verkäufe als im Vorjahr planen 24 Prozent und nur 14 Prozent der Investoren möchten im Vorjahresvergleich mehr veräussern. Die JLL-Autoren schliessen daraus, dass sich das Investitionsangebot am Markt gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant verändern wird.

**Nachfrageüberhang verstärkt sich weiter**

Derweil scheint sich auf der Akquisitionseite keine Abkühlung abzuzeichnen. Während 54 Prozent der Investoren im Vergleich zum Vorjahr ähnliche Akquisitionsziele verfolgen, hegen 42 Prozent der Befragten die Absicht, mehr zu akquirieren. «Die verbleibenden 4 Prozent haben zwar ihre Akquisitionsziele reduziert, werden dadurch die Gesamtnachfrage im Markt aber kaum spürbar beeinflussen können», so die JLL-Autoren. Stelle man die 42 Prozent Investoren mit höheren Akquisitionszielen den lediglich 14 Prozent Investoren mit höheren Veräusserungszielen gegenüber, werde die zunehmende, relative Knappheit von Angebot und Nachfrage im Markt deutlich: «Der in den vergangenen Jahren bereits spübare Nachfrageüberhang wird sich im Jahr 2021 demnach weiter verstärken.»

Vor diesem Hintergrund erstaunt wenig, dass mit 52 Prozent die Mehrheit der antwortenden Inves- >>>

>>> noch vermehrt für möglich gehalten haben, so die JLL-Autoren. «Da Zinserwartungen den dominierenden Faktor für die Preisfindung bei langfristigen Immobilienanlagen darstellen, unterstützt die Erwartung eines gleichbleibenden Zinsniveaus die Stabilität des Marktes, insbesondere in Zeiten von Covid-19.» Trotz der weltweit zu beobachtenden expansiven Geldpolitik mit entsprechend exzessiven Geldmengenausweitungen in den letzten Monaten und vereinzelter Güterverknappungen, gehen mehr als 80 Prozent der teilnehmenden Investoren davon aus, dass sich die Inflation im aktuellen Jahr hierzulande in einem für die Schweiz gewohnten tiefen Rahmen

von circa 0 bis 0,5 Prozent bewegen wird. Eine höhere Inflation wird kurzfristig nicht erwartet. In der mittleren Frist, bis ins Jahr 2023, rechnen 19 Prozent der Investoren, dass sich eine höhere Veränderung des LIK Landesindex der Konsumentenpreise von über 1 Prozent bemerkbar machen wird.

**Investitionsangebot nach wie vor unverändert**

Eine Mehrheit (69%) der Umfrageteilnehmer erwartet für das Jahr 2021 ein ähnliches Angebot an investierbaren Immobilien wie im Vorjahr. Werden die Resultate nach Anlagevermögen gewichtet, gehen sogar 73

>>> toren davon ausgeht, dass die Renditeniveaus im Markt weiter sinken und die Preise entsprechend weiter ansteigen werden. Nur 47 Prozent der befragten Investoren erwarten unveränderte Renditeniveaus.

### Gestiegene Preisbereitschaften

49 Prozent der Umfrageteilnehmer antworteten, eine unveränderte Zahlungsbereitschaft zu haben und zu gleichen Preisen einkaufen zu wollen wie im Vorjahr. Rund 40 Prozent geben aber eine leicht bis stark gestiegene Preisbereitschaft an und nur eine Minderheit der Investoren (10%) beabsichtigt, im Jahr 2021 weniger zahlen zu wollen.

Gewichte man die Resultate nach Anlagevermögen, verdeutliche sich die Tendenz hin zu höheren Preisbereitschaften, so die JLL-Researcher. Demnach bekennt sich 58 Prozent des befragten Kapitals für das aktuelle Jahr zu einer leicht bis stark gestiegenen Preisbereitschaft. Dies gelte jedoch für nur 41 Prozent der Stimmen, woraus sich auf ein aggressiveres Preisverhalten von vor-

wiegend grossvolumigen institutionellen Anlegern schliessen lässt, so die Autoren: «Investoren mit grossen Einkaufsbudgets werden demnach versuchen, den Markt mit einem aggressiveren und dominanteren Preisverhalten zu schlagen.» Am Transaktionsmarkt seien deshalb insbesondere bei Anlagemöglichkeiten, die für grosse institutionelle Anleger interessant sind, Preiseffekte zu erwarten.

### Logistikliegenschaften belegen neu den Spitzenplatz

In der diesjährigen Umfrage kann das Anlageprodukt «Logistik» einen Siegeszug feiern. Das Risiko-Rendite-Verhältnis dieser Anlageart in Zeiten eines durch Covid-19 noch stärker boomenden Online-Handels schätzt die Mehrheit der antwortenden Investoren als das attraktivste ein. Herausforderung dabei ist nach wie vor, dass eine sehr grosse theoretische Investorennachfrage auf nur sehr wenige am Markt verfügbare Logistikliegenschaften trifft und das Angebot die Nachfrage bei weitem nicht befriedigen kann. >>>

### Zur Methode der JLL-Umfrage

Für die Studie wurden von JLL zu Beginn des aktuellen Jahres Immobilieninvestoren befragt, die in der Schweiz im professionellen Segment Immobilienbestände halten und am Schweizer Markt aktiv als Investoren auftreten. Die Antworten wurden pro Investor nur einmal erhoben und von den jeweils zuständigen Senior-Akquisitions-Managern oder Anlageverantwortlichen abgegeben.

Insgesamt haben 90 Investoren mit ihren Gesellschaften an der Umfrage teilgenommen, die selbst oder mit ihren Anlagevehikeln in der Summe einen direkten Schweizer Immobilienbesitz von rund 251 Mrd. CHF halten. Unter der Annahme, dass alle in der Schweiz direkt gehaltenen Anlageimmobilien sich auf ein Gesamtvolumen von rund 320 Mrd. summieren, deckt die Umfrage rund 78 Prozent des Gesamtmarktes ab und ist damit sehr repräsentativ. Für die Auswertung werden die Antworten der Umfrageteilnehmer gleich gewichtet, unabhängig von der Grösse der Institution, die sie vertreten.

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

Master/Certificate of Advanced Studies

**MAS Immobilienmanagement**

**CAS Real Estate Investment Management**

Start Lehrgänge: 25. August 2021

**CAS Real Estate Development**

Start Lehrgang: 27. August 2021

Online-Info-Anlass: 8. Juni 2021

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)

>>> Trotz starker Renditekompression sehen die Investoren das Wohnen an A-Lagen weiterhin als Stabilitätsgarant; auch Wohnprodukte an B/C-Lagen werden als attraktiv eingeschätzt.

Auf Platz vier rangieren Gewerbe- und Industrieliegenschaften, die im Vorjahresvergleich in Bezug auf die Attraktivität ihres Risiko-Rendite-Verhältnisses um fast 10 Prozentpunkte zulegen konnten. In den vergangenen Monaten sei das Investoreninteresse für diese Arten von Liegenschaften tatsächlich spürbar gestiegen, so die JLL-Autoren: «Höhere erzielbare Renditen und zum Teil sehr langfristige stabile Cashflows durch oft sehr lange Gewerbemietverträge machen diese Arten von Liegenschaften für Investoren auf der Suche nach stabilen Renditen zunehmend attraktiv.»

Dagegen hätten Büroliegenschaften an A-Lagen gegenüber dem Vorjahr an Beliebtheit eingebüsst. Doch bleibe abzuwarten, «ob dieser Beliebtheitsverlust auch nach COVID-19 anhalten wird», so die Autoren.

Die klaren Verlierer der Pandemie und damit Schlusslicht in Sachen attraktives Risiko-Rendite-Profil bilden der innerstädtische Detailhandel, Stadthotels, Ferienhotels (alpin) und Shopping-Center. «Diese Anlagearten sind durch die Covid-19 bedingten Einschränkungen oft stark in Mitleidenschaft gezogen worden und die mittel- bis langfristig erzielbaren Cashflows sind mit grossen Unsicherheiten verbunden», so die Autoren. «Dies bedeutet Risiken, die Investoren entschädigt haben wollen, die aber in den bilanzierten «Marktwerten» oder geforderten Preisen oft noch nicht berücksichtigt sind.» Kaum ein Investor halte diese Liegenschaften deshalb aktuell für attraktiv. Da schon vor der Krise zum Teil grosse Lücken zwischen geforderten Prei-

sen und effektiver Zahlungsbereitschaft am Markt beobachtbar waren, erwarten die JLL-Experten hier eine weitere Akzentuierung.

