

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Steigende Marktwerte im zweiten Quartal 2021 (FPRE Fahrländer Partner)
- 4 Nachricht: Urteil zu pandemiebedingeter Mietzinsreduktion
- 7 Opportunitäten im Sektor Logistikimmobilien (RICS/HSLU Webinar)
- 10 Alternativlose Anlageklasse (Raiffeisen Economic Research)
- 13 Starker Drive (JLL)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Bolligen/Fruttiger AG
- 20 Nachricht: Kriens/WAS/BVK
- 20 Impressum

EDITORIAL

Aufbruchstimmung

Am 7. und 8. September fand in Cannes die MIPIM statt – mehr als zwei Jahre nach einer erfolgreichen letzten Ausgabe. Konzipiert als «Zwischenstation» vor der nächsten regulären MIPIM, die im März 2022 stattfindet, wurde die Internationale Immobilien- und Investmentmesse auf zwei Tage verkürzt und als hybride Veranstaltung durchgeführt, real und digital. Trotz der immer noch nicht vollständig eingedämmten Covid-19-Pandemie und der damit weiterhin erschwerten Rahmenbedingungen fanden sich 4.200 Teilnehmer «live» an der Côte d'Azur ein – und wie zu hören ist, war die Stimmung dort sehr gut. Was nicht zuletzt zeigt, wie wichtig in der Branche nach einer fast zweijährigen Zwangspause der persönliche Austausch ist. Sei es, um Geschäftspartner zu treffen, neue Akquisitionen oder Projekte anzubahnen oder sich über aktuelle Trends und Strategien im Immobilien- und Investmentsektor zu informieren. Der Informationsbedarf in der Immobilienbranche ist derzeit in der Tat gross und Gesprächsstoff reichlich vorhanden – angefangen bei den für den Bau, Kauf oder Betrieb von Immobilien wichtiger werdenden ökologischen, sozialen und Governance-Kriterien (ESG), über neuere Formen von Büroarbeit, Hybridmodelle/Telearbeit oder den Veränderungen des Retailsektors bis hin zu Herausforderungen und Ziele im Bereich der Logistik. Mehr dazu auf den folgenden Seiten.

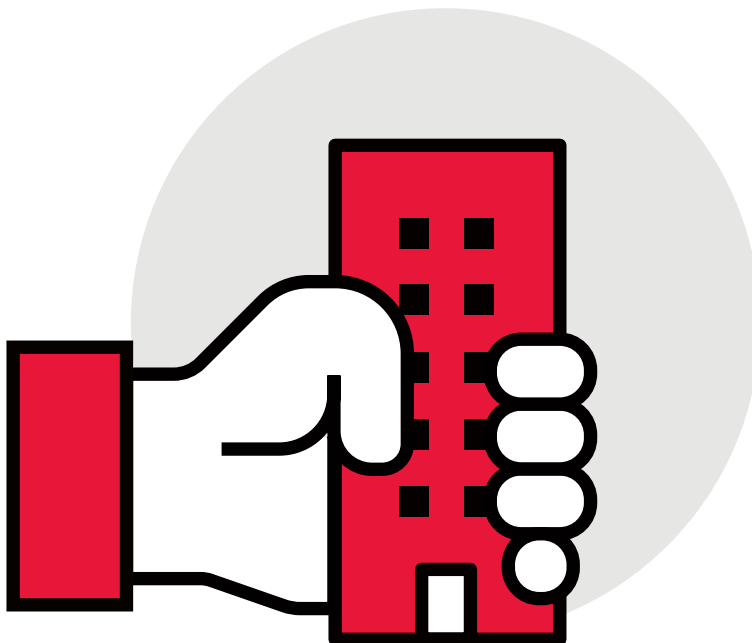


Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Datacenter zu verkaufen?
Wir sind interessiert 24/7.



Es gibt keinen kurzen Weg um langfristige, stabile Performance zu erzielen. Dank unserer «**hands-on**» Haltung, welche wir seit 15 Jahren pflegen und der Nähe zu Kunden und Partnern sind wir stets einen Schritt voraus.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Steigende Marktwerte im 2. Quartal 2021



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Mehrfamilienhäuser sind weiterhin ein begehrtes Anlageziel.

WIE DEM AKTUELLEN MARKTBERICHT VON FPRE FAHRLÄNDER PARTNER ZU ENTNEHMEN IST, HABEN MEHRFAMILIENHÄUSER IM 2. QUARTAL 2021 AN WERT ZUGELEGT, WÄHREND BÜROIMMOBILIEN STAGNIERTEN. ÜBER DIE LETZTEN VIER QUARTALE HÄTTEN ALLERDINGS BEIDE SEGMENTE AN MARKTWERT DAZUGEWONNEN, STELLEN DIE RESEARCHER VON FPRE FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG FEST. DIE GESAMTRENDITE 2021 SEI HÖHER ALS IM VORJAHR.

BW/PD. Der Marktwert von gemischt genutzten Renditeimmobilien mit einem Wohnanteil von 60 und einer Büronutzung von 40 Prozent hat sich im 2. Quartal 2021 zum Vorquartal schweizweit um 0,5 Prozent erhöht, wie die Auswertungen der Fahrländer Partner AG zeigen. Mit Blick auf die vergangenen vier Quartale betrug die Wertsteigerung ebenfalls 0,5 Prozent.

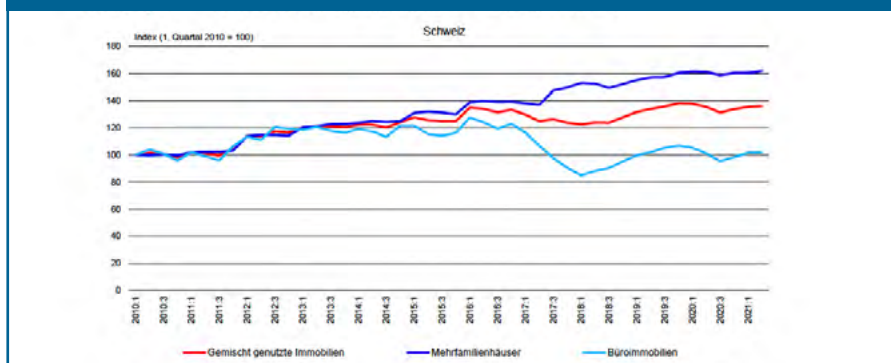
Je nach Teilsegment fiel die Entwicklung im abgelaufenen Quartal allerdings unterschiedlich aus: Während Büroimmobilien stagnierten (0,0%), legten Mehrfamilienhäuser um 0,8 Prozent zu. Doch hätten in den letzten vier Quartalen sowohl Büroim-

mobilien (+0,6%), als auch Mehrfamilienhäuser (+0,4%) leicht an Marktwert dazugewonnen, so die FPRE-Researcher.

Höchster Zuwachs in Zürich

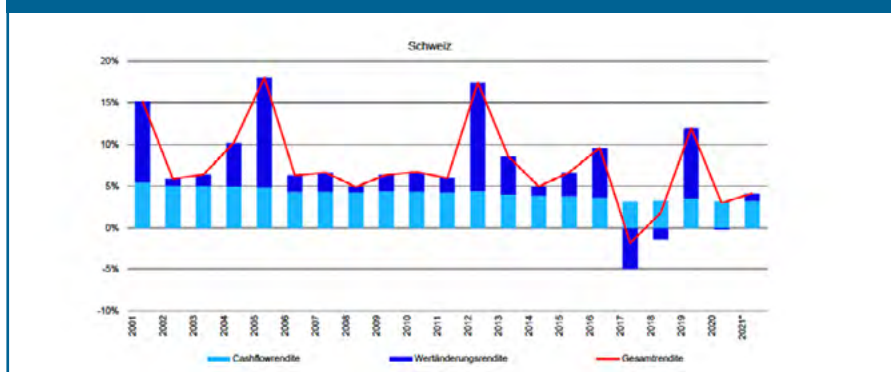
Regional betrachtet sind die Marktwerte gemischt genutzter Renditeimmobilien gemäss den Erhebungen des Immobiliendienstleisters in den Regionen Zürich (+2,9%) und Ostschweiz (+1,0%) zum Vorjahresquartal am deutlichsten angestiegen. Gleichzeitig kam es in den Regionen Mittelland (-2,9%), Genfersee (-1,8%) sowie Basel (-0,4%) zu Wertminderungen. >>>

MARKTWERTE VON RENDITEIMMOBILIEN – INDEXREIHEN SCHWEIZ



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30.06.2021

GESAMTRENDITE – GEMISCHT GENUTZTE RENDITEIMMOBILIEN



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30.06.2021:

Steigende Gesamtrendite

Gemäss den provisorischen Daten betrage die Cashflowrendite im Jahr 2021 bei gemischt genutzten Renditeimmobilien wie schon im Vorjahr 3,2 Prozent, so die FPRE-Researcher. Die Gesamtrendite sei hingegen auf 4,1 Prozent angestiegen, nach 3,0 Prozent im Vorjahr. Dieser Anstieg sei auf die Entwicklung der Wertänderungsrendite zurückzuführen, welche nach einem negativen Vorzeichen im Vorjahr (-0,2%) 2021 voraussichtlich wieder positiv sein werde (+0,9%). «Kontinuierlich steigende Marktwerte und eine im Vergleich zu den Anlagealternativen weiterhin ansehnliche Rendite halten Immobilienanlagen – vor allem Investments in Mehrfamilienhäuser – weiterhin attraktiv», sagt