### Fazit

Die Covid-19-Krise ist in den Augen der Investoren materiell noch nicht überwunden und die für dieses Jahr prognostizierten Nachholeffekte mit Wirtschaftswachstum werden sich wahrscheinlich signifikant ins kommende Jahr verschieben. Dennoch habe sich der Schweizer Immobilientransaktionsmarkt in unsicheren Zeiten ein weiteres Mal als sehr krisenfest behaupten können, so die JLL-Researcher. Für die meisten Marktteilnehmer seien die Zins- und Inflationserwartungen stabil, die Akquisitionsziele für 96 Prozent der Investoren gleich hoch oder höher und die Zahlungsbereitschaften, insbesondere bei grösseren Investoren, sei im Vergleich zum Vorjahr nochmals stark angestiegen – damit stimmten die wichtigsten Marktindikatoren, so das Fazit der JLL-Experten: «Die Weichen für ein weiteres sehr liquides und gleichzeitig kompetitives Jahr am Transaktionsmarkt sind somit gestellt.»

Nachdem im Corona-Jahr besonders risikoarme Liegenschaften zu den Gewinnern zählt, da klassische Core-Liegenschaften – trotz der bereits sehr tiefen Renditeniveaus – als besonders attraktiv angesehen wurden, könnte sich gemäss den JLL-Researchern im laufenden Jahr mit der «Core-Satellite-Strategie» ein zweiter begleitender Trend akzentuieren, da gewisse Liegenschaftstypen, welche höhere Renditechancen bieten, deutlich an Beliebtheit gewonnen haben und sich einige bekannte Marktteilnehmer mit tieferen Kapitalkosten in entsprechendes Neuland begeben möchten. •

### NACHRICHTEN

#### SWISS PRIME AST: TRANSAKTIONEN IN AUSSICHT

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist nach eigenen Angaben erfolgreich ins neue Geschäftsjahr 2021 gestartet. Der Erlös aus der jüngsten Emission soll in Zukäufe investiert werden.

Wie die Anlagestiftung mitteilt, sind der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz im Rahmen ihrer inzwischen achten Emission Neugelder in Höhe von rund 91 Mio. CHF zugeflossen. Der Emissionserlös werde für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios der SPA verwendet, so die Anlagestiftung weiter. Für drei Liegenschaften habe man bereits den Zuschlag erhalten. Dabei handele es sich um eine Bestandesliegenschaft im Kanton Schwyz, einen Neubau im Kanton Neuenburg sowie um ein Entwicklungsprojekt im Kanton Basel-Landschaft. All diese Liegenschaften umfassten verschiedene Wohnformen sowie teilweise eine gewerbliche Sockelnutzung. Die Abwicklung der Transaktionen ist den Angaben zufolge für das zweite Quartal 2021 geplant.

Wie Swiss Prime Anlagestiftung weiter mitteilt, hat die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz das erste Quartal 2021 mit einer Anlagerendite von 1,13 Prozent abgeschlossen, eine Steigerung gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres, im dem 0,83 Prozent erzielt wurden. Enthalten sei ein positiver Einmaleffekt von 0,25 Prozent aufgrund der Erhöhung der Mindesthaltedauer der Immobilien von fünf auf zehn Jahre und einer daraus resultierenden Reduktion der latenten Steuern. Der Immobilienbestand (Verkehrswert) ist im Berichtszeitraum von 2,27 Mrd. auf 2,67 Mrd. CHF angewachsen. Den Angaben zufolge sank die Leerstandsquote von zuvor 4,36 auf ein Rekordtief von 3,53 Prozent. (ah)

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Wohnungsknappheit lässt nach



BILD: HARALDMUC/DEPOSITPHOTOS.COM

Das Preisniveau für Wohnliegenschaften in Deutschland (im Bild: München) ist sehr hoch.

DER DEUTSCHE WOHN-IMMOBILIENMARKT ER-FREUT SICH BEI PRIVATEN WIE INSTITUTIONELLEN ANLEGERN SEHR HOHER BELIEBTHEIT. DOCH DIE RISIKEN BEI INVESTMENTS IN DIE VERMEINTLICH «SICHERE» ANLAGEKLASSE NEHMEN ZU, WIE DER AKTUELLE BLASENINDEX DES UNABHÄNGIGEN DEUTSCHEN FORSCHUNGS-INSTITUTS EMPIRICA ZEIGT.

**BW/PD.** «Niemand nimmt das Tabuwort gerne in den Mund», stellen die Researcher des renommierten deutschen wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica fest. «So wie

man in der Religion vom Leibhaftigen statt vom Teufel redet, so redet man in der Immobilienwirtschaft von Überbewertung statt von Preisblase.»

## Mieten rechtfertigen hohe Vervielfältiger nicht

Dass es eine Immobilienblase am Wohnungsmarkt gibt, steht für die Wissenschaftler ausser jedem Zweifel. Der Empirica Blasenindex (s. Kasten-text) fürs erste Quartal 2021 zeigt, dass in 300 Regionen die Kaufpreise den Mieten und in 332 Regionen die Kaufpreise den Einkommen davongelaufen sind. Wie die Empirica-Researcher berichten, haben sich einige massgebliche Vielfache mindestens oder sogar mehr als verdoppelt. Aktuell sehen die Ökonomen für 11 von

12 Grosstädten eine «eher hohe» Blasenengefahr – allein in Köln sei die Gefahr nur «mässig», weil dort zu wenig gebaut werde.

«Die hohen Vervielfältiger mögen durch die aktuellen Niedrigzinsen begründet sein», so die Empirica-Ökonomen. Doch wie lange dies noch so sein werde, sei fraglich. Denn bei einem Zinsanstieg müssten entweder die Preise runter oder die Mieten hoch – und es sei zu erwarten, dass Mietsteigerungen künftig stärker reglementiert werden als heute.

## Wohnungsangebot nimmt weiterhin stark zu

Auch Kaufpreise für Eigentumswohnungen von mehr als zehn Jahreseinkommen in den Top7- >>>

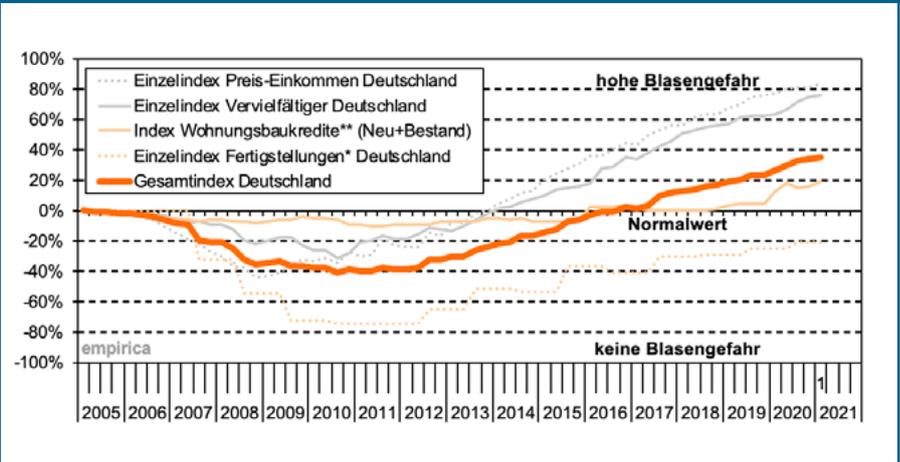
>>> Städten seien dauerhaft nicht zu erzielen, warnen die Empirica-Researcher und verweisen auf die zu erwartende Folge: «Entweder die Preise fallen irgendwann oder die Einkommen steigen drastisch. Angesichts der deutschen Exportabhängigkeit und ungelöster Strukturprobleme sind Einkommenszuwächse auf breiter Front aber eher unwahrscheinlich.» Hinzu komme, dass das Wohnungsangebot kräftig wächst und der Nachfragedruck in den Schwarmstädten sich immer besser ins Umland und auf Ausweichstädte verteile. Die Mieten im (Um-) Land wüchsen schon seit gut zwei Jahren stärker als in der Stadt – und ein nachhaltiger Trend zum Homeoffice und die mancherorts neu entdeckte Liebe zum Eigenheim könnten diesen Prozess begünstigen.