Stefan Fahrländer. Der CEO und Partner von Fahrländer Partner weist jedoch darauf hin, dass dies nicht immer so bleiben dürfte: «Die Entwicklung der Rendite hängt eng mit der Zinsentwicklung zusammen, und diesbezüglich ist die Frage nicht ob, sondern wann die Zinsen steigen.» Wenn dieser Fall einmal einträte und die Renditeerwartung der Investoren steigt, werde dies zu sinkenden Marktwerten von Mehrfamilienhäusern führen, warnt Stefan Fahrländer. «Sollte zudem die Rendite der Bundesobligationen ein bestimmtes Niveau übersteigen – wo dieser Grenzwert liegt, ist schwierig zu sagen –, dann ist es durchaus wahrscheinlich, dass die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern stark zurückgeht und die Bautätigkeit einbricht.» >>>

NACHRICHTEN

URTEIL: KEIN ANSPRUCH AUF MIETZINSREDUKTION

Das Mietgericht Zürich hat in einem erstinstanzlichen Urteil vom 2. August 2021 einem Vermieter recht gegeben, der die Bezahlung des vollen Mietzinses für eine Geschäftsfläche für die Dauer der aufgrund der Covid-19-Pandemie behördlich verordneten Schliessungsperioden eingeklagt hatte. Dem Urteil sei zu entnehmen, dass die behördlichen Zwangsschliessungen keinen Mangel im mietrechtlichen Sinn darstellen, berichtet der SVIT, dem das Urteil vorliegt.

Beim beklagten Mieter handelt es sich um ein Modegeschäft an Toplage in Zürich. Im Unterschied zur Einschätzung einiger Juristen kam das Gericht zum Schluss, dass die vereinbarte Beschaffenheit des Mietobjekts nur objektbezogene und nicht auch betriebsbezogene Eigenschaften betrifft. Danach stellen behördliche Vorgaben allein, wie sie während der Pandemietzeit vorgegeben wurden, keinen Mangel an der Mietsache dar. Auch äusserte sich das Gericht dazu, dass der Übergang zwischen einer «noch im Rahmen liegenden» und einer «gravierenden» Äquivalenzstörung, die einen allfälligen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion begründen würde, sich nach Auffassung des Mietgerichts ausschliesslich aufgrund der Beurteilung aller Umstände des konkreten Einzelfalls bestimmen lässt. Dies bedeutet u.a., dass der Vermieter vom Mieter Einblick in die Geschäftszahlen verlangen kann, um einen allfälligen Anspruch zu beurteilen.

Das Urteil bestätigt die Einschätzung des SVIT zur rechtlichen Situation in der kontroversen Frage. Das Urteil zeige einmal mehr, dass Mietzinsreduktionen einvernehmlich zwischen den Mietparteien vereinbart werden müssen, so das Fazit des SVIT Schweiz. (bw)

ENTWICKLUNG MARKTWERTE VON RENDITEIMMOBILIEN – 2. QUARTAL 2021

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-1.8%	0.9%	0.2%	1.3%	-4.9%	0.2%
Jura	-	-	0.7%	0.6%	-	-
Mittelland	-2.9%	-0.2%	-0.6%	0.7%	-6.2%	-1.5%
Basel	-0.4%	-1.0%	0.6%	1.7%	-2.3%	-4.9%
Zürich	2.9%	1.1%	1.4%	0.6%	5.2%	1.8%
Ostschweiz	1.0%	0.8%	-0.1%	0.9%	2.5%	0.7%
Alpenraum	-	-	-1.8%	0.6%	-	-
Südschweiz	0.6%	-1.3%	-1.7%	0.9%	3.8%	-4.6%
Schweiz	0.5%	0.5%	0.4%	0.8%	0.6%	0.0%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30.06.2021:

GESAMTRENDITE 2020/2021 – GEMISCHT GENUTZTE RENDITEIMMOBILIEN

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2020	2021*	2020	2021*	2020	2021*
Genfersee	3.3%	3.3%	-2.5%	-1.5%	0.8%	1.8%
Mittelland	3.5%	3.5%	-1.4%	-2.0%	2.1%	1.5%
Basel	3.1%	3.1%	0.2%	0.3%	3.3%	3.4%
Zürich	3.0%	3.0%	1.9%	3.0%	4.9%	5.9%
Ostschweiz	3.3%	3.6%	-3.5%	1.2%	-0.1%	4.7%
Südschweiz	3.4%	3.5%	0.9%	1.9%	4.3%	5.4%
Schweiz	3.2%	3.2%	-0.2%	0.9%	3.0%	4.1%

* Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30.06.2021:

Marktwerte bleiben stabil – zumindest vorerst

In unmittelbarer Zukunft zeichne sich dieses Szenario allerdings noch nicht ab, so Fahrländer weiter. Die Mieten seien stabil und grosse Änderungen an der Zinsfront habe es in

der Schweiz noch nicht gegeben. FPRE erwartet daher für den restlichen Jahresverlauf 2021 bei Mehrfamilienhäusern stabile Marktwerte. Dabei hätten stark nachgefragte Regionen noch etwas Spielraum nach oben, während sich in der Peripherie vor allem bei Altbauten Wertverluste

abzeichnen würden. Bei Büroimmobilien hingegen – einem Markt, der in den vergangenen Jahren mit rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerständen zu kämpfen hatte –, gehen die FPRE-Experten von Preisrückgängen aus, in erster Linie Abseits der Toplagen. •

ANZEIGE

Klimaneutralität rentiert.

Wir beraten Sie zu Nachhaltigkeitsstrategien und deren Umsetzung, berechnen Ihre CO2-Absenkpfade, unterstützen Sie bei der Investitions- und Massnahmenplanung und zeigen auf, dass es sich wirtschaftlich lohnt!



Für eine klimafreundliche Zukunft: Seewasser als Energiequelle zum Heizen und Kühlen.

1.

**Nachhaltigster
Energiedienstleister
der Schweiz 2021**

Bundesamt für Energie
Kategorie Strom + Kategorie Wärme

2x

Referenzprojekt Seewasserverbunde, Zürich: Mit dem Wasser aus dem See versorgen wir Liegenschaften rund ums Seebecken umweltfreundlich mit Wärme und Kälte.
ewz.ch/zürichsee

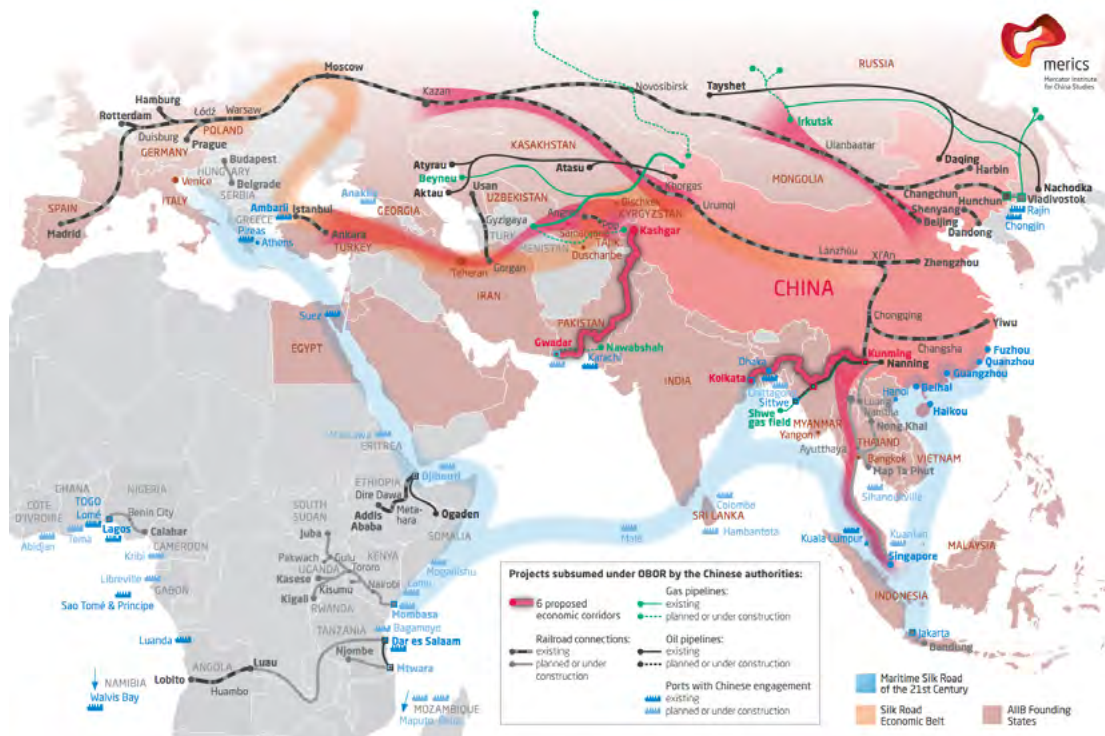


Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

ewz

RICS / HSLU WEBINAR

Opportunitäten im Logistikkimmobiliensektor



Neue Seidenstrasse im Überblick

LOGISTIKIMMOBILIEN UND LIGHT INDUSTRIAL-OBJEKTE HABEN SICH ZU EINER GEFRAGTEN ASSET-KLASSE ENTWICKELT UND GEHÖREN ZU DEN «CORONA-GEWINNERN». DIE POSITIVE ENTWICKLUNG DÜRFTE SICH MIT NEUEN HANDELSWEGEN UND GEOPOLITISCHEN STRATEGIEN VERSTÄRKEN. ALLERDINGS NEHMEN DIE HERAUSFORDERUNGEN BEI INVESTITIONEN ZU: SINKENDE RENDITEN, BEREITSTELLUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN UND POLITISCHE RESTRIKTIONEN. OPPORTUNITÄTEN WERDEN SELTENER. GEFRAGT IST EINE ZIELFÜHRENDE ANALYSE.

MT. Investitionen in Logistikkimmobilien sind weltweit gefragt – auch Schweizer Investoren beschäftigen sich verstärkt mit dieser neuen Asset-Klasse. Dieses lässt sich auf verschiedene Faktoren zurückführen: Die neue Seidenstrasse, «New Belt», öffnet neue Distributionswege, gleichzeitig beschleunigte Covid-19 den online-Handel und damit auch die Nachfrage nach Logistikflächen und folglich nach Logistikkimmobilien. Hierbei gilt, dass pro 1 Mrd. CHF an Umsatz zusätzlich 80.000 bis 100.000 qm Fläche benötigt werden. In Deutschland führte diese Entwicklung bspw. zu zahlreichen neuen Rekorden: 1,8 Mio. qm wurden vermietet, eine Steigerung von 20 Prozent gegenüber dem letzten Jahr und eine Steigerung von über 30 Prozent

gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. Gute Lagen werden seltener und die Renditen sinken, zuletzt (fast) auf das Niveau von Büroimmobilien. Damit einher geht eine zunehmend kritische Haltung zu Logistikflächen, Stichworte in diesem Zusammenhang sind u.a. die Bereitstellung von Ausgleichsflächen mit einer hohen Biodiversität, Reduktion des Verkehrs in den Städten und bei Logistikstandorten sowie wichtiger werdende finanzielle Kriterien auf Seiten der Städte.

Objektstruktur/Anforderungen

Dabei sind Logistikflächen nicht gleich Logistikflächen: Big Box Logistikflächen unterscheiden sich von Distributionszentren und mo- >>>

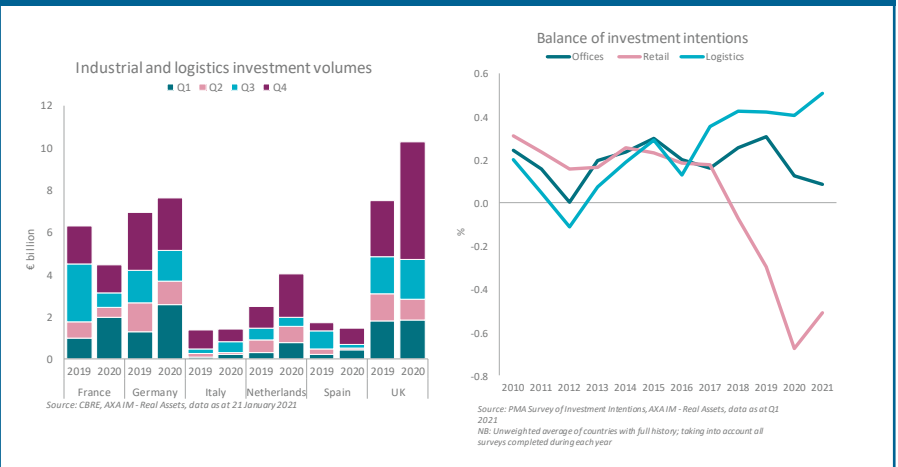
OU: MERICS (2021)

>>> dularen Logistikparks mit Multi-Tenant-Strukturen. Das Flächenmanagement und die Investmentanforderungen weisen unterschiedliche Anforderungen und Ziele auf. Für zielführende Immobilienanlagen sind folglich zahlreiche Fragen zu beantworten, beispielsweise: Wo sind Investitionen unter Rendite-/Risiko-Aspekten zielführend? Welche Bedeutung wird Nachhaltigkeit und Naturschutz beigemessen? Welches sind zielführende Investmentstrategien, Produkte und Best Cases? Welche Trends gibt es und wie können diese gezielt in die Investmentstrategie aufgenommen werden? Was sind Lessons Learnt?

Marktstrukturen

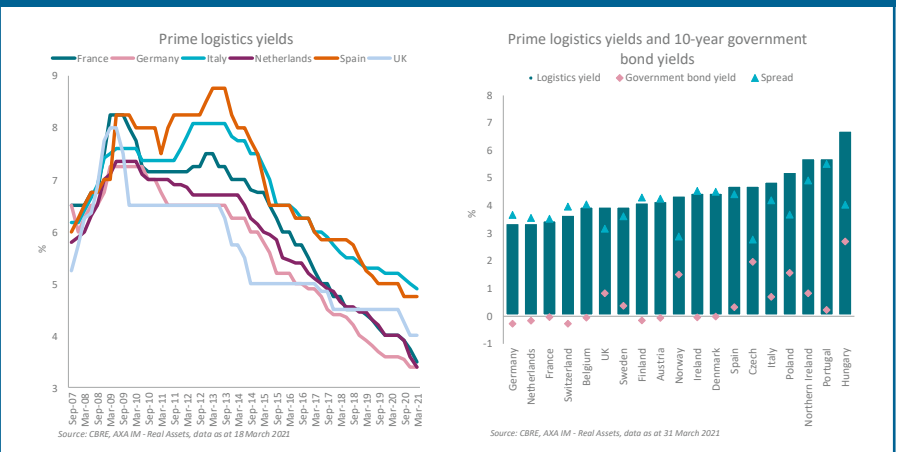
An dieser Stelle setzte das Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS Schweiz, eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde. Im Rahmen des Webinars präsentieren monatlich führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis. In seinem Impulsvortrag stellte Trübstein zunächst anhand von ausgewählten Kennzahlen dar, wie sich die Logistikmärkte und Logistikimmobilien entwickeln und welche Renditeerwartungen bestehen: Diese sind seit mehreren Jahren rückläufig und bewegen sich in den Hauptlogistikmärkten zwischen 3 und 5 Prozent. Diese Entwicklungen griff Thomas Gütle, Founder and Managing Partner bei Primera Advisors GmbH gezielt auf und vervollständigte den Marktüberblick anhand von Investitionen in «Light Industrial». Light Industrial gilt noch als ein Nischenprodukt und ein junge Investmentmög-

GRAFIK 1: MARKTÜBERBLICK



Quelle: Thomas Karmann / AXA IM (2021)

GRAFIK 2: RENDITEN UND HERAUSFORDERUNGEN



Quelle: Thomas Karmann / AXA IM (2021)

lichkeit mit einem hohen Anteil an Owner-Occupier-Strukturen – in Deutschland sind dies bspw. 90 Prozent. Gleichzeitig finden sich zunehmend Multi-Tenant und Multi-Sektore-Strukturen in Business Parks. Als vorteilhaft hervorzuheben ist sicherlich eine hohe Resilienz in Krisenzeiten, insbesondere bei KMU-Strukturen.

Im Bereich Logistik / Light Industrial dominieren mithin wenige Länder: 80 Prozent (42 Mrd. CHF) der Investments erfolgten in den 5 Ländern Deutschland, Frankreich, Niederlande, Schweden und UK. Mit einem

Umsatz von 280 Mrd. Euro zählt Deutschland zu den wichtigsten Logistikmärkten und ist strukturell grösser als Frankreich und UK gemeinsam. Zukünftig werden sicherlich auch Aspekte der Nachhaltigkeit bei Logistikinvestments verstärkt in den Vordergrund rücken, u.a. PV-Anlagen oder Grünflächen.

Gateway Basel Nord

Diesen Aspekt nahm Martin Haller, Verwaltungsrat GBN / SBB Cargo, auf, der u.a. das Gateway Basel Nord verantwortet und in seinem >>>



Martin Haller



Thomas Gütle



Fabian Egg

>>> Vortrag Herausforderungen und Lösungsmöglichkeiten für Logistik Hubs analysierte. Als Beispiel dafür diente das geplante trimodale Logistikobjekt der SBB Cargo mit Anbindung an Wasser, Schiene und Strasse. Mit diesem Projekt werden die Kosten für den Transport eines Containers vom Hafen bis zur Destination um circa 10 bis 30 Prozent reduziert. Aufgrund der Grösse des Projektes sind Kompensationsflächen notwendig. Hierbei geht es jedoch nicht nur um «reine Flächen», sondern vielmehr um die Sicherstellung der Biodiversität, das heisst die Schaffung von nachhaltigen Lebensräumen. Das Thema Biodiversität ist in der Schweiz ein wichtiges Thema und wird zukünftig auch ein zentrales Thema für die Immobilienwirtschaft, insbesondere bei Grossprojekten, darstellen. Viele Arten sind vom Aussterben bedroht. Bei dem vorgestellten Projekt belaufen sich die zusätzlichen Kosten auf circa 10 Prozent der Investitionssumme, zuzüglich der Betriebskosten.