«Inflation wäre hilfreich»

«Wichtiger als die Frage, ob es eine Blase gibt, ist aber die Frage, ob oder wann sie platzt», betonen die Autoren der Empirica-Studie. Neue Auslandszuwanderung, aber auch politisch herbeigeführte Baulandknappheit und steigende Materialkosten machen aus ihrer Sicht ein Szenario wahrscheinlicher, bei dem die Luft nur langsam entweicht: «Denn steigende Nachfrage und hohe Neubaukosten stabilisieren die Bestandswerte. Hilfreich wäre vor allem Inflation, dann könnte der Überdruck auch bei nominal konstanten Preisen entweichen.» Eine Garantie dafür gebe es allerdings nicht. •

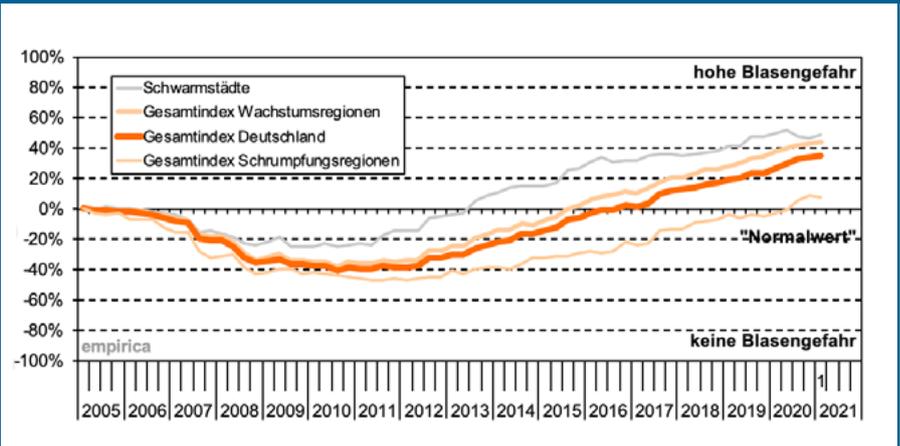
\* Grafik-Quelle: Empirica Preisdatenbank auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank, IDN Immodaten GmbH, destatis, bundesbank und vdp

EMPIRICA BLASENINDEX



Quelle: empirica Preisdatenbank \*

EMPIRICA BLASENINDEX



Quelle: empirica Preisdatenbank \*

Die Empirica-Preisdatenbank

Die Empirica-Preisdatenbank für Immobilienpreise besteht seit 2004 und ist die mit Abstand grösste Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Die Wissenschaftler ermitteln regelmässig, wie weit sich Wohnungskaufpreise von Mieten und Einkommen in 401 Landkreisen beziehungsweise kreisfreien Städten entfernen. Dazu untersuchen sie jedes Quartal, wie viele Jahre es dauert, bis eine Immobilie die Anschaffungskosten über die Mieteinnahmen wieder hereingeholt hat, das Preis-Einkommens-Verhältnis sowie die Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite relativ zum Bruttoinlandsprodukt (BIP). Aus diesen Ergebnissen erstellen sie einen Blasenindex. Ihre Analysen stützen sie seit 2012 auf die VALUE Marktdaten, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerebereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bieten (Datensatzbeschreibung). Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem Bottom-up Ansatz, der von 401 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert wird.

INTERNATIONALE INVESTMENTMÄRKTE

# Stimmung hellt sich auf



BILD: PHOTOCREO/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Büroflächenmärkte befinden sich im Umbruch.

MIT DER KONJUNKTURERHOLUNG ZEICHNET SICH AUCH IM IMMOBILIENSEKTOR EINE STIMMUNGSAUFFHELLUNG AB. ZU DIESEM SCHLUSS KOMMEN DIE AUTOREN DES UNLÄNGST VON DER RICS ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS VERÖFFENTLICHTEN GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY MONITOR FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2021.

**PD/BW.** Die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das erste Quartal 2021

deuten auf eine allmähliche Stimmungsaufhellung im Immobiliensektor hin, die sich aus der zunehmenden Hoffnung auf eine Erholung der Wirtschaft speist. Im Rahmen der Frühjahrstagung des IWF im April wurde die globale Wachstumsprognose für 2021 von 5,5 auf 6 Prozent und für 2022 von 4,2 auf 4,4 Prozent nach oben korrigiert. Unterdessen verzeichnete der wichtige globale RICS-Stimmungsindex, der Commercial Property Sentiment Index, einen Anstieg von -27 auf -18. Dabei handele es sich um das beste Ergebnis seit dem vierten Quartal 2019, das zudem einen Anstieg gegenüber

dem Tiefstand von -37 im zweiten Quartal 2020 markiert, stellen die RICS-Autoren fest.

## APAC-Region in Führung

Auch auf regionaler Ebene ist gemäss der RICS-Umfrage ein vergleichbar positiver Trend erkennbar. Die Region Asien-Pazifik (APAC) liegt dabei mit einem Ergebnis von -15 (Vorquartal: -25) an der Spitze. Es folgen Europa mit -19 (-26), die Region Americas mit -20 (-29) sowie Naher Osten und Afrika mit -22 (-25). Die aktuellen Ergebnisse zeigen, dass die Investorenstimmung >>>

>>> dem Vermietungsmarkt weiterhin voraus ist. So notierte der globale Investmentindex einen Anstieg auf -10 (Vorquartal: -19).

Der Indikator für den Vermietungsmarkt verzeichnete eine ähnlich positive Entwicklung, hinkt allerdings trotz der inzwischen optimistischeren Konjunkturprognosen mit -26 weiterhin hinterher. Auf regionaler Ebene zeigt sich erwartungsgemäss ein ähnliches Muster.

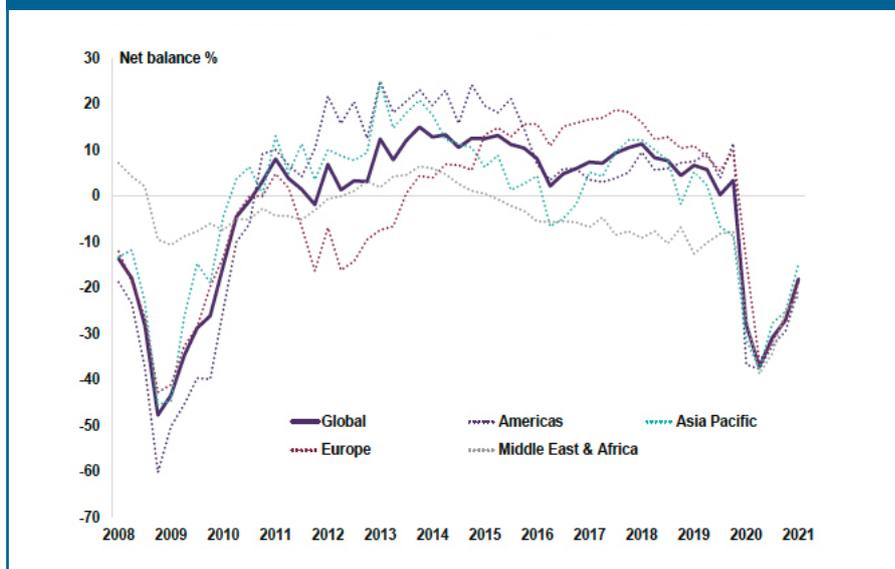
### Industriesegment bleibt der wichtigste Markttreiber

Im weltweiten Assetklassen-Vergleich ergeben sich deutliche Unterschiede auf dem Investment- und Vermietungsmarkt. Logistik- und Industrieobjekte sind das einzige Segment des Immobilienmarkts, das rund um den Globus eine stabile Nachfrageentwicklung verzeichnet. So stieg die Mieternachfrage in diesem Segment erneut von +19 auf +28, während sie für Büro- und Einzelhandelsimmobilien trotz eines leichten Anstiegs gegenüber dem Vorquartal weiterhin deutlich im negativen Bereich liegt.

Mit einem Anstieg von +27 auf +37 verzeichnet die Kennzahl für Investimentanfragen eine ähnliche Entwicklung wie das Logistik- und Industriesegment. Allerdings ist die Kennzahl für das Bürosegment auf -12 (gegenüber -26 im Vorquartal und dem Tiefststand von -58) gestiegen, was aus Sicht der RICS-Autoren auf eine Trendwende hinsichtlich der Investorenstimmung in diesem Marktsegment hindeutet.

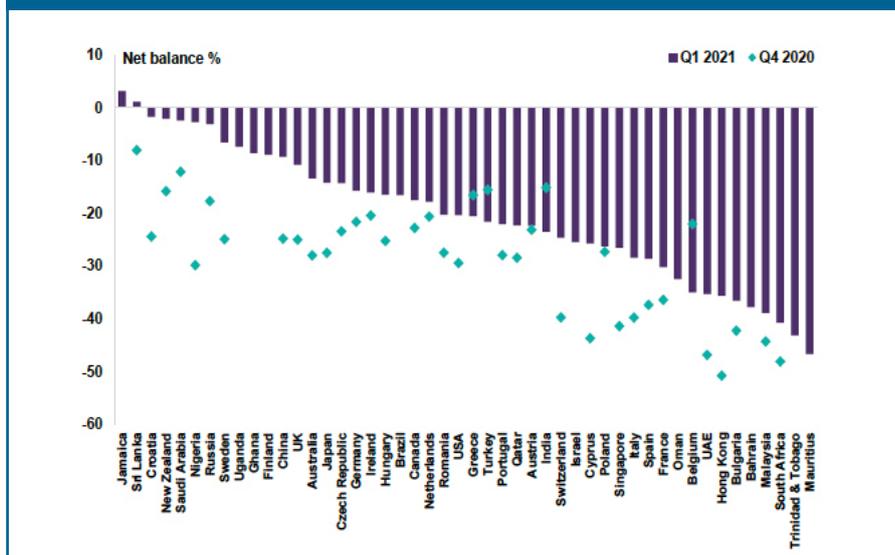
Der allgemeine Trend spiegelt sich auch in den Prognosen für die Kapitalwert- und Mietpreisentwicklung wider. Erstklassige Industrieflächen werden nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer die beste Ertragsentwicklung verzeichnen – in diesem

GRAFIK 1: GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY SENTIMENT INDEX\*



Quelle: RICS, LaSalle Investment Management

GRAFIK 2: COMMERCIAL PROPERTY SENTIMENT BY COUNTRY



Quelle: RICS

Marktsegment gehen sie von einem weiteren Preisanstieg um 4 Prozent in den nächsten 12 Monaten aus.