Vorgehen bei Investitionen

Anhand ausgewählter Fallstudien zeigte Fabian Egg, Assistant Vice President, Private Equity Real Estate,

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Investitionsmöglichkeiten und Best Practices auf. Hierbei wurde insbesondere das Vorgehen bei Investitionen erörtert sowie über die «Lessons Learnt» bei Core, Core Plus, Value Add und opportunistischen Investitionen berichtet. In Summe sind sich die Teilnehmer einig, dass Investitionen in Logistimmobilien eine interessante und positive Ergänzung des Portfolios darstellen. Hierbei sind aber ein fundiertes Fachwissen, eine gute Marktkennntnis und ein selektives Vorgehen zentrale Voraussetzungen. Eine steigende Nachfrage im Online-Handel wird auch zukünftig zu einem steigenden Bedarf an Logistikflächen führen. Hierbei wird künftig sicherlich auch die demografische Entwicklung eine wichtige Rolle spielen. •

• **Webinar am 6. Oktober ab 13 Uhr**
 Der Zusammenhang zwischen demografischen Entwicklungen und erfolgreichen Investitionsstrategien wird in nächsten RICS / HSLU Webinar am 6. Oktober 2021 ab 13 Uhr behandelt: «Demography and Real Estate Investments». Anhand von neuen IT-Systemen und Künstlicher Intelligenz wird die Schweiz analysiert und nach zielführenden Investitionsobjekten untersucht. Ein Panel diskutiert die Erkenntnisse.



BILD: PD

Der Autor:

Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS Schweiz

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN SCHWEIZ

Alternativlose Anlageklasse



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM/TOMAS STOIBER

Trotz des hohen Preisniveaus sind viele Anleger der Ansicht, dass sich Investments in Liegenschaften in der Schweiz rechnen.

IMMOBILIENFONDS HABEN SICH BESSER VON CORONA ERHOLT ALS IMMOBILIENAKTIEN. DIE AGIOS DER FONDS HABEN NEUE REKORDHOCHS ERREICHT. DOCH NICHT SORGEN UM INFLATION ODER SPEKULATION TREIBEN INVESTOREN IN DIE IMMOBILIE, MEINEN DIE AUTOREN DER STUDIE «IMMOBILIEN SCHWEIZ Q 3 2021» VON RAIFFEISEN ECONOMIC RESEARCH. TRIEBFEDER SEI DIE ERWARTUNG DER INVESTOREN, DASS DIE ZINSEN TIEF BLEIBEN- UND DASS SIE DIE HOHEN PREISE DAHER FÜR FUNDAMENTAL GERECHTFERTIGT HALTEN.

PD/BW. Die Kurse indirekter Schweizer Immobilienanlagen zeigen weiter nach oben. Während Immobilienfonds längst neue Rekordstände erklommen haben, liegen die Kurse von Immobilienaktien noch deutlich unter Vorkrisenniveau. Dafür gibt es nach Einschätzung der Autoren der Studie «Immobilien Schweiz Q 3 2021» von Raiffeisen Economic Research drei Gründe. Erstens liege der Investitionsfokus bei Aktien eher auf kommerziellen Liegenschaften – und hier Sorge der beschleunigte Trend zu Home-Office und Home Shopping für eher trübe Aussichten.

Zweitens wiesen Immo-AGs mit im Schnitt 50 Prozent eine fast doppelt so hohe Fremdkapitalquote auf wie

Fonds, womit ihr Risikoprofil damit auch abgesehen von ihrem Fokus auf kommerzielle Nutzungen und Entwicklungsprojekte deutlich aggressiver sei. Als dritten Grund benennen die Raiffeisen-Experten den exorbitanten und fundamental nicht zu erklärenden Kursanstieg von Immobilienaktien vor Ausbruch der Coronapandemie. Nachdem die Kurse von März 2019 bis März 2020 um satte 45 Prozent zugelegt hätten, habe die Pandemie nun wieder für etwas mehr Realismus gesorgt.

Agios von Fonds und Aktien haben sich angeglichen

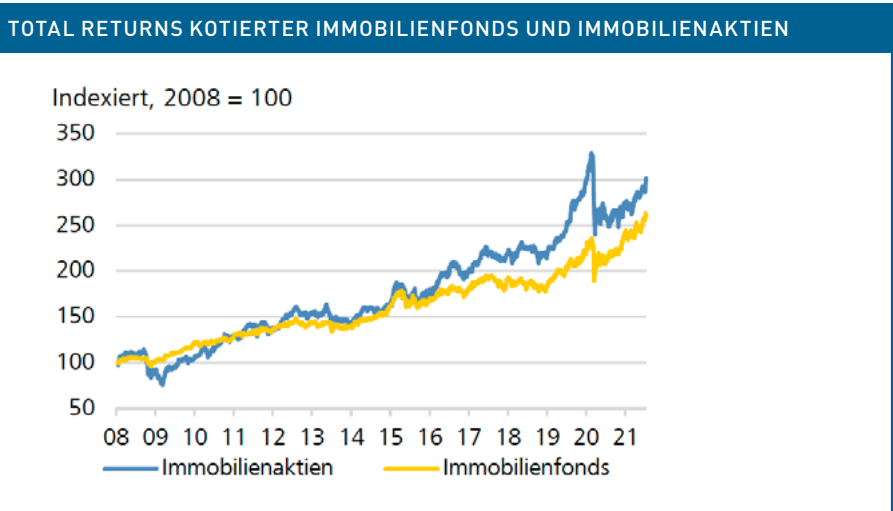
Weiter verweisen die Raiffeisen-Researcher darauf, dass im Un- >>>

>>> terschied zur Vorkrisensituation für Fonds inzwischen sogar ein leicht höheres Agio als für Aktien bezahlt wird. Setze man die Gewinne der beiden Anlageformen ins Verhältnis zum investierten Kapital (investiertes Fremdkapital + Marktwert des Eigenkapitals), so zeige sich, dass Ende 2019 Fonds mit 2,54 Prozent fast so hoch rentierten wie Aktien (2,78%), obwohl letztere auf deutlich riskanteren Immobilien und weniger defensiven Geschäftsmodellen basieren.

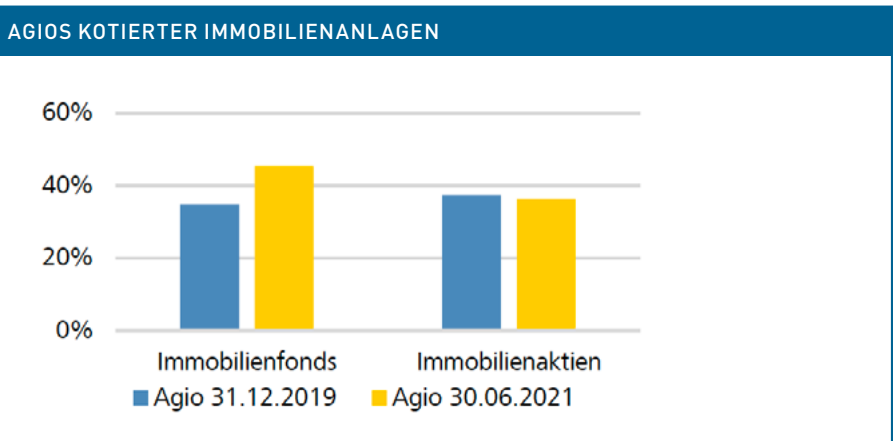
Bis Ende Juni 2021 hat sich diese Gesamtkapitalrendite bei den Fonds auf 2,02 Prozent reduziert, während sie sich bei den Aktien auf 3,62 Prozent erhöht habe. Inzwischen würden die Bewertungen die unterschiedlichen Risikoprofile der beiden indirekten Immobilienanlageformen relativ zueinander wieder besser abbilden.