Mit einer ähnlichen Entwicklung der Kaufpreise wird auch bei Rechenzentren gerechnet, und auch für Mehrfamilienobjekte und Pflegeeinrichtungen erwarteten die Befragten weitere Zuwächse. Erst- und zweitklassige Einzelhandelsimmobilien würden

dagegen unter Druck bleiben, für solche Objekte sei mit weiterhin rückläufigen Kauf- und Mietpreisen zu rechnen.

### Weitere Entwicklung des Büroflächenbedarfs unklar

Dagegen scheinen sich Prognosen hinsichtlich der weiteren Ent- >>>

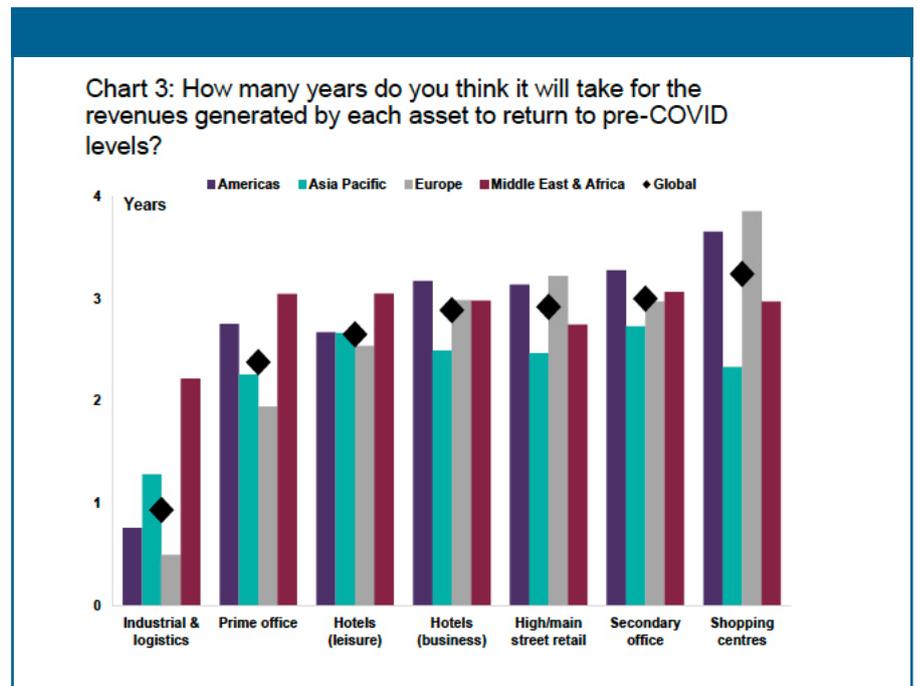
>>> wicklung der Büroflächenmärkte momentan etwas schwieriger zu gestalten. «Die Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung der Büroarbeit bleiben trotz der allmählichen Erholung der Weltwirtschaft bestehen», sagt Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorstandsvorsitzende der RICS Deutschland.

### Starker Rückgang erwartet

Die Ergebnisse bestätigten den Trend hin zu einem hybriden Arbeitsmodell, das den Wunsch nach grösserer Flexibilität berücksichtigt, stellen die RICS-Autoren fest: «Die Flächenachfrage seitens Unternehmen wird jedoch teilweise durch die Verringerung der Arbeitsplatzdichte innerhalb von Büroobjekten gestützt.» Insgesamt ist anhand der Ergebnisse mit einem Rückgang des Flächenbedarfs um circa 10 Prozent über den Betrachtungszeitraum zu rechnen, wobei dieser Wert in der Region Americas leicht höher und in der Region APAC etwas niedriger ausfällt. Gegenüber dem zweiten Quartal 2020 fällt eine leichte aber unwesentliche Verbesserung in diesem Bereich auf.

### Immobilienzyklus für Mehrheit nicht mehr in Abschwungphase

Auch hinsichtlich der Frage zur aktuellen Marktphase im Immobilienzyklus zeigt sich ein allmählicher Stimmungsumschwung. Auf globaler Ebene sehen nur mehr 39 Prozent der Befragten den Markt in einer Abschwungphase. Im Vorquartal waren es noch 51 Prozent. Unverändert gehen 13 Prozent der Befragten davon aus, dass die Talsohle erreicht ist. Der Anteil der Befragten, die den Markt in einer Aufschwungphase sehen, stieg von knapp über einem Viertel auf über ein Drittel. Die Regi-



Quelle: RICS, LaSalle Investment Management

on Asien-Pazifik verzeichnet dabei mit 43 Prozent den höchsten Anteil an Befragten, nach deren Einschätzung sich der Markt in der Wachstumsphase des Zyklus befindet. Europa befindet sich zwar mit 28 Prozent der Befragten am anderen Ende der Skala. Interessanterweise sei der Anteil derer, die den Markt am Höhepunkt des aktuellen Zyklus sehen, mit 18 Prozent in dieser Region jedoch vergleichbar gross, so die RICS-Autoren.

Auch die Einschätzung des Risikos von Gewerbeimmobilien war Gegenstand der aktuellen Umfrage, wobei der Fokus auf die Entwicklung seit Beginn der Corona-Krise und den sich daraus ergebenden Veränderungen des Mieterverhaltens gelegt wurde. Das Ergebnis zeigt über alle Gewerbeimmobiliensegmente hinweg eine leichte Entspannung, seitdem der Höhepunkt der Krise und der Lockdown-Massnahmen überschritten ist. Insgesamt ist die Risikowahrnehmung in diesem Bereich jedoch weiterhin erhöht. Dabei ent-

sprechen die Ergebnisse im positiven Bereich einer überdurchschnittlichen Risikobewertung von Gewerbeimmobilien, während für negative Ergebnisse das Gegenteil gilt. Die meisten Märkte verzeichneten ein positives Ergebnis, was zeigt, dass Gewerbeimmobilien weiter als relativ risikobehaftet wahrgenommen werden.

### Veränderte Risikoeinschätzung

Im Vergleich zum Höhepunkt der Krise wird das Segment jedoch inzwischen als weniger riskant beurteilt. So lag die entsprechende Kennzahl für Gewerbeimmobilien im zweiten Quartal 2020 im weltweiten Durchschnitt bei 1,7. Im ersten Quartal 2021 lag dieser Wert bei 0,8. Dies entspricht zwar weiterhin einem überdurchschnittlichen Risiko, die Risikowahrnehmung hat sich im Vergleich jedoch deutlich verbessert. Die grosse Mehrheit der Märkte wird im ersten Quartal 2021 gegenüber dem zweiten Quartal 2020 von >>>

>>> den Befragten als weniger riskant wahrgenommen, was vor allem für die Niederlande, Kroatien und Österreich gilt. Allerdings gebe es Ausnahmen: So habe die Risikowahrnehmung im Gewerbeimmobiliensegment in Deutschland, der Schweiz und Brasilien eine Steigerung gegenüber dem zweiten Quartal 2020 erfahren, während der Oman im Vergleich zum Vorjahr als wesentlich riskanter wahrgenommen wird.

### Dramatischer Rückgang der Büroflächen erwartet

Darüber hinaus wurden die Experten zur Entwicklung des Büroflächenbedarfs in den kommenden zwei Jahren befragt. Die Ergebnisse zeigen, dass weltweit ein dramatischer Rückgang der Büroflächen erwartet wird. So gehen die Prognosen

von einem Rückgang von 8,6 gegenüber 7,8 Prozent im zweiten Quartal 2020 aus. Dieser Trend zeichnet sich insbesondere in den Regionen Americas und Europa ab, während in den Regionen Asien-Pazifik, Naher Osten und Afrika von einem geringeren Büroflächenrückgang ausgegangen wird. Umfrageteilnehmer in den USA, in Grossbritannien und Frankreich erwarten einen Rückgang von 12 bis 14 Prozent in den nächsten zwei Jahren.