Markt rechnet mit anhaltender expansiver Geldpolitik

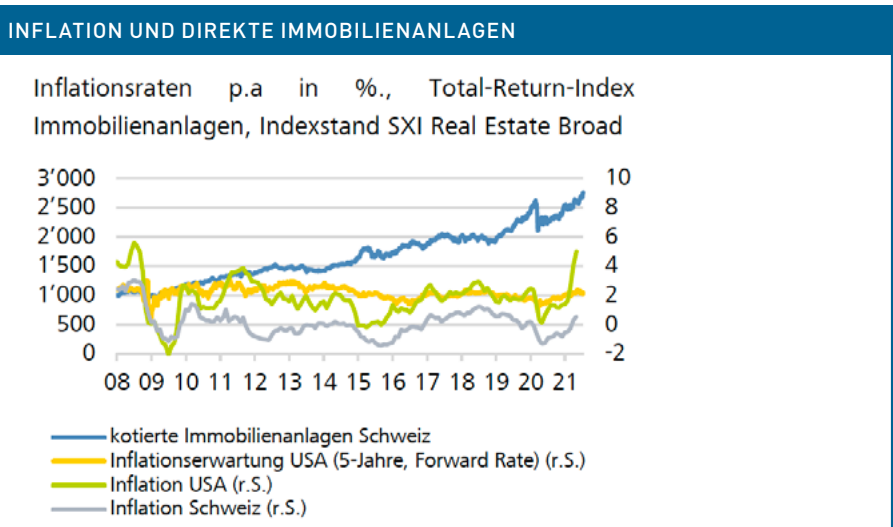
Ob die absolute Bewertung indirekter Immobilienanlagen zu hoch ist, sei indes eine andere Frage, schreiben die Raiffeisen-Autoren und verweisen darauf, dass Investoren die jüngst auf gekommenen Inflationsängste und Sorgen über eine restriktive Geldpolitik als Reaktion darauf offensichtlich nicht teilen. Die Inflationserwartungen hätten sich zwar leicht erhöht, doch rechneten die Märkte dennoch weiter mit tiefen Zinsen. Fazit von Raiffeisen-Research: «Angesichts mangelnder alternativer Anlagemöglichkeiten in diesem Marktumfeld sind die Preise für indirekte Immobilienanlagen nicht durch Spekulation getrieben, sondern Folge von Entscheidungen rational mit dem Status quo kalkulierender Investoren.» •



Quelle: SIX, Raiffeisen Economic Research



Quelle: SFP, Raiffeisen Economic Research



Quelle: SIX, FED St. Louis, BFS, Raiffeisen Economic Research

SWISS REAL ESTATE

INNOVATION DAY

2. NOVEMBER 2021

IM KUNSTHAUS ZÜRICH



Aussteller werden:
Tickets reservieren:



Der Innovation Day ist der Kongress für vorausschauende Immobilienprofis. Innovationen und Digitalisierung rund um die Themen:

- Erfolgsfaktoren innovativer Unternehmen
- Neue Nutzungskonzepte für Immobilien
- Mit neuen Ideen zu nachhaltigen Immobilien
- Innovationen in Entwicklung, Bau und Betrieb

Swiss Circle[®]
.....
Rund um Immobilien

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

innovation-day.ch

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Starker Drive



BILD: DOGORA SUN / DEPOSITPHOTOS.COM

Die meisten Transaktionen im Bereich «Living» entfielen in Q2 2021 auf die USA.

IM ZWEITEN QUARTAL 2021 HAT DAS GLOBALE TRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTLICH ZUGELEGT. GEMÄSS DEM MITTE AUGUST VERÖFFENTLICHTEN BERICHT «JLL GLOBAL REAL ESTATE PERSPECTIVE» WURDEN IM BERICHTSZEITRAUM RUND 247B MRD. USD UMGESETZT; GEGENÜBER 2020 IST DIES EIN ANSTIEG UM 103 PROZENT. DAMIT SEIEN DAS MINUS VON 8 PROZENT IM ERSTEN QUARTAL 2021 IM VERGLEICH ZUM VORJAHR IN EIN PLUS GEDREHT UND VOR-CORONA AKTIVITÄTEN ERREICHT WORDEN, SO DIE RESEARCHER VON JLL.

PD/BW. Das Halbjahresvolumen in 60 analysierten Ländern beziffert die JLL-Studie auf insgesamt 442 Mrd. USD*, ein Drittel mehr als am Ende des Vorjahresvergleichszeitraums. Der Fünfjahresschnitt sei damit um 4 Prozent, der Zehnjahresschnitt um 13 Prozent getoppt, so die JLL-Experten. Im zweiten Quartal wurden in jeder Region im Vergleich zum Vorjahr signifikante Zuwächse beim Transaktionsvolumen verzeichnet. Dabei profitierten vor allem Märkte mit branchenspezifischer Vielfalt und grossvolumigen Anlagemöglichkeiten. In vielen der grössten gewerblichen Immobilienmärkten fiel eine Kombination aus soliden Objekt-Pipelines und realisierten Transaktionen mit dem breiteren Zugang zu Impfstoffen zusammen, ins-

besondere in den USA, in Deutschland, Grossbritannien und China.

«Bemerkenswerte Erholung»

«War Widerstandsfähigkeit der globalen Gewerbeimmobilien-Investmentmärkten in den letzten 12 Monaten gefragt, zeigte sich nun im zweiten Quartal auf Basis von verbessertem Anlegervertrauen eine bemerkenswerte Erholung», berichtet Hela Hinrichs, Senior Director, JLL EMEA Research & Strategy. Mit Blick auf das reichlich vorhandene «trockenes Pulver» der Investoren und deren Wunsch, ihre Portfolios geografisch zu erweitern und zu diversifizieren, erwarte sie, dass die Dynamik zulegt und deutlich mehr Kapital in die Immobilien- >>>

>>> märkte fliesst, dies vor allem durch grössere Investitionen auf Plattform – oder Gebäudeebene, so Hinrichs. «Es ist das Charakteristikum schlechthin für die derzeitige Markterholung.»

Stärkster Zuwachs in den USA

In den drei Region erlebten die USA mit einem Plus im Jahresvergleich von 161 Prozent in Q2 I auf 112 Mrd. USD den stärksten Zuwachs, wobei sich der Optimismus laut JLL mittlerweile auf Sektoren erweitert hat, die Investoren in den vergangenen Quartalen weniger auf dem Radar hatten. Das Halbjahresvolumen lag bei 200 Mrd. USD, was einem Plus von 41 Prozent im Jahresvergleich

entspricht. Die Volumina in der Region Asien-Pazifik legten in Q2 gegenüber dem Vorjahr um immerhin 90 Prozent auf rund 50 Mrd. USD zu – trotz neuer Einschränkungen in Teilen Australiens und Südasiens. Für das gesamte Halbjahr schlug ein Plus von 39 Prozent zu Buche.

Allein China und Australien notierten zusammen von Anfang April bis Ende Juni ein investiertes Kapital in Gewerbe-Immobilien von 25 Mrd. USD, in den ersten sechs Monaten waren es mit insgesamt 36 Mrd. USD, mehr als doppelt so viel wie ein Jahr zuvor. In EMEA stiegen die Q2-Volumina im Jahresvergleich um 74 Prozent, für die ersten sechs Monate zusammen lag das Ergebnis mit 143 Mrd. USD um ein Viertel höher als im Ver-

gleichszeitraum 2020. Vor allem Deutschland und UK, die beide jeweils rund 37 Mrd. USD bis zur Jahresmitte verzeichneten, stärkten die regionalen Investitionen. Mehr als die Hälfte der europäischen Aktivitäten fielen auf diese beiden Länder.

Risikospektrum erweitert

Das meiste Kapital weltweit wurde über alle Assetklassen hinweg in Core und Core plus investiert; doch beobachtete JLL auch, dass Anleger durch das gestiegene Marktvertrauen ihr Risikospektrum ausgeweitet haben, insbesondere in den Bereichen Logistik und Wohnen. «Steigende Impfraten verbessern die Stimmung auf den Märkten, >>>

ANZEIGE

New Immobilie New Inserieren New Käufer

- ▲ Inserieren ab 50 Rappen pro Objekt und Tag
- ▲ Automatisches Erfassen via Schnittstelle
- ▲ Kostenloses Archivieren
- ▲ 10 % Rabatt auf Inserate Promotionen

Jetzt
inserieren!

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

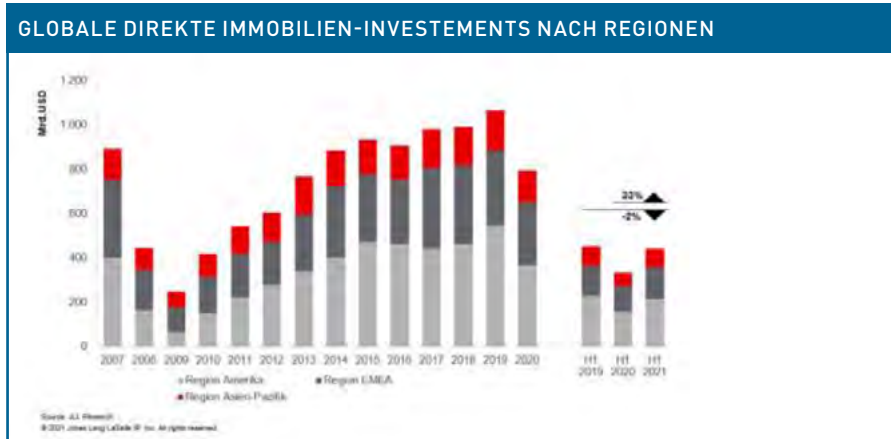
newhome
zuerst entdecken

>>> treiben die Strategien und Zeitpläne für den Wiederbelegung der Büros durch die Mitarbeiter voran. In vielen Märkten waren die Reisebeschränkungen in Verbindung mit erfolgreichen Impfkampagnen zumindest gelockert, ein Trend, der für grenzüberschreitende Kapitalströme entscheidend ist», sagt Hinrichs.

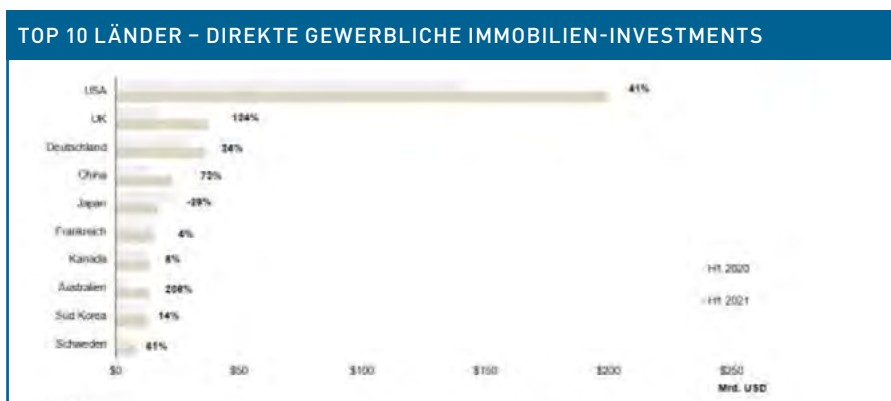
Weitere Ergebnisse

Grenzüberschreitende Investitionen erzielten im ersten Halbjahr mit 29 Prozent des globalen Transaktionsvolumens den niedrigsten Anteil seit 2014. JLL beziffert ihr Ergebnis auf 106 Mrd. USD. Doch obwohl Beschränkungen nach wie vor die intraregionalen und interregionalen Kapitalströme dämpften, seien die Kapitalflüsse deutlich höher als in den Jahren nach der globalen Finanzkrise, stellt Hinrichs fest. «Zwischen 2019 und 2021 lagen sie lediglich bei 44 Mrd. USD.»

Die Portfolioinvestitionstätigkeiten sind mit insgesamt 59 Mrd. USD im zweiten Quartal 2021 (H1 2021: 111 Mrd. USD) auf das Niveau vor Covid zurückgekehrt. Laut JLL kam der Sektor mit 18 Mrd. USD an Investitionen in Logistikportfolios aus 31 Prozent des gesamten globalen Portfoliovolumens; es ist der dritthöchste jemals erzielte Quartalsanteil. Detailhandelsportfolios nahmen v.a. wieder in China aufgrund des Handels mit grösseren Einkaufszentren zu. Ebenfalls zugelegt haben die M&A-Aktivitäten, wobei der Schwerpunkt verstärkt auf Privatisierungen und REIT M&A lag. Derweil bleibt Portfoliodiversifizierung ein wichtiges Thema in allen Regionen. «Logistik und Wohnen profitieren weiterhin von steigenden Investments», so Hinrichs. «48 Prozent entfielen auf diese beiden Sektoren.» Die USA



Quelle: 2021 Jones Lang LaSalle IP



Quelle: 2021 Jones Lang LaSalle IP

spielten in diesen Sektoren die bedeutendste Rolle, ferner Deutschland, UK, Australien und Kanada.

Weitere Ergebnisse

Aufgrund der Grösse seines institutionellen Wohnungsmarktes entfielen in Q2 auf die USA 72 Prozent des Transaktionsvolumens. Deutschland, UK und Japan ziehen in diesem Sektor immer mehr inländisches und grenzüberschreitendes Kapital und Entwickler an. Ein verstärkter Wettbewerb und der anhaltende Kapitalzufluss der Anlageklasse Immobilien wirkten sich auch auf die Preisgestaltung aus und erhöhten das Investoreninteresse an Sektoren, die in den vergangenen Quartalen eine nur

schleppende Entwicklung zeigten, so Hinrichs. Sektorübergreifend ist die Differenz zwischen den angebotenen Käufer- und Verkäuferpreisen kleiner geworden. Auch die Investitionsbereitschaft und Preisgestaltung für risikoreichere (Value Add, opportunistische) Strategien in den Bereichen Logistik und Wohnen nehmen zu. «In den kommenden Quartalen wird eine weitere schrittweise Verbesserung der Anlegerstimmung erwartet», sagt Hinrichs. «Der Rückenwind für die Wachstumssektoren bleibt stark. Sie werden voraussichtlich auch in Zukunft strategische Investitionspriorität bleiben.»

* Die Zahlen berücksichtigen Transaktionen ab 5 Mio. USD.

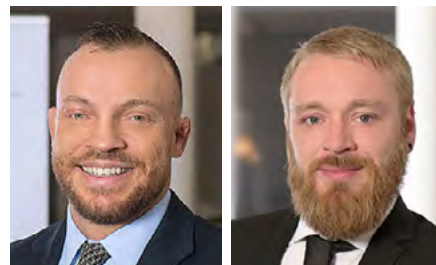
MARKTKOMMENTAR

Anleger in Kauflaune

WÄHREND DER SOMMERMONATE ERREICHTE NICHT NUR DER SCHWEIZER LEITINDEX NEUE HÖCHSTWERTE: VON DER GUTEN ANLEGERSTIMMUNG PROFITIERTEN AUCH DIE KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIEN-AGS.

NH/TM. Der REAL Index stieg zwischen Ende Mai und Ende August um über 5 Prozent; am 30. August 2021 notierte er mit 3.388 Punkten auf einem Jahreshöchststand (+10,9% YTD). Trotz der positiven Entwicklung im laufenden Jahr blieb der Index weit von den im Frühjahr 2020 erreichten Höchstständen entfernt. Zum Monatswechsel lösten Unsicherheiten, u.a. schwache US-Arbeitsmarktdaten, Gewinnmitnahmen an den internationalen Handelsplätzen einen Kurswechsel aus, auch bei den Schweizer Immobilien-AGs. Der REAL Index büsste über 3,5 Prozent ein und schloss am 9. September 2021 bei 3.269 Punkten (+7,0 % YTD). Ein fast identisches Bild zeigte sich bei den Europäischen Immobilienaktien. Der EPRA Index erreichte den Jahreshöchststand von 2.576 Punkten (+19,18% YTD) am 16. August 2021. Aber auch dem EPRA Index fehlt noch ein gutes Stück bis zu den Höchstständen vor der Covid-Pandemie – und auch hier setzte ab Ende des vergangenen Monats eine Kurskorrektur ein. Aktuell notiert der EPRA Index noch bei 13,22 Prozent YTD (nicht währungsbereinigt). Derweil hat am vergangenen Donnerstag die SF Urban Properties AG ihren Bericht für das erste Halbjahr 2021 veröffentlicht, welches trotz der Pandemie erfreulich verlief.

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group



Zwar sank der Liegenschaftsertrag aufgrund der pandemiebedingten Lockdowns leicht auf 12,6 Mio. CHF (-2,25%), doch die Leerstandsquote blieb stabil (2,6%). Zudem wurden während des ersten Halbjahrs zahlreiche Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge und Neuabschlüsse von leerstehenden Flächen realisiert. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt 2,17 CHF (30.6.20: 1,64 CHF). Dank der zentralen und attraktiven Lagen und einer aktiven Vermarktung der Flächen ist die Gesellschaft zuversichtlich, auch im 2. Halbjahr 2021 Vermietungserfolge zu erzielen. Die Aktien der SF Urban Properties schlossen am Donnerstag nach der Publikation der Zahlen unverändert bei 102,00 CHF (Jahresperformance 8,98 %; REAL Index +7.00%).

Primärmarkt in Bewegung

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds erreichten den Höchststand bereits Anfang Juli: Der SWIIT Index schloss am 7. Juli 2021 bei 525 Punkten (Jahresperformance: 8,56%) und bewegt sich seither seitwärts. Nach einer kurzen Sommerpause, nehme die Aktivitäten am Primärmarkt wieder zu. Schon im August starteten gleich mehrere Immobilienfonds ihre Kapitalerhöhungen.

Die Kapitalnachfrage sorgte für Abverkäufe vor allem bei den kotierten Immobilienfonds; der SWIIT Index korrigierte innert kurzer Frist um rund 2 Prozent auf den aktuellen Wert von 514 Punkten (+6.31% YTD). Am 6. September starteten gleich vier Kapitalerhöhungen (Edmond de Rothschild Swiss, CS Interswiss, Cronos und Raiffeisen Futura). Das Transaktionsvolumen dieser Transaktionen beträgt zusammen bis zu 483,5 Mio. CHF. Mit den beiden bereits abgeschlossenen Transaktionen des zweiten Halbjahrs 2021 (Baloise und Swiss Life Commercial) beträgt das Zwischentotal über CHF 728 Mio. CHF, inklusive der angekündigten Transaktionen wird die Milliardengrenze deutlich überschritten. Zudem ist für den Swiss Life Swiss Properties die bisher grösste Transaktion des Jahres angekündigt. Mit den neuen Mitteln soll ein Wohnimmobilien-Portfolio des Mutterkonzerns Swiss Life (18 Objekte in wirtschaftsstarken Regionen) im Wert von rund 350 Mio. CHF erworben werden. Die Transaktion findet voraussichtlich im Dezember 2021 statt. Wie man sieht, sind die Fondsgesellschaften auch in der zweiten Jahreshälfte fleissig am Primärmarkt tätig. Für das letzte Quartal 2021 dürften noch weitere Fondsmanager eine Emission ankündigen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				10. SEPTEMBER 2021				
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2021	HÖCHST 2021	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	139000	155000	145000	1	180000	1	145500 1
140241	AGRUNA AG	4200	5000	4800	2	5200	2	5000 2
4986484	ATHRIS N			400	3	0	0	390 1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	480	465	11	0	0	460 25
193185	CHAM GROUP N	440	514	490	60	500	170	490 90
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	195	186	50	192	150	189 250
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	13900	13900	11110	1	22500	1	13900 2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2700	2900	2700	5	5000	25	2900 190
11502954	KONKORDIA AG N	7650	7650	7025	2	9500	5	7650 1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10 2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			900	2	0	0	875 14
28414392	PLAZZA-B-N	59.05	64.8	62.25	54	64.25	200	62.25 146
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	0	0	2750 1
257770	REUSSEGG HLDG N	50	50	75	25	0	0	50 15
54702757	SIA-HAUS VZ N	6500	8100	7000	2	11500	4	8100 1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2800	3300	2855	3	3295	5	2800 2
253801	TERSA AG	14000	16450	15000	1	24500	2	15490 1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	30.9	29.75	40	30	344	30 6
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	11000	10900	3	0	0	11000 18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	17000	1	0	0	27000 1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	198	210	200	50	220	10	210 3