### Steigende Untervermietungen

Auch das Thema Untervermietung hat seit Pandemiebeginn deutlich an Bedeutung gewonnen. Nach Einschätzung der Befragten wurden seit Beginn der Covid-19-Krise weltweit 6,9 Prozent der Büroflächen untervermietet. Während sich auf regiona-

ler Ebene ein relativ einheitliches Bild ergibt, zeigten sich im Ländervergleich durchaus deutliche Unterschiede: Während in Russland über 12 Prozent der Büroflächen untervermietet wurden, lag dieser Anteil in Japan bei 2 Prozent.

### Erholung braucht Zeit

Auf die finale Frage, wie lange es dauern wird, bis in den einzelnen Assetklassen ein Umsatzniveau wie vor der Krise erreicht wird, antworteten die für den RICS-Monitor Befragten kaum überraschend, dass die Erholung im Industrie- und Logistiksegment am schnellsten erfolgen wird. Bei zweitklassigen Büroobjekten sowie Einzelhandelsimmobilien und Hotels rechnen sie allerdings damit, dass die Erholung bis zu drei Jahren dauern wird. •

ANZEIGE

# New Objekt New Inserieren New Mieter

Jetzt  
inserieren!

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

Jetzt informieren: [welcome@newhome.ch](mailto:welcome@newhome.ch) oder 044 240 11 60

**newhome**  
zuerst entdecken

LOGISTIKIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

# Rasante Renditekompression



BILD: GORDENKOFF/DEPOSITPHOTOS.COM

Logistikimmobilien erfreuen sich bei Investoren derzeit hoher Beliebtheit.

MIT DER GARBE PYRAMID STELLT GARBE RESEARCH EINE NEUENTWICKELTE RENDITE- UND MIETKARTE FÜR DIE 123 WICHTIGSTEN EUROPÄISCHEN LOGISTIKIMMOBILIENANTEILMÄRKTE VOR. DIE KARTE WERDE FORTAN REGELMÄSSIG ZUM JAHRESANFANG ERSCHEINEN UND BIETE AKTUELLE, DETAILIERTE UND KOMPAKTE INFORMATIONEN ÜBER DIE SPITZENMIETEN UND -RENDITEN SOWIE IHRE VERÄNDERUNGSDYNAMIK, KÜNDIGT GARBE AN.

**BW/PD.** Wesentliche Erkenntnisse der aktuellen Garbe Pyramid sind: Insbesondere in Osteuropa, Italien und in den nordischen Ländern bieten sich inzwischen attraktive Investmentopportunitäten. In ganz Europa befinden sich allein sechs von sieben Top-Logistikregionen in Deutschland. Unter den analysierten 123 europäischen Logistikmärkten weisen Berlin und München die niedrigsten Spitzenrenditen auf. Nur in London inklusive Heathrow sind die Spitzenrenditen ähnlich niedrig wie in den deutschen Regionen, wie die Forscher der Garbe Industrial Real Estate GmbH ermittelten.

Das inhabergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Hamburg zählt seit mehr als 25 Jahren zu den bedeutendsten unabhängigen Kooperationspartnern für Transport- und Logistikdienstleister, Handel und produzierendes Gewerbe. Garbe entwickelt, verkauft, akquiriert, vermietet, verwaltet und finanziert hochwertige Gewerbeimmobilien an attraktiven europäischen Standorten. Eigenen Angaben zufolge betreut Garbe aktuell mit rund 4,5 Millionen Quadratmetern Mietfläche in vier Ländern aktuell Immobilien- und Fondsvermögen (inklusive Development-Pipeline) im Wert >>>

>>> von rund 6,6 Milliarden Euro (Stand: 12/2020).

### Aufstrebende Märkte im Blick

«In Europa kommen immer mehr relevante Logistiklagen dazu», berichtet Christopher Garbe, Geschäftsführender Gesellschafter von Garbe Industrial Real Estate. Dabei würden sich die Niveaus der Spitzenrenditen, trotz der zunehmenden Anzahl und Differenzierung der Logistikmärkte, insgesamt immer weiter annähern, dies insbesondere in Deutschland. Andererseits wiesen Regionen, die nicht zu den Kernmärkten gehören und deren Logistikmärkte sich erst sukzessiv etablierten, derzeit noch Spitzenrenditen «von bis zu sieben Prozent oder darüber aus».

Diese aufstrebenden Märkte sind aus Sicht des Garbe-Chefs zunehmend interessant für opportunistische Investitionen, zumal sie durch den schnell wachsenden Online-Handel in diesen Regionen weiter an Bedeutung gewinnen. «Es ist sinnvoll, sich jetzt mit diesen Märkten zu beschäftigen», ist Garbe überzeugt.

### Höchste Spitzenmieten in London und Heathrow

Derweil ist im europäischen Kontext bezogen auf die zurückliegenden fünf Jahre eine deutliche Renditekompression erkennbar. Gemäss der Garbe-Studie war in allen 123 untersuchten Logistikteilmärkten Europas die Renditekompression im deutschen Magdeburg am stärksten ausgeprägt, nicht zuletzt weil diese im Zentrum Deutschlands gelegene Stadt stark an Attraktivität zugelegt habe. Der Pandemie zum Trotz konnten auch das niederländische Eindhoven und das französische Lyon ihre Bedeutung als wesentliche europäi-

GARBE PYRAMID 2021, EUROPA



Quelle: Garbe Industrial Real Estate GmbH

sche Logistikmärkte ausbauen und erlebten eine ausgeprägte Renditekompression.

Fünf von sieben europäischen Topregionen mit Spitzenmieten liegen nicht im Währungsraum des Euro. Dies liege u.a. daran, dass in Regionen wie Genf oder Oslo das Lohnniveau allgemein deutlich höher ist, stellen die Garbe-Researcher fest. Als Drehscheibe internationaler Logistik stellten London und der Teilmarkt London-Heathrow die höchsten aufgerufenen Spitzenmieten, weil hier eine massive Nachfrage auf eine sehr geringe Flächen- respekti-

ve Grundstücksverfügbarkeit mit hohen Preisen trifft. Durch den Brexit und die Corona-Pandemie sei diese Entwicklung noch verstärkt worden, sagt Tobias Kassner, Leiter Research bei Garbe Industrial Real Estate.

### Chancen in der zweiten Reihe

Doch obwohl die Mietniveaus in Europa generell gestiegen seien, profitierten nicht alle Logistikregionen gleichermassen, betont Kassner: «In vielen Regionen gibt es noch viel Nachholbedarf, was viele attraktive Investmentopportunitäten in >>>

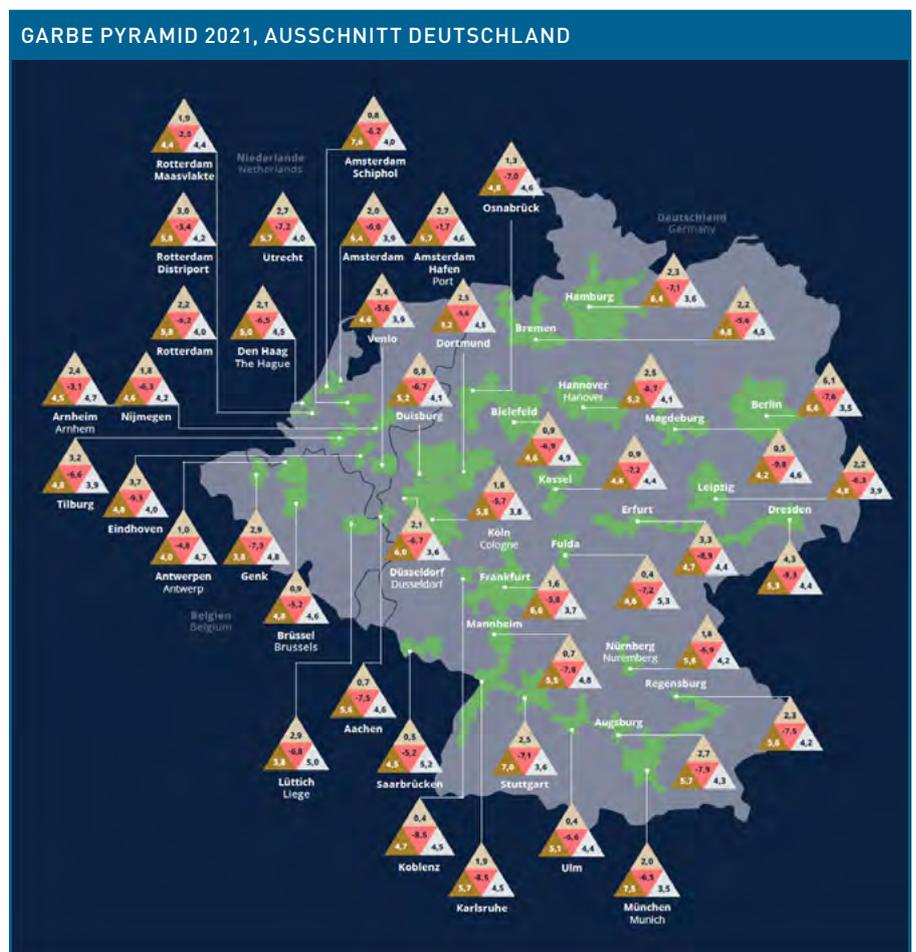
>>> Märkten wie Osteuropa, Italien und den nordischen Ländern mit sich bringt. Bei der Betrachtung des durchschnittlichen Fünf-Jahres-Mietwachstums ragen eher europäische Logistikimmobilienmärkte der zweiten Reihe hervor.» Gemessen am Mietwachstum sei die steigende Attraktivität der aufstrebenden Märkte wie beispielsweise Budapest deutlich erkennbar, so der Experte: «Im europäischen Logistikimmobilienkontext werden Osteuropa, Italien und die nordischen Länder künftig eine grössere Rolle spielen.

In Deutschland, dem aufgrund seiner Wirtschaftskraft und Lage in Zentrum des Kontinents wichtigsten und grössten Logistikmarkt Europas, weist München durch den Flächenmangel und die konstant hohe Nachfrage die höchste Miete auf, darauf folgen Stuttgart, Berlin und Frankfurt. Die deutschen Top-Standorte seien deutlich teurer als die Logistikimmobilienmärkte der zweiten oder dritten Reihe, so Kassner. Magdeburg habe deutlich aufgeholt und weist innerhalb der wichtigsten Logistikregionen Deutschlands bei sinkender Rendite die günstigste Spitzenmiete auf. Berlin und München erreichen gemäss der Garbe-Studie eine Spitzen-Nettoanfangsrendite von 3,5 Prozent.

«Während es in Deutschland zwischen 2009 und 2015 noch rund 27 Quartale brauchte, bis die Spitzenmieten in den Top-8-Logistikregionen um 20 Cent stiegen, so dauerte es bis zum nächsten 20-Cent-Sprung noch weitere elf Quartale. Aktuell sind es in Deutschland nur gerade einmal sechs Monate, bis die Spitzenmieten um 20 Cent zulegen», berichtet Christopher Garbe. «Dabei bieten insbesondere die östlichen deutschen Bundesländer aufgrund ihrer Flächen- und Arbeitskräfteverfügbarkeit, ihrer günstigen Lohnni-



Quelle: Garbe Industrial Real Estate GmbH



Quelle: Garbe Industrial Real Estate GmbH

veaus sowie ihrer Nähe zu etablierten Wirtschaftsstandorten attraktive Opportunitäten.» Aus Sicht des Garbe-Chefs gewinnen Logistikimmobilienmärkte wie die Regionen um die Städte Berlin, Erfurt, Dresden, Leip-

zig oder Magdeburg zu Recht an Aufmerksamkeit bei Entwicklern und Investoren. •

\* Kostenloser Download der Garbe Pyramide: [www.garbe-industrial.de](http://www.garbe-industrial.de)

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](http://www.immobiliengespraech.ch)

Sponsoren:



HOCHSCHULE  
LUZERN



## MARKTKOMMENTAR

## Inflationsängste sorgen für Turbulenzen

IN DER AUFFAHRTWOCHE LÖSTEN STEIGENDE ROHSTOFFPREISE BEI DEN ANLEGERN INFLATIONSÄNGSTE AUS. DADURCH KAM ES AN DEN INTERNATIONALEN HANDELSPLÄTZEN ZU KURSVERLUSTEN.

Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP Group



**NH/TM.** Der erhöhte Abgabedruck war bei den Schweizer Immobilienaktien ebenfalls zu beobachten. Die zuvor erzielten Kursgewinne gingen grösstenteils wieder verloren. Gegenüber dem Schlusskurs von Ende April notiert der REAL Index nur noch 0,04 Prozent höher. Die Jahresperformance liegt per 11. Mai 2021 bei +1,68 Prozent. Auch bei den Europäischen Immobilienaktien wurden die Kursgewinne vom Monatsbeginn durch den Kursrückgang abgebaut. Am 10. Mai 2021 schloss der EPRA Index mit 2277,95 Punkten noch auf dem Jahreshöchststand (+5,4% YTD). Durch die letzte Kurskorrektur hat sich die Jahresperformance auf ein Plus von 3,15 Prozent (YTD) reduziert (nicht währungsbereinigt).

Ende April hat die PSP Swiss Property über das Quartalsergebnis (Q1/21) berichtet. Gegenüber der Vorjahresperiode hat die Gesellschaft einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von 61,8 Mio. erzielt, was einer Zunahme von 13,7 Mio. CHF oder 28,5 Prozent entspricht (Q1/20: 48,1 Mio.). Die Gewinnzunahme ist hauptsächlich höheren Mieteinnahmen (+3,4 Mio. CHF) und höheren Gewinnbeiträgen aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+12,4 Mio. CHF) geschuldet. Aufgrund der anhaltenden Pandemie ist ein Ausblick für das

laufende Geschäftsjahr jedoch schwierig. Unter Vorbehalt auf die weitere Entwicklung der Corona-Krise erwartet man bei PSP einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von rund 275 Mio. CHF (2020: 271,1 Mio.). Bei der Leerstandsquote per Ende 2021 rechnet man mit einer leichten Erhöhung auf 4,5 Prozent (31.3.21: 3,1%).

## Verkaufsdruck lässt nach

Seit Mitte April befinden sich die kotierten Immobilienfonds in einer Abwärtsbewegung und der SWIIT Index büsste vom Höchststand über 3 Prozent an Wert ein. Während den letzten Wochen sorgte vor allem der stetige Kapitalbedarf des Primärmarkts für den Abgabedruck auf den Immobilienfonds. Mit dem Abschluss einiger «grösserer» Kapitaltransaktionen sollte der Verkaufsdruck jetzt etwas nachlassen. Eine erste Gegenbewegung konnte bereits in der Auffahrtswoche beobachtet werden. Aktuell notiert der SWIIT Index bei 489,62 Punkten respektive bzw. 0,10 Prozent unter dem Schlusskurs von Ende April. Trotz der Kursverluste der letzten Wochen konnte eine positive Jahresperformance von Plus 1,28 Prozent gehalten werden.

Am Primärmarkt schaltet man nun wieder ein paar Gänge zurück. Die

letzten grossen Transaktionen (UBS Foncipars, Solvalor 61, Immo Helvetic, Procimmo 56) mit einem maximalen Emissionsvolumen von 400 Mio. CHF wurden abgeschlossen oder stehen kurz vor Abschluss. Für Q2 stehen eher «kleinere» Transaktionen an. Von Helvetica sind zwei Transaktionen angekündigt: Die Kapitalerhöhung des Helvetica Swiss Living (Emissionsvolumen: 38 Mio. CHF) läuft seit dem 10. Mai 2021 und die Kapitalaufnahme des Swiss Opportunity (Details noch nicht bekannt) soll im Juni 2021 stattfinden. Für den Good Buildings Swiss Real Estate Fund ist die dritte Kapitalerhöhung im Juni 2021 geplant (Volumen: rund 23,6 Mio. CHF). Für das erste Halbjahr ist dann kaum mehr mit grösseren Transaktionen zu rechnen. Erst nach den Sommermonaten, zusammen mit den Halbjahresberichten, sollten die Aktivitäten am Primärmarkt wieder zunehmen. •

REAL ESTATE INDICES 11.5.2021	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2581.40	-0.07	1.41
REAL	3106.33	0.04	1.68
SWIIT	489.62	-0.10	1.28
EPRA EUROPE INDEX	2228.87	-0.18	3.15

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6475	-0.0040	0.0650
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3700	0.0100	0.1900
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	0.0750	0.0100	0.3550
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.3050	0.0180	0.4130

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							12. MAI 2021		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2021	HÖCHST 2021	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	139000	155000	131000	1	180000	1	155000	1
140241	AGRUNA AG	4200	5000	4650	2	4950	40	4850	2
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	440	445	28	0	0	436	1
193185	CHAM GROUP N	440	510	480	35	0	0	509	30
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	183.5	183	50	185	50	182	24
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	13900	13900	15300	1	21490	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2700	2700	2650	5	3000	8	2700	2
11502954	KONKORDIA AG N			6600	2	11000	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	61.25	60.25	150	62	200	61.25	200
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	5670	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	50	50	51	15	0	0	50	15
54702757	SIA-HAUS VZ N	6500	8000	6500	2	0	0	6950	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3150	3300	3025	1	0	0	3300	1
253801	TERSA AG	14000	16450	15010	1	24500	1	16450	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	30.9	30	35	30.9	740	30	2
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	11000	11000	3	0	0	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	17600	1	0	0	27000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	198	210	198.5	50	230	10	210	3



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**HYPOZINSEN  
IN TURBULENZEN**

Finanzieren wird teurer

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

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										14. MAI 2021
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	TOTAL UMSATZ % APRIL.	KURSE SEIT 1.1.2021 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	104.30	132.00	2.29%	26.56%	8.20%	NICHT KOTIERT	122.00 132.00	622'285'620	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	120.85	157.50	2.05%	30.33%	1.55%	1.16%	148.80 163.70	1'086'721'808	
844'303	CS 1A IMMO PK	1200.00	1325.00	3.29%	10.42%	-2.21%	NICHT KOTIERT	1320.00 1355.00	3'746'941'000	
10'077'844	CS REF GREEN	111.45	170.00	2.01%	52.53%	2.60%	1.76%	162.50 182.40	3'337'356'700	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	72.35	77.80	3.23%	7.53%	9.70%	1.04%	72.80 80.50	661'798'153	
276'935	CS REF INTERSWISS	186.25	210.00	3.68%	12.75%	-2.33%	1.17%	198.50 223.10	1'741'626'390	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	104.90	173.00	2.09%	64.92%	2.85%	1.47%	163.30 184.30	3'607'770'718	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	98.40	141.50	2.79%	43.80%	1.43%	1.88%	134.50 154.00	990'500'000	
1'291'370	CS REF SIAT	149.95	239.00	2.28%	59.39%	2.14%	1.06%	221.90 242.20	3'920'465'180	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	112.15	117.00	2.47%	4.32%	-0.34%	2.04%	111.00 120.50	304'200'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	115.65	162.50	2.22%	40.51%	2.14%	1.45%	149.30 165.40	1'861'558'563	
1'458'671	FIR	141.55	225.00	1.91%	58.95%	-1.75%	0.79%	218.10 236.50	1'624'922'100	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	110.50	135.50	2.44%	22.62%	7.60%	2.81%	128.00 142.00	271'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	110.65	113.00	4.52%	2.12%	8.35%	1.10%	107.00 123.30	490'742'163	
277'010	IMMO HELVETIC	169.70	227.00	2.91%	33.77%	5.52%	1.14%	212.00 240.00	1'089'600'000	
977'876	IMMOFONDS	341.75	572.00	2.40%	67.37%	7.22%	0.96%	520.50 584.50	2'008'603'168	
278'226	LA FONCIERE	82.90	144.00	1.53%	73.70%	3.25%	1.03%	132.90 148.50	1'959'577'488	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	117.50	137.00	1.77%	16.60%	8.30%	NICHT KOTIERT	126.00 136.00	924'750'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	136.50	191.50	1.94%	40.29%	-0.52%	1.53%	182.80 197.80	1'031'143'240	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	125.75	156.00	2.13%	24.06%	0.84%	1.41%	151.50 164.40	407'180'592	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	137.65	157.00	3.51%	14.06%	0.00%	1.45%	148.00 165.50	842'339'226	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.10	138.00	3.82%	20.95%	6.40%	NICHT KOTIERT	136.00 139.90	503'193'402	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.30	114.50	2.32%	22.72%	4.57%	NICHT KOTIERT	112.00 116.00	338'854'392	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	118.05	145.00	2.58%	22.83%	-2.36%	1.23%	132.80 149.50	1'016'215'100	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	129.55	154.50	2.46%	19.26%	5.53%	1.32%	147.10 159.00	782'156'250	
10'061'233	RESIDENTIA	108.30	115.00	2.61%	6.19%	1.29%	1.20%	113.50 121.60	184'020'010	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	133.05	171.00	2.78%	28.52%	0.00%	1.24%	156.60 175.50	1'704'558'951	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	93.80	92.00	4.64%	-1.92%	4.96%	0.71%	90.50 104.00	220'800'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.30	119.00	3.67%	22.30%	2.79%	0.95%	114.10 127.00	722'925'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.55	151.50	2.32%	31.11%	0.69%	1.48%	142.70 170.00	1'159'180'889	
278'545	SOLVALOR "61"	194.55	305.50	1.75%	57.03%	-7.37%	1.75%	310.00 343.00	1'547'147'011	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	290.00	509.00	3.00%	75.52%	-5.91%	0.77%	506.00 559.00	218'648'585	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.85	112.50	2.13%	4.31%	-0.52%	0.51%	108.10 117.50	301'926'600	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	100.75	105.50	2.27%	4.71%	1.26%	NICHT KOTIERT	104.00 107.00	782'134'546	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	108.30	134.50	1.95%	24.19%	0.37%	2.26%	127.00 134.80	1'815'750'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	110.05	163.50	2.02%	48.57%	-2.46%	1.19%	160.00 175.60	1'722'182'942	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	95.55	113.00	3.64%	18.26%	-0.76%	1.41%	110.00 123.40	534'449'433	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	103.65	111.00	1.90%	7.09%	2.63%	NICHT KOTIERT	110.00 113.00	253'217'862	
2'616'884	SWISSINVEST REF	140.25	207.00	2.22%	47.59%	5.34%	2.06%	195.90 210.90	1'094'187'924	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	58.00	88.00	2.07%	51.72%	-2.76%	1.43%	85.00 90.95	3'125'170'928	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.65	19.00	2.24%	39.19%	-1.55%	1.00%	18.05 20.30	756'724'780	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.31	14.00	2.39%	23.78%	-1.41%	1.95%	13.20 14.60	503'934'886	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	88.60	127.50	2.00%	43.91%	-2.35%	2.50%	126.20 137.90	1'635'332'595	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	93.95	140.00	2.33%	49.02%	2.25%	1.25%	133.00 145.50	10'028'694'060	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	59.95	75.20	3.53%	25.44%	3.11%	1.58%	70.60 80.00	1'720'560'885	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	103.00	129.00	2.16%	25.24%	6.61%	NICHT KOTIERT	124.00 130.00	1'238'931'351	
				0	0	SWIIT	0		TOTAL	
				2.59%	31.49%	1.62%	1.25%		66'730'307'538	

IMMOBILIENAKTIEN										14. MAI 2021
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	MTL UMSATZ % APRIL.	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	147.25	181.00	3.74%	22.92%	-7.74%	4.27%	183.20 206.00	2'568'229'035	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	168.75	183.00	2.95%	8.44%	10.91%	0.05%	165.00 182.00	353'428'815	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.50	19.10	2.89%	23.23%	7.97%	1.83%	16.80 20.20	478'500'095	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	89.20	103.00	2.24%	15.47%	-3.84%	1.95%	99.40 118.00	321'381'630	
1'731'394	INTERSHOP N	357.35	610.00	4.12%	70.70%	3.25%	2.20%	585.00 637.00	660'630'000	
32'509'429	INVESTIS N	62.45	97.00	2.58%	55.32%	8.86%	1.71%	86.00 96.80	273'152'000	
1'110'887	MOBIMO	240.65	292.00	3.53%	21.34%	2.10%	2.37%	275.00 301.00	1'925'482'164	
21'218'624	NOVAVEST	41.85	48.50	3.50%	15.89%	10.23%	0.41%	42.60 49.00	342'837'528	
28'414'391	PLAZZA N	304.90	319.00	1.88%	4.62%	7.26%	0.95%	295.00 324.00	466'250'400	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	97.40	114.50	3.20%	17.56%	-0.13%	4.71%	107.20 119.40	4'936'761'108	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.85	54.00	3.61%	4.15%	-2.17%	0.26%	52.50 55.30	103'496'616	
803'838	SWISS PRIME SITE	77.90	89.50	3.76%	14.89%	6.85%	4.18%	85.00 93.20	6'797'198'236	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	95.30	99.00	3.65%	3.88%	5.77%	0.38%	93.50 101.00	269'928'549	
261'948	WARTECK INVEST	1666.35	2350.00	3.07%	41.03%	-1.26%	0.90%	2200.00 2380.00	395'505'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1903.70	1970.00	1.73%	3.48%	-0.79%	0.74%	1910.00 2040.00	562'259'276	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.10%	21.53%	2.00%	3.53%		20'455'040'451	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

# Kempinski Palace Engelberg vor dem Start



BILD: KEMPINSKI HOTELS

Das Kempinski Palace Engelberg

ES IST DIE GRÖSSTE HOTELNEUERÖFFNUNG IN DER SCHWEIZ IN DIESEM JAHR: NACH RUND VIERJÄHRIGER BAUZEIT NIMMT IN ENGELBERG DAS KEMPINSKI PALACE ENGELBERG – TITLIS SWISS ALPS AM 25. JUNI DEN BETRIEB AUF.

**BW/PD.** Wie im November des letzten Jahres angekündigt, wird die Luxushotelgruppe Kempinski Ende Juni in der Zentralschweiz das Kempinski Palace Engelberg – Titlis Swiss Alps eröffnen. Entstanden ist es durch den Um- und Ausbau des historischen Hotels Europäischer Hof, welchen der chinesische Investor und Milliardär Yung Fen Gao im

Jahr 2011 erworben hatte. 100 Millionen Franken hat die Han's Europe AG, ein Unternehmen von Yung Fen Gao, in das Refurbishment des direkt neben dem Kurpark gelegenen und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernten Hauses investiert, um mit einer Kombination aus zeitloser Eleganz, Modernität, Tradition und Innovation die Geschichte der Schweizer Grandhotels wieder aufleben zu lassen.

## Reminiszenzen an den traditionsreichen Vorgängerbau...

Die Geschichte des Europäischen Hofes, reicht bis ins späte 19. Jahrhundert zurück. Der Engelberger Hotelier Eduard Cattani liess das Ho-

tel von seinem Bruder, dem Architekten Arnold Cattani, errichten und machte es damals weit über die Grenzen der Schweiz hinaus bekannt. Nach dem Refurbishment, bildet der Hotelneubau heute zusammen mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Europäischen Hof, der 1904 als Grandhotel Winterhaus eröffnet wurde, eine architektonische Einheit.

Wie die Kempinski-Gruppe mitteilt, wurden während der Bauarbeiten verborgene Schätze aus der Vergangenheit wiederentdeckt und in das neue Interior Design integriert. Fliesenmosaiken und Marmor, sechseckige Motive, Kassettendecken, Kronleuchter oder die Nischen in den Schlafzimmern des Belle- >>>

>>> Epoque-Flügels erinnern jetzt an die Vergangenheit des Gebäudes. Gleichzeitig sollen Materialien wie Wolle, Weidengeflecht, Holzmaserungen, Kupfer und antikes Messing für einen Kontrast sorgen.

... ein 800-qm-Spa

Zu den Merkmalen des neuen Kempinski-Hotels, gehören 129 luxuriöse Zimmer (25-45 qm) und Suiten (bis 129 qm), mehrere gastronomische Angebote sowie neun Tagungsräume mit einer Gesamtfläche von rund 850 Quadratmetern. Im neu renovierten historischen Kursaal, der von der Kursaal AG Engelberg betrieben wird, können Events mit bis zu 1.000 Gästen durchgeführt werden.

Zu den Highlights zählt sicherlich auch der 880 Quadratmeter umfassende Fitness- und Spa-Bereich des Hotels, der in der obersten Etage des Hauses angesiedelt ist und unter anderem neben finnischen und Bio-Saunen und Ruheräumen einen imposanten Infinity-Pool mit Blick auf die Schweizer Alpen bietet.

Den Angaben zufolge, wird Kempinski das Palace Engelberg – das erste internationale Fünf-Sterne-Superior-Hotel in der grössten Winter- und Sommer-Feriedestination der Zentralschweiz – mit 130 Mitarbeitenden und im Ganzjahresbetrieb führen.

... und ein idealer Betreiber

Den Management-Vertrag mit der Kempinski Hotels S.A. hatte die Han's Europe AG, im Spätherbst vergangenen Jahres geschlossen. Mit Kempinski als Betreiber habe man einen «Riesenwurf gemacht, insbesondere in dieser schwierigen Zeit für die Hotellerie», erklärte Thomas Dittrich, Geschäftsführer der Han's Europe AG, damals gegenüber regionalen Medien. Auch andere renom-

mierte Hotelketten seien an dem neuen Hotel interessiert gewesen, doch die Entscheidung fiel auf Kempinski. Man profitiere enorm durch das Know-how der renommierten Hotelkette und von dem Vertriebsnetzwerk der Gruppe, so Dittrich. Kempinski, ursprünglich in Berlin beheimatet, doch inzwischen mit ihrem Hauptsitz in Genf ansässig, zählt zu den ältesten europäischen Luxus-hotelgruppen und betreibt heute 78 Fünfsternehäuser in 34 Ländern. Mit der Marke Kempinski werde die mehrjährige Arbeit «beim Aufbau der Marke <Kempinski Palace Engelberg> im international hart umkämpften Hotelmarkt massiv verkürzt», so Dittrich.

Die Zusammenarbeit mit Kempinski betrifft neben dem Kempinski Palace Engelberg auch die Hotels Frutt Lodge & Spa sowie Frutt Family Lodge auf Melchsee-Frutt, die beide ebenfalls Han's Europe gehören. •

## IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 9\_2021 / 16. Jahrgang / 320. 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 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

## NACHRICHTEN

### AEVIS VICTORIA: HOTELGESCHÄFT RÜCKLÄUFIG

Die Avis-Victoria-Gruppe konnte im ersten Quartal 2021 durch das Wachstum in der Spital-Sparte einen leicht höheren Umsatz erreichen; das Hotel-Geschäft war dagegen um mehr als die Hälfte rückläufig. Das Avis-Management geht davon aus, dass sich die Lage in der zweiten Jahreshälfte und im kommenden Jahr allmählich normalisieren wird.

Wie die Gesellschaft mitteilt, lag der konsolidierte Umsatz im Berichtszeitraum bei 195,7 Mio. CHF (+0.4% gegenüber 2020 und +10.4% gegenüber 2019). In der Spitalsparte verzeichnete Avis in den Monaten Januar bis März einen Umsatz von 172,5 Mio. CHF. Der Zuwachs um 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist v.a. dem starken Wachstum von Swiss Medical Network geschuldet, an dem Avis 90 Prozent hält.

Der Umsatz im Hotelgeschäft ging dagegen pandemiebedingt auf 16,8 Mio. CHF zurück, ein Minus von rund 56,2 Prozent. Victoria-Jungfrau, eine 100prozentige Tochtergesellschaft von Avis, betreibt neun 4- und 5-Sterne-Hotels in der Schweiz. Die vollständige oder teilweise Schliessung einiger Betriebe sowie die Reisebeschränkungen in der Tourismusbranche haben das Geschäft einbrechen lassen. Beispielsweise waren die Hotels Victoria-Jungfrau, Monte Rosa und Bellevue Palace aufgrund der Gesundheitsmassnahmen, die mit der Pandemie einhergingen, für mehrere Monate geschlossen.

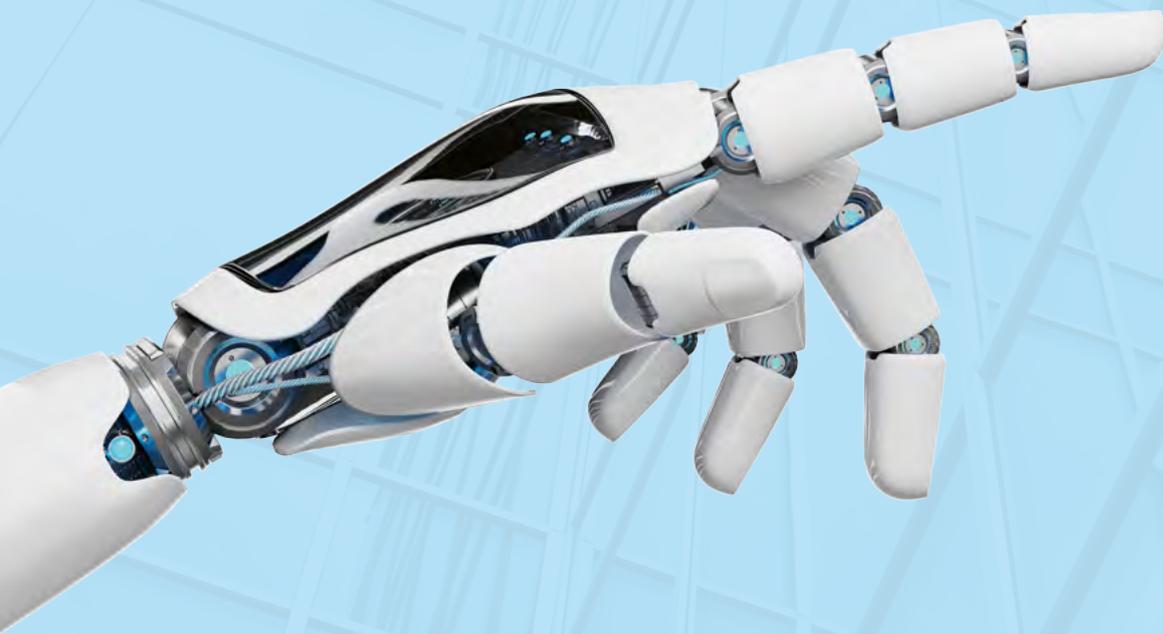
Gemäss Unternehmensangaben werden die Ende März beschlossenen und von den Kantonen schrittweise umgesetzten Hilfen von Bund und Kantonen die entstandenen Schäden teilweise kompensieren. Im ersten Quartal wurden Subventionen in Höhe von 1,7 Mio. CHF verbucht. (bw/pd)

SWISS REAL ESTATE

# INNOVATION DAY

SAVE THE DATE

2. NOVEMBER 2021



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

**Swiss Circle**<sup>®</sup>  
.....  
Rund um Immobilien

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

[innovation-day.ch](https://www.innovation-day.ch)