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**TAGESGESCHÄFT
CO₂-REDUKTION**

Neue Herausforderungen
für die Immobilienbranche

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										10. SEPTEMBER 2021	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	TOTAL UMSATZ % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2021 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
41'455'103	BALOISE SWISS PF	105.30	138.00	2.21%	31.05%	17.61%	NICHT KOTIERT	122.00	138.50	821'774'268	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	118.80	158.00	2.03%	33.00%	4.58%	1.09%	148.80	163.80	1'107'863'926	
844'303	CS 1A IMMO PK	1221.00	1485.00	3.46%	21.62%	9.59%	NICHT KOTIERT	1275.00	1505.00	4'199'401'800	
10'077'844	CS REF GREEN	112.55	178.50	1.92%	58.60%	7.63%	1.16%	162.50	182.70	3'504'224'535	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	73.20	80.00	3.18%	9.29%	12.70%	0.71%	72.60	85.40	680'512'240	
276'935	CS REF INTERSWISS	188.75	211.00	3.70%	11.79%	-1.41%	1.22%	198.50	223.10	1'749'919'849	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	106.10	179.00	2.03%	68.71%	6.35%	1.29%	163.30	185.00	3'732'895'714	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	99.65	143.50	2.78%	44.00%	2.77%	0.91%	134.50	154.00	1'004'500'000	
1'291'370	CS REF SIAT	151.55	250.00	2.11%	64.96%	6.84%	0.79%	221.90	255.50	4'100'905'000	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	113.10	126.00	2.31%	11.41%	7.33%	0.53%	111.00	125.50	327'600'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	116.30	161.50	2.24%	38.87%	8.69%	1.46%	149.30	180.80	1'850'102'818	
1'458'671	FIR	142.95	243.00	1.78%	69.99%	6.11%	0.65%	218.10	246.20	1'754'915'868	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	111.60	146.00	2.28%	30.82%	16.86%	0.82%	128.00	147.50	321'200'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.35	117.50	4.41%	4.58%	12.48%	0.62%	107.00	123.30	510'284'993	
277'010	IMMO HELVETIC	171.90	241.00	2.77%	40.20%	11.75%	0.51%	212.00	247.70	1'253'200'000	
977'876	IMMOFONDS	362.25	597.00	2.31%	64.80%	11.90%	0.61%	520.50	611.00	2'096'391'768	
278'226	LA FONCIERE	83.60	154.00	1.44%	84.21%	10.31%	0.72%	132.90	157.30	2'095'659'258	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	118.30	159.00	1.53%	34.40%	25.69%	NICHT KOTIERT	126.00	158.00	1'073'250'000	
3'499'521	PATRIUMONIUM SRE FUND	138.70	195.50	1.90%	40.95%	3.48%	1.26%	182.80	207.90	1'052'681'480	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	126.85	171.00	1.96%	34.80%	10.33%	0.45%	151.50	172.50	446'332'572	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	139.45	163.00	3.42%	16.89%	3.82%	1.56%	148.00	173.50	874'530'534	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	115.85	146.00	3.65%	26.03%	12.29%	NICHT KOTIERT	135.50	149.00	532'364'034	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.50	110.75	2.36%	19.73%	3.74%	NICHT KOTIERT	112.00	116.00	327'756'540	
3'941'501	REALSTONE-FONDS	116.55	148.50	2.48%	27.41%	2.46%	1.08%	132.80	154.40	1'887'347'831	
10'061'233	RESIDENTIA	109.30	114.50	2.65%	4.76%	0.86%	2.13%	113.00	121.60	183'219'923	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	134.60	172.30	2.78%	28.01%	0.76%	0.60%	156.50	178.70	1'717'517'586	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	95.20	95.50	4.54%	0.32%	8.78%	1.08%	88.50	104.00	229'200'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	98.75	129.00	3.42%	30.63%	11.13%	0.55%	114.10	137.50	783'675'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	116.70	156.00	2.27%	33.68%	3.57%	1.02%	142.70	170.00	1'193'612'004	
278'545	SOLVALOR "61"	196.30	323.00	1.66%	64.54%	-2.26%	1.29%	294.50	343.00	1'635'772'453	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	297.40	524.00	2.88%	76.19%	-0.37%	0.48%	483.00	560.00	225'092'060	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	108.65	112.00	2.16%	3.08%	-0.95%	0.34%	108.10	119.00	300'584'704	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	101.55	112.00	2.15%	10.29%	7.50%	NICHT KOTIERT	104.00	113.00	283'593'072	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	109.15	141.00	1.87%	29.18%	5.22%	0.86%	127.00	149.40	1'903'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	111.15	170.00	1.96%	52.95%	1.35%	0.87%	159.20	180.00	1'790'648'930	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.90	123.50	3.37%	27.45%	8.14%	0.76%	110.00	128.80	584'110'664	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	104.35	117.00	1.81%	12.12%	8.08%	NICHT KOTIERT	110.00	116.00	266'905'314	
2'616'884	SWISSINVEST REF	141.75	213.00	2.18%	50.26%	8.33%	0.54%	195.90	217.90	1'125'903'516	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	58.60	93.00	1.97%	58.70%	2.76%	0.80%	85.00	97.00	3'302'737'458	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.79	19.50	2.20%	41.41%	1.04%	1.60%	18.05	21.30	776'638'590	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.42	15.50	2.17%	35.73%	9.15%	0.85%	13.20	15.95	557'927'910	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	89.45	138.50	1.86%	54.84%	5.69%	0.61%	125.00	140.30	1'973'800'203	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	95.05	148.50	2.21%	56.23%	8.32%	0.91%	133.00	152.90	10'637'579'057	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.80	78.00	3.45%	28.29%	6.82%	0.80%	70.60	82.85	1'784'624'322	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	104.50	133.00	2.11%	27.27%	9.92%	NICHT KOTIERT	124.00	133.00	1'277'347'827	
				Ø	Ø	SWITZ	Ø			TOTAL	
				2.50%	36.41%	6.34%	0.83%			70'707'639'458	

IMMOBILIENAKTIEN										10. SEPTEMBER 2021	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	MTL UMSATZ % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2021 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL N	149.55	189.00	3.62%	26.38%	-3.81%	2.77%	179.20	206.00	2'681'741'920	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	165.65	187.00	2.83%	12.89%	16.52%	0.10%	165.00	189.00	361'154'035	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.70	19.80	2.81%	26.11%	12.80%	0.43%	16.80	20.90	496'036'748	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	92.75	100.00	2.32%	7.82%	-6.58%	2.79%	97.60	118.00	312'021'000	
1'731'394	INTERSHOP N	363.20	600.00	4.24%	65.20%	1.63%	1.54%	585.00	637.00	649'800'000	
32'509'429	INVESTIS N	69.40	101.00	2.50%	45.53%	13.24%	1.23%	86.00	109.00	284'416'000	
1'110'887	MOBIMO	247.90	312.00	3.22%	25.86%	12.59%	2.15%	275.00	334.00	2'057'364'504	
21'218'624	NOVAVEST	40.55	46.20	3.61%	13.93%	9.66%	1.04%	42.60	49.00	326'579'253	
28'414'391	PLAZZA N	318.05	336.00	1.80%	5.64%	12.87%	1.33%	295.00	334.00	435'849'120	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	103.25	119.20	3.10%	15.45%	3.85%	3.26%	107.20	127.30	5'139'405'451	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	49.75	58.80	3.26%	18.19%	9.96%	0.41%	52.50	59.00	112'696'315	
803'838	SWISS PRIME SITE	79.00	95.00	3.59%	20.25%	13.18%	2.64%	85.00	99.90	7'214'903'155	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	96.50	102.00	3.58%	5.70%	8.87%	0.34%	93.50	106.00	278'108'202	
261'948	WARTECK INVEST	1615.65	2410.00	2.93%	49.17%	4.20%	0.80%	2200.00	2470.00	405'603'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1936.55	2000.00	1.71%	3.28%	0.69%	0.49%	1910.00	2080.00	570'821'600	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.01%	22.76%	6.95%	2.43%			21'326'500'303	

MVINVEST

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

STANDORTENTWICKLUNG

Wohnen im Naherholungsgebiet



QUELLE: FRUTIGER AG

Die von der Frutiger AG geplante überbauung auf dem «Flugbrunnenareal» in Bolligen.

IN DER NORDÖSTLICH VON BERN UND MITTEN IM GRÜNEN GELEGENEN GEMEINDE BOLLIGEN PLANT DIE FRUTIGER AG EINE NEUE WOHN-ÜBERBAUUNG AUF DEM «FLUGBRUNNENAREAL». DEN BAUGRUND STELLT DIE GEMEINDE IM BAURECHT ZUR VERFÜGUNG.

BW. Bolligen, zwischen Worblen und Emmental gelegen, ist als Wohnort sehr beliebt. In bester Lage der 6.400 Einwohner zählenden Gemeinde, zwischen dem Flugbrunnenschulhaus und der Gemeindeverwaltung, liegt das «Flugbrunnenareal», ein rund 12.000 Quadratmeter grosses Grundstück, auf dem in den kom-

menden Jahren eine Überbauung mit 75 Wohnungen entsteht.

Investor und Bauherr ist der Baukonzern Frutiger AG mit Sitz in Thun, der mit seinem Projekt in Bolligen auf eine Klientel abzielt, die Urbanität und die Nähe zu grösseren Städten schätzt und gleichzeitig naturnah wohnen möchte. Bolligen kann beides bieten: Die Stadt Bern ist mit dem Auto oder mit dem öffentlichen Verkehr in kurzer Zeit erreichbar und in noch kürzerer Zeit gelangt man vom «Flugbrunnenareal» aus ins Grüne: Der Wald, der viele Routen zum Spazieren, Joggen oder Biken bietet, ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar; ebenso die diversen Sportplätze der Gemeinde und die Tennisanlage. Hinzu kommt ein sehr

vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen.

Intelligente Grundrisse und Panoramablick

Bei der Planung der Projekts «Flugbrunnenareal» hat die Frutiger AG eigenen Angaben zufolge darauf geachtet, dass die künftige Siedlung die individuellen Bedürfnisse von Menschen unterschiedlichsten Alters abdeckt. Höchste Priorität habe dabei die Privatsphäre der einzelnen Wohnungen, Balkone und Terrassen gehabt. Sämtliche Wohnungen seien konsequent gegen Südwesten ausgerichtet; dank des terrassierten Geländes würden sämtliche Einheiten licht- >>>

>>> durchflutete Wohnräume und aufgrund ihrer zweiseitig offenen Balkone bzw. Attikaterrassen einen beeindruckenden Panoramablick bieten. Bei den Grundrissen habe man sich an den Bedürfnissen von Menschen in allen Lebenslagen orientiert; insbesondere zeichneten sie sich durch ihre grosszügigen Wohn- und Essbereiche aus. Die nachhaltige Architektur füge sich harmonisch in das Areal mit historischem Charakter ein; als identitätstiftendes Element der Gesamtüberbauung diene ein denkmalgeschütztes Schulhaus aus dem Jahr 1907, welches sich auf dem Gelände befindet, den höchsten Punkt der Siedlung bildet und als wichtiger Zeitzeuge erhalten bleibt.

Reduzierter EK-Bedarf

Grundeigentümerin des Baugeländes ist die Einwohnergemeinde Bolligen, die das Grundstück im Baurecht für die Bebauung zur Verfügung stellt. Das Baurecht ermöglicht es, Wohneigentum zu erwerben, ohne dass der dazu erforderliche Landanteil gekauft werden muss. «Das selbstständige und dauernde Baurecht ist im Grundbuch eingetragen und kann jederzeit zusammen mit der Wohnung veräussert werden», erklärt, Thomas Frutiger, Delegierter des Verwaltungsrats der Frutiger AG.

Im vorliegenden Fall ist das Baurecht, welches mit einem jährlichen Bauzins abgegolten wird, bis zum 31.7.2099 festgelegt, mit der Möglichkeit für weitere Verlängerungen. Das Baurecht wird mit einem jährlichen Baurechtszins abgegolten. Durch den Wegfall des Erwerbs des Landanteils, reduziert sich der Eigenkapitalbedarf für das Wohneigentum beträchtlich, was den Käufern entgegenkommen dürfte. Mit der Vermarktung wurde bereits be-

gonnen. «25 Prozent der Wohneinheiten aus der ersten Verkaufsetappe sind bereits reserviert», berichtet Frutiger. Ein weiteres Mehrfamilienhaus aus der Folgetappe werde an die Pensionskasse Frutiger verkauft.

Einzugstermin: Ab 2023

Der Beginn der bauvorbereitenden Arbeiten steht kurz bevor. «Infolge der sorgfältigen Schadstoffuntersuchung und -sanierung in den bestehenden Gebäuden, erfolgt der Rückbau ab Ende September 2021», sagt Frutiger. «Nach der Rückbauphase wird der Baumeister termingerecht seine Arbeiten ab Anfang 2022 aufnehmen.» In der ersten Etappe werden 28 Eigentumswohnungen entstehen, Mietwohnungen in einer weiteren Etappe an der Flugbrunnenstrasse 10. Der Bezug der ersten Etappe ist im Herbst 2023; als Bezugstermin für die Mietwohnungen wird 2024 anvisiert. •

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 14_2021 / 16. Jahrgang / 325. 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
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

KRIENS: BAUGESUCHE FÜR EICHHOF WEST

Die geplante Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Areal Eichhof West in Kriens (LU) ist einen grossen Schritt vorangekommen: Die Pensionskasse BVK und WAS Wirtschaft Arbeit Soziales Luzern haben die Baugesuche eingereicht. Auf dem ehemaligen Konsumhof-Areal beim Sonnenbergtunnel-Portal wollen die BVK und WAS Luzern eine Überbauung mit insgesamt fünf Büro-, Wohn- und Gewerbebauten realisieren.

Die WAS erstellt auf dem Areal zwei Bürogebäude mit Raum für rund 700 Arbeitsplätze; hier sollen die bislang dezentral untergebrachten Betriebe unter einem Dach vereint werden. Die BVK baut die anderen drei Gebäude mit insgesamt 239 Mietwohnungen, Gewerbeflächen und einer gemeinsamen Tiefgarage für das gesamte Areal sowie die zugehörigen Freiräume. Die Grundeigentümer rechnen mit einem Bezug im Zeitraum 2024/25.

Mit der Baueingabe biegt das Projekt nun nach einer langen Planungsphase auf die Zielgerade ein: 2014 hatte der Einwohnerrat den Bebauungsplan genehmigt, 2016 hat ihn der Regierungsrat in Kraft gesetzt. Rechtskräftig wurde er erst nach der Erledigung eines Beschwerdeverfahrens vor dem Bundesgericht. (ah)



Modell der Modell der geplanten Überbauung Eichhof West

83. Schweizer Immobiliengespräch

Nischen-Investments als Ausweg aus der Renditekompression?

Dienstag, 21. September 2021, 17.30 Uhr, Restaurant Metropol, Zürich

Im Umfeld niedriger bis negativer Zinsen, steigender Leerstandsquoten bei gewerblichen Liegenschaften und inzwischen sehr renditeschwacher Mehrfamilienhäuser suchen Investoren händierend nach Anlagealternativen. Neue Trends am Wohnimmobilienmarkt wie Microliving, Coliving oder Student Housing kommen da sehr gelegen, ebenso der Boom des Logistiksektors – vom Bereich der Big Boxes über Warenumschnlagplätze der «last mile» bis hin zu Selfstorage-Angeboten. Nicht zuletzt, weil nicht mehr marktgängige Liegenschaften durch die Transformation in die Wohnimmobilien neuen Typs oder Lagerhäuser wieder zukunftsfähig gemacht werden können. Doch auch Spezialimmobilien wie Laboffices oder Datacenter kommen inzwischen für breitere Investorengruppen als Anlageobjekte in Betracht. Am 83. Schweizer Immobiliengespräch referieren und diskutieren ausgewiesene Marktexperten im Zürcher Metropol über Opportunitäten und Risiken in den genannten Nischensegmenten.

Fragen:

- An welchen Standorten rentieren Micro- und Coliving-Angebote?
- Welche Rahmenbedingungen müssen für rentierliche Investments im Bereich Student Housing gegeben sein?
- Sind die Bewertungen gerechtfertigt?
- Welche Segmente und Regionen haben noch Nachholbedarf?
- Welche Risiken bergen die Mieter insbesondere bei Single-Tenant-Gebäuden in diesem Spezialsegment?
- Werden Risiken – bspw. der Einfluss der politischen Rahmenbedingungen (z.B. eventuelle Änderungen der bisher im Vergleich zur EU noch sehr lockeren Datenschutzgesetze der Schweiz) oder die sich rasant ändernden Technologien im IT-Sektor – bei Investments in diesem Bereich ausreichend eingepreist?

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch

Sponsoren: