

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Krisenfest in unsicheren Zeiten (JLL-Studie)
- 7 Rückblick: Real Estate Brains Online-Konferenz IV
- 8 Nachricht: WAK-S/Mieterlass
- 9 Nachricht: PSP Swiss Property/ Quartalsergebnis
- 10 Impressum
- 11 Immobilienmarkt Deutschland: Logistikflächen gefragt
- 12 Nachricht: Helvetia/Neuer Fonds
- 13 Nachricht: Swiss Life REF (LUX) Commercial/Kapitalerhöhung
- 15 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Luzern Nord/Projekt «4Viertel»

## EDITORIAL

### Partnerschaftliche Lösungen gefragt

Die vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus treffen die Schweizer Wirtschaft hart. Im Zuge des Lockdowns musste ein Grossteil der Ladengeschäfte sowie Restaurants, Bars und Nachtclubs, Coiffeur- und Kosmetiksalons und viele weitere Gewerbebetriebe schliessen und somit massive Umsatzverluste hinnehmen; die Hotellerie sieht sich inzwischen kurz vor dem Kollaps. Die Krisen-Situation wird noch eine Weile andauern, und wie weitreichend die Folgen sein werden, wird sich wohl erst in den nächsten Monaten herausstellen. Unterdessen steht die Frage im Raum, ob und im Fall wie hohe Mietzinsen Mieter von Geschäftsflächen während der staatlich verordneten Schliessung bezahlen müssen. Der VIS Verband Immobilien Schweiz empfiehlt Eigentümer und Vermietern, im Gespräch mit den Mietern nach einer der Situation angemessenen und für beide Seiten vertretbaren Lösung zu suchen. Sich gegenüber dem Mieter in der Krisenzeit kulant zu zeigen, scheint eine sinnvolle Lösung – schon mit Blick auf lauter werdende Forderungen, nach denen der Staat in der Mietfrage intervenieren soll. Zwar sieht der Bundesrat bisher davon ab, in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern einzugreifen. Doch ob es dabei bleibt?



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

**PANDEMIE  
ALS WARNSCHUSS**  
Gesundheitsimmobilien auf dem Prüfstand

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

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

**IMMOBILIEN  
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

# Ihre Ideen, Ihr Einfluss, Ihr Immobilien-Portal!

## Als Portal-Mithaber profitieren Sie von folgenden Vorteilen:

- Tiefe Objektkosten
- 300 Objektstage pro Monat kostenlos
- Vorzugskonditionen auf Promotions und Onlinewerbung

Lassen Sie sich newhome.ch von unserem CEO Jean-Pierre Valenghi gleich persönlich näher bringen. Jetzt Code scannen und mehr erfahren!



Weitere Infos:

welcome@newhome.ch

Telefon 044 523 14 89

[newhome.ch/roadshows](https://www.newhome.ch/roadshows)

Über 400  
Unternehmer  
sind bereits  
Mithaber von  
newhome.ch

«Für uns ist sonnenklar: Nur zusammen können wir etwas bewegen. Dazu beitragen muss aber jeder einzelne. Deshalb sind wir von Anfang an als Mitinhaber dabei.»

Carlos Garcia, Mitglied der GL,  
Markstein AG,  
Vorstandsmitglied SMK

  
**newhome.ch**  
Das innovative Immobilienportal

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

## Krisenfest in unsicheren Zeiten



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Core-Liegenschaften bleiben gefragt.

DIE GEPLANTEN, SCHRITTWEISEN AUFHEBUNGEN DER COVID-19 BEDINGTEN RESTRIKTIONEN LASSEN IN DER SCHWEIZER WIRTSCHAFT HOFFNUNG AUFKEIMEN. DOCH GIBT ES VIELE UNGEWISSHEITEN; BESONDERS DIE AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENTRANSAKTIONSMARKT WERDEN KONTROVERS DISKUTIERT. EINE JLL-UMFRAGE UNTER DEN GRÖSSTEN UND AKTIVSTEN IMMOBILIENINVESTOREN IN DER SCHWEIZ BRINGT NUN LICHT INS DUNKEL.

**BW/PD.** Am 16. April 2020 hat der Schweizer Bundesrat die vorgesehene Lockerung der Verhaltensregeln im Zusammenhang mit COVID-19 kommuniziert, die unter anderem eine schrittweise Öffnung von Läden und Dienstleistungsanbietern erlaubt. Unklar ist derzeit, ob und wie der Schweizer Immobilien-

transaktionsmarkt aufgrund von COVID-19 und in Anbetracht der Lockerungen beeinflusst wird.

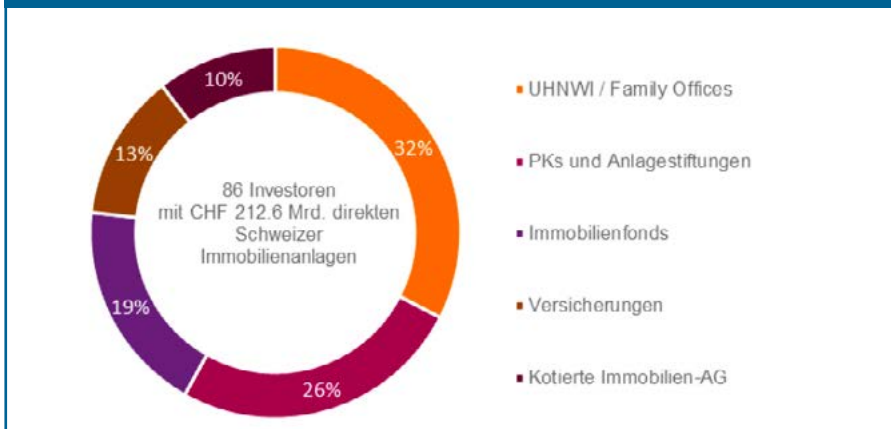
Die Ergebnisse einer kurz nach Bekanntgabe der Lockerungsmassnahmen zwischen dem 20. und 24. April 2020 durchgeführte Umfrage von JLL unter den grössten und aktivsten Investoren in der Schweiz (s.S. 4) zeigen, wie sich die Mehrheit der Akteure im aktuellen Marktumfeld verhält. Danach erwartet eine Mehrheit von 55 Prozent der Umfrageteilnehmer, dass bis Ende 2020 sämtliche Einschränkungen aufgrund von COVID-19 in der Schweiz aufgehoben sein werden. Nur 37 Prozent sind der Ansicht, dass Einschränkungen noch bis ins Jahr 2021 anhalten werden, wobei sogar 8 der teilnehmenden Investoren Einschränkungen bis ins zweite Halbjahr 2021 erwarten. Die Erwartung der Krisendauer habe einen grossen Einfluss auf das Marktverhalten und zeige, was die Akteure derzeit antizipieren, konstatieren die JLL-Autoren: «Jede unerwarte-

te Wiedereinführung von Einschränkungen oder Verlängerung von Einschränkungen kann deshalb das Marktverhalten negativ beeinflussen.»

### Abwertungen erwartet

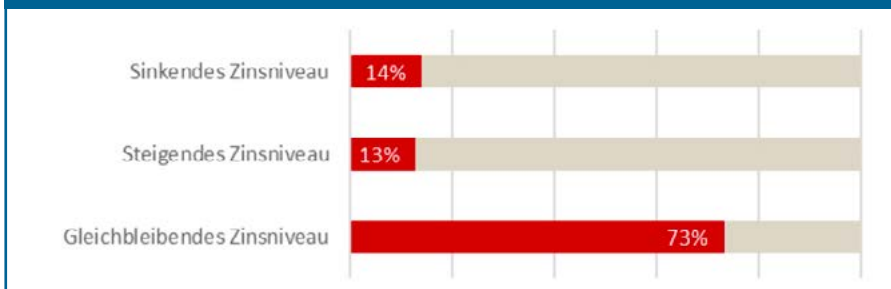
Trotz kürzlich leicht gestiegener Fremdkapitalzinsen rechnen 73 Prozent der Umfrageteilnehmer mit einem mittelfristig gleichbleibend tiefen Zinsniveau in der Schweiz; 14 Prozent erwarten sogar noch weiter sinkende Zinsen. Da Zinserwartungen den dominierenden Faktor für die Preisfindung bei langfristigen Immobilienanlagen darstellen, unterstützt dieses Ergebnis die Stabilität des Immobilienmarktes. Trotz der überwiegenden Erwartungen eines gleichbleibenden Zinsniveaus gehen 48 Prozent der Befragten davon aus, dass ihr Bestandsportfolio als Folge von COVID-19 Abwertungen erfahren wird. Impulse für Abwertungen werden voraussichtlich von >>>

ÜBERSICHT DER UMFRAGETEILNEHMER (VERTEILUNG NACH ANZAHL)



Übersicht der Umfrageteilnehmer (Verteilung nach Anzahl)

WELCHES ZINSNIVEAU ERWARTEN SIE IN DER SCHWEIZ IN DEN KOMMENDEN 24 MONATEN?



Umfrageergebnisse zur Zinserwartung (nach Anzahl Stimmen)

DIE JLL-UMFRAGE

Nach Bekanntgabe der Lockerungsmassnahmen der durch die COVID-19-Pandemie bedingten Restriktionen befragte JLL zwischen dem 20.04.2020 und 24.04.2020 die grössten und aktivsten Immobilieninvestoren der Schweiz. Teilgenommen haben 86 professionelle Investoren – kotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, Versicherungen, Immobilienfonds, Pensionskassen, Anlagestiftungen und vermögende Privatpersonen und Family Offices. Die Umfrageteilnehmer halten Anlageimmobilien im Wert von 212 Milliarden Franken; unter der Annahme, dass sich alle in der Schweiz direkt gehaltenen Anlageimmobilien auf ein Gesamtvolumen von rund 300 Milliarden Franken summieren, deckt die JLL-Umfrage rund 71 Prozent des Anlagemarktes ab. Befragt wurden Immobilieninvestoren, die in der Schweiz im professionellen Immobiliensegment ab 10 Millionen Franken Einzelliegenschaftswert Bestände halten und am Schweizer Markt aktiv als Investoren auftreten. Die Antworten wurden pro Investor nur einmal erhoben und von den zuständigen Senior-Akquisitions-Managern oder Geschäftsführern abgegeben. Für die Auswertung werden die Antworten der Umfrageteilnehmer gleich gewichtet, unabhängig von der Grösse der Institution, die sie vertreten. Bei sehr wenigen Fragen waren die kapitalgewichteten Ergebnisse (d.h. die Meinungen grosser Investoren mit mehr Immobilienvermögen haben ein höheres Meinungsgewicht) unterschiedlich, worauf im erläuternden Text separat Bezug genommen wird. Kernthemen der Studie waren Fragen zur individuellen Markteinschätzung, zum Akquisitions- und Devestitionsverhalten, zur Zahlungsbereitschaft sowie zu aktuellen Herausforderungen bei Transaktionen und den derzeit favorisierten Immobilienanlagen. (bw)

>>> der Cashflow-Seite kommen, durch Mietzinsausfälle oder sinkende Mieten. 41 Prozent erwarten keine Wertveränderungen und 8 Investoren sogar Aufwertungen, was das hohe Vertrauen vieler Bestandhalter in die Stabilität des Schweizer Immobilienmarktes unterstreicht.

Transaktionsmarkt unverändert

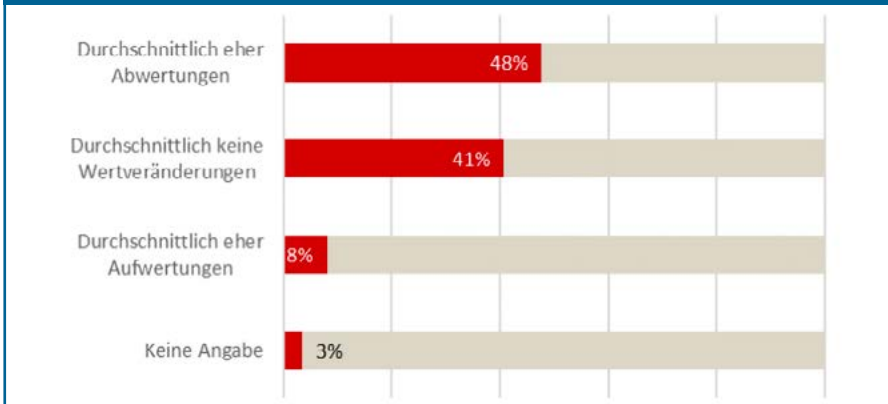
Trotz der aktuellen Einschränkungen durch COVID-19 wollen 81 Prozent der Investoren an ihren Veräusserungszielen für das Jahr 2020 festhalten. Nur 19 Prozent möchten weniger als ursprünglich geplant veräussern, wodurch sich eine leichte Angebotsverknappung in diesem Jahr ergeben würde. Die Angebots-

verknappung beobachten die JLL-Autoren aktuell tatsächlich: Vereinzelt aktuelle Veräusserungsvorhaben seien aus Vorsicht gestoppt oder verschoben worden.

Ferner ergab die Befragung, dass 83 Prozent der Investoren ihre jährlichen Akquisitionsziele auch in Zeiten der Corona-Krise unverändert beibehalten oder sogar teilweise erhöhen wollen. Zwar treten bei Transaktionen vereinzelt Verzögerungen auf und 22 Prozent der Befragten haben aktuell ihre Akquisitionstätigkeiten reduziert. Mit 62 Prozent bleibt allerdings aktuell die Mehrheit unverändert aktiv und eine Abkühlung des Transaktionsmarktes scheint sich daher vorerst nicht abzuzeichnen.

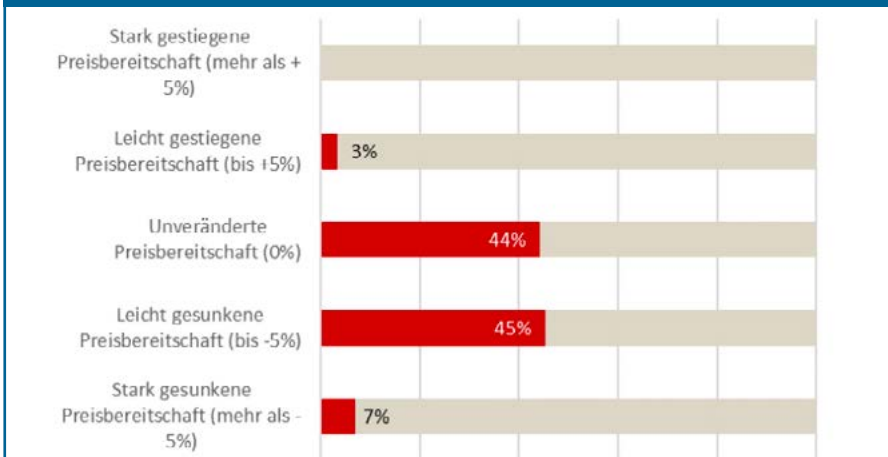
Interessant ist, dass das Er- >>>

WELCHE WERTVERÄNDERUNGEN ERWARTEN SIE FÜR DAS JAHR 2020 AUFGRUND DER CORONA-KRISE IN IHREM SCHWEIZER IMMOBILIENBESTANDSPORTFOLIO?



Umfrageergebnisse zur Wertänderungserwartung (nach Anzahl Stimmen)

WIE WIRKT SICH DIE AKTUELLE CORONA-KRISE AUF IHRE DURCHSCHNITTLICHE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT BEI SCHWEIZER IMMOBILIENAKQUISITIONEN AUS?



Umfrageergebnisse zur Zahlungsbereitschaft (nach Anzahl Stimmen)

«Der Anteil der Interessenten mit unveränderter Zahlungsbereitschaft dürfte gross genug sein, um bei Transaktionen weiter eine Spitzengruppe zu formen und die Preise stabil zu halten.»

Ein geringeres Angebot oder eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeiten bereiten den Investoren offenbar weniger Schwierigkeiten bei Transaktionen als exogen bedingte Herausforderungen, namentlich offene Mieterbegehren, Cashflow-Unsicherheiten, schwer einzuschätzende künftige Leerstände oder Bewertungsunsicherheiten seitens der externen Bewerter, so die JLL-Autoren. Core-Objekte bleiben trotz bereits sehr tiefer absoluter Renditen besonders gefragt. Wohn- und Büroliegenschaften an A-Lagen werden derzeit in Bezug auf ihr Risiko-Rendite-Verhältnis am attraktivsten eingeschätzt. An dritter Stelle folgt die «Trend-Anlage» Logistik.

FAZIT

Schlusslichter sind gemäss der JLL-Umfrage Stadthotels, Ferienhotels (alpin) und Shopping-Center. Diese weisen derzeit das schlechteste Risiko-Rendite-Profil auf und sind von der Pandemie besonders stark betroffen, da die kurz- bis mittelfristig erzielbaren Cashflows mit grossen Unsicherheiten verbunden sind.

Der Schweizer Immobilientransaktionsmarkt behauptet sich damit ein weiteres Mal als krisenfest in unsicheren Zeiten. Für Gregor Strocka, Leiter Transaktionen bei JLL Schweiz, bestätigen die Umfrageergebnisse Beobachtungen bei aktuell laufenden Transaktionen: «Nachfrage- und Preiseffekte sind bei attraktiven Akquisitionsgelegenheiten nicht zu beobachten und auch operativ lassen sich Transaktionen unverändert durchführen.» •

>>> gebnis kapitalgewichtet anders ausfällt: 71 Prozent der Befragten gibt an, unverändert zu akquirieren – was für die JLL-Researcher heisst, dass vor allem grosse Investoren derzeit unverändert am Markt aktiv sind und eher kleine Investoren die weitere Entwicklung der Krise abwarten: «Vor allem institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen, Versicherungen und grosse Fonds agieren überwiegend unverändert, während vermögende Privatpersonen (UHNWI/Family Offices) sich eher zurückhalten.»

Preisniveau bleibt stabil

Rund die Hälfte der Umfrageteilnehmer gibt an, die gleiche Zahlungsbereitschaft wie vor der Krise zu haben, 45 Prozent will leicht tiefere Gebote abgeben (bis 5%); sechs Investoren haben eine um mehr als 5 Prozent reduzierte Zahlungsbereitschaft. Aufgrund dieser Ergebnisse erwartet JLL am Transaktionsmarkt bei attraktiven Anlagemöglichkeiten, die bereits vor der Krise eine hohe Nachfrage erfahren haben, keine negativen Preiseffekte durch COVID-19:

# WHO's WHO 2020?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE



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

Wir präsentieren die Personen, die die Schweizer Immobilienwirtschaft prägen.

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

Nominieren Sie ab 17. April 2020 Ihre Favoriten auf [www.whoiswho.immobilienbusiness.ch](http://www.whoiswho.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

RÜCKBLICK ONLINE-KONFERENZ REAL ESTATE BRAINS IV

# Gebot der Stunde: Monitoring und Controlling



BILDER: ZVG

Die Panelisten der vierten Real Estate Brains Online-Konferenz: Sascha Klaus (Berlin Hyp) oben links, Ulrich Zick (Corpus Sireo/Swiss Life) unten links und Beat Schwab (Zug Estates) unten rechts.

DIE CORONA-PANDEMIE UND DER ZU IHRER EINDÄMMUNG VERHÄNGTE LOCKDOWN FÜHREN ZU NEBENWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN. EINZELNE ASSETKLASSEN SIND DABEI BESONDERS BETROFFEN. VOR ALLEM DIE IMMOBILIENFINANZIERER SCHAUEN JETZT GENAUER HIN, WIE BEI DER 4. EDITION DER LÄNDERÜBERGREIFENDEN ONLINEKONFERENZ REAL ESTATE BRAINS DEUTLICH WURDE.

**MR.** Ulrich Zick, Head of Treasury bei der zur Swiss Life-Gruppe zählenden Corpus Sireo Group in Deutschland, blickt mit Argusaugen auf das Immobilien- und Entwicklungsportfolio der Gruppe. Er verantwortet unter anderem den Kreditbeschaffungsbereich mit einem jährlichen Volumen von etwas über einer Milliarde Euro. «Wir haben gleich Mitte März zu Beginn der Pandemie in Kontinentaleuropa die Darlehens-

bestände genauestens analysiert», berichtete Zick bei der Real Estate Brains-Konferenz am 28. April 2020. Dabei habe man erste Problemfälle identifiziert: ein Shoppingcenter und ein Einzelmieterobjekt. Bei beiden Immobilien leuchtete die rote Warnlampe, die Kreditverträge beinhalten sogenannte Cashflow-Covenants\*.

## Gemeinsame Lösungssuche

Corpus Sireo arbeitet, wie Zick weiter ausführte, bei der Kreditbeschaffung mit etwa 30 bis 40 Banken relativ eng und wiederkehrend zusammen: «Aktuell sind wir an vier Neuanträgen dran, hauptsächlich Entwicklungen für die Asset-Klassen Büro und Wohnen, sowie an einem grossen Abschluss für ein Single-Tenant-Gebäude.» Man rede «freundschaftlich» mit den Banken und versuche auszuloten, wie man gemeinschaftlich auf die Krise reagieren und gemeinsame Lösungen in dieser aussergewöhnlichen Lage finden könne, sagte Zick. In den Darlehensverträgen sei eine Situation, wie man sie jetzt erlebe,

nicht sauber abgebildet. Dies betreffe sowohl die Reportings als auch die Berechnungsgrundlagen für die Cashflow-Covenants als auch andere Kreditverträge mit sogenannten LTV- (Loan-To-Value)-Covenants. Letztere seien in der derzeitigen Lage noch kein Thema, könnten aber im weiteren Verlauf der Krise noch eines werden, so Zick.

«Im Vergleich zur Finanzkrise von 2008 verfügen die heutigen Vehikel und Konstruktionen über deutlich mehr Liquidität. Die Beleihungshöhen sind niedriger und die Zinsen – ein Mittel von 1,5 Prozent per annum unterstellt – können gedeckt werden, allein schon durch die geleisteten Mieteinnahmen aus den Monaten Januar bis März.» Gleichzeitig, räumte Zick ein, sei aber auch der Reporting-Bedarf gegenüber den Eigentümern von Corpus Sireo höher.

## Den Abschwung vor Augen

Man stehe vor der «schlimmsten Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg» – und damit auch vor einer Si- >>>

>>> tuation, welche kaum jemand zuvor erlebt hätte, erklärte Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG. Sektoren, die nun betroffen seien und litten, wie etwa Retail und Hotel, würden sich aller Voraussicht nach nur langsam wieder erholen. Klaus erwartet beispielsweise für die Hotelbranche einen Zeitraum von bis zu drei Jahren, ehe die Zahlen wieder das Vorkrisenniveau erreichen könnten.

Die Berlin Hyp als immobilienfinanzierendes Bankinstitut weise derzeit ein Kreditvolumen von 23 Milliarden Euro aus, so Klaus. Geografisch fokussiere man sich dabei auf den Heimatmarkt Deutschland, sei aber auch in weiteren Ländern Kontinentaleuropas aktiv, wie etwa in Frankreich und Benelux oder Polen und Tschechien. Das Geschäft der Berlin Hyp umfasst nahezu alle Asset-Klassen einschliesslich Projektentwicklungen. Die Schwerpunkte liegen gemäss Klaus vor allem auf Büro und Wohnen, im kleineren Masse werden die Immobilienbereiche Einzelhandel, Hotel sowie Logistik bedient.

«Wir haben zum Glück nur wenig Finanzierungen im Bereich Hotel und Einzelhandel», so Klaus. Die während der Lockdown-Phase anfallenden Verluste würden in diesen Segmenten nicht in Gänze wettgemacht werden können. Hinzu komme eine «signifikant steigende Arbeitslosigkeit» sowie einige Insolvenzen, auch wenn versucht werde, vieles durch Wirtschaftsprogramme aufzufangen, gab Klaus zu bedenken: «Die Kriseneffekte werden nach und nach sichtbar, so wie kleine Dominosteine, die nacheinander fallen.»

Der seit Oktober 2016 amtierende Vorstandsvorsitzende der Berlin Hyp geht davon aus, dass es «gewisse Preiskorrekturen» auf dem Immobilienmarkt geben wird. «Darüber sprechen wir bereits seit ein paar

Jahren. Wir hatten ja schon das Gefühl, dass wir am Ende eines langen Booms im Immobiliensektor sind», so Klaus. Allerdings gebe es einen grossen Unterschied im Vergleich zur letzten Krise: «Wir haben hier nicht eine Krise, die durch den Immobiliensektor hervorgerufen wird mit viel Subprime-Ware, also viel Ramsch. Es ist de facto ein gesunder Sektor, mit vielleicht hier und da gewissen Preisen, die korrigiert werden müssen.» Aktuell handle es sich eher um eine breite Wirtschaftskrise, bei der Politik, Banken und Regulatoren verhindern wollen, dass sich diese zu einer Finanzkrise ausweitet.

#### «Wohnen müssen alle»

Die Regulatoren hätten äusserst frühzeitig und pragmatisch reagiert und den Banken viele Erleichterungen auf der Kapitalseite gegeben. Hinzukomme, dass die Banken heute sehr viel stärker kapitalisiert seien als in der letzten Krise und auch der Immobiliensektor verfüge über viel mehr Kapital und Liquidität als 2008. «Die Anzahl der Tilgungsaussetzungen ist viel geringer als wir erwartet haben», sagte Klaus. «Das spricht vielleicht dafür, dass wir doch auch sehr viel Liquidität im Immobiliensektor haben.» Der Berlin-Hyp-Chef ist überzeugt, dass Immobilien gerade in Zeiten von viel Volatilität wieder ein «safe haven» sein werden. Nicht alles im Immobiliensektor werde durch Corona und die Folgen in Mitleidenschaft gezogen werden. «Wohnen müssen wir alle irgendwo – trotz Krise», so sein Fazit.

#### «Immobilienkrise verhindern»

Auch Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident der Zug Estates AG und VR-Mitglied der Schweizer Raiffeisen-Gruppe, verwies darauf, >>>

## NACHRICHTEN

### WAK-S: MIETERLASS FÜR KLEINUNTERNEHMER

Die Wirtschaftskommission des Ständerat WAK-S hat eine Motion verabschiedet, wonach Kleinunternehmen und Selbständigerwerbenden, die weniger als 5.000 CHF brutto pro Monat Miete zahlen, die Nettomiete für zwei Monate erlassen werden kann. Der Bundesrat solle eine entsprechende Regelung dafür finden. Voraussetzung sei, dass der Betrieb wegen der bundesrätlichen Massnahmen geschlossen oder reduziert werden musste oder der Umsatz wegen der Corona-Krise, auf Jahresbasis gerechnet, im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 50 Prozent rückläufig sei. Für monatliche Bruttomieten von über 5.000 CHF soll es ein Anreizsystem geben: Einigen sich Vermieter und Mieter darauf, die geschuldete Miete auf einen Drittel zu reduzieren, übernimmt der Bund für die Dauer von zwei Monaten ein Drittel der Bruttomiete, höchstens aber 3.000 CHF. Da dies eine finanzielle Beteiligung des Bundes an den Mietkosten vorsehe, sei mit zusätzlichen Ausgaben zu rechnen. Überlegungen, die einen Mietzinserlass um 70 Prozent über die Dauer der behördlich angeordneten Schliessung für sämtliche betroffenen Betriebe vorsehen, lehnte die WAK-S ab. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) begrüsst die Motion der WAK-S, betont aber, dass nach wie vor partnerschaftliche Einigungen zwischen Mietern und Vermietern im Vordergrund stünden. Seien bereits Vereinbarungen abgeschlossen, müssten diese in jedem Fall Gültigkeit behalten. Den Mietvertragsparteien werde empfohlen, bereits laufende Verhandlungen rasch zum Abschluss zu bringen. Komme es zu einer Regelung auf Bundesebene, müsse die Unterstützung von Kleinunternehmen im Zentrum stehen. (ah)

>>> dass die Banken bei der Finanzkrise 2008 ein Problem waren – heute dagegen seien sie ein Teil der Lösung: «Deshalb sehe ich kurzfristig keine Finanzkrise, die aus der Coronakrise entsteht. Sie könnte aber noch kommen, wenn wir nicht vorsichtig sind.» Doch sind die ersten Reaktionen nach Einschätzung sehr positiv, rasch und überzeugend, auch von Regierungsseite mit den neu aufgelegten Kredit- und Unterstützungsprogrammen. «Da wurde kurzfristig sehr viel getan, um die Wirtschaft zu stabilisieren.»

Die grösste Herausforderung besteht Schwab zufolge darin, eine Immobilienkrise zu verhindern – und in der weiteren Folge eine erneute Finanzkrise. Ein erstes Gegenmittel sei es, vernünftige Lösungen zwischen Vermietern (Eigentümern und Investoren) und den Mietern zu finden. Die Immobilienbranche forderte er auf, vernünftige, kulante und ausgewogene Lösungen umzusetzen bei denen «alle ihren Anteil übernehmen und beitragen, damit das wirtschaftliche Gleichgewicht gesichert werden kann». Hier präferiert Schwab etwa die in der Schweiz diskutierte «Drittelslösung», bei der Vermieter, Mieter und Staat je ein Drittel des ausstehenden Mietzinses übernehmen: «Wir müssen da ein Gleichgewicht finden und wenn die staatlichen Programme weitergehen, bin ich optimistisch, dass es keine Finanzkrise gibt. Denn es gibt dann die Tiefzinsphase, die in meinen Augen weitergehen wird, also günstige Liquidität, die vielen Firmen über die Runden helfen wird, und auch vielen Mietern in unserer Branche.»

In einer nächsten und zweiten Phase müssten aber die Staaten über Konjunkturprogramme nachdenken, denn man habe es auch mit einem Nachfrageproblem zu tun. Umsätze seien im Lockdown weggefallen und kä-

men – zumindest teilweise – nicht sehr schnell zurück. «Es braucht jetzt die nächsten Programme, die Kurzarbeitsentschädigungen, die helfen, dass der Konsum bis zu einem gewissen Grad aufrechterhalten wird.»

Hierzu zählt Schwab auch steuerliche Erleichterungen für die Unternehmen, damit die Rezession, die es geben werde, kurz bleibt, und man vielleicht schon wieder 2021 ein positives Wachstum habe. Dann werde es auch wieder für die Immobilienbranche aufwärts gehen, ist Schwab überzeugt.

### Geringeres Neukreditvolumen

«Wenn wir uns alle unvernünftig verhalten und nur in Panik geraten, würde ich eine Bankenkrise nicht ausschliessen», mahnte Klaus und plädierte für eine «ruhige Hand». Der Regulator habe den Banken Luft gegeben und er müsse diese jetzt auch «in diesen Puffer reingehen lassen». Klar sei aber auch, dass die Risikokosten bei den Banken steigen werden: «Hier gilt es, nicht panisch zu reagieren, wenn dann die Kapitalquoten zurückgehen.»

Die kreditgebenden Banken seien weiterhin «offen für neues Geschäft». Man müsse sich jetzt das jeweilige Objekt jedoch ganz genau anschauen und fragen, ob es in der Phase einer Rezession bestehen kann. «Die Ergebnisse werden sehr unterschiedlich ausfallen je nach Lage und je nach Objekt», so Klaus. Banken würden auch weiterhin Retail finanzieren, nur eben nicht mehr jede Immobilie. Auch im Bürosegment erwarte er «einige Adjustierungen», allerdings nicht den befürchteten grossen Homeoffice-Effekt: «So schön alles Zuhause auch funktionieren mag, viele sehnen sich wieder danach, ins Büro zu >>>

## NACHRICHTEN

### PSP SWISS PROPERTY: GEWINNRÜCKGANG IN Q1

PSP Swiss Property meldet für das erste Quartal 2020 einen niedrigeren Gewinn als im Vorjahr. Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge lag bei 48,1 Mio. CHF (Q1 2019: 50,5 Mio.; – 4,8%); der Reingewinn beziffert sich auf 47,9 Mio. CHF (Q1 2019: 79,7 Mio., –39,9%). Nebst den Effekten aus der Auflösung latenter Steuern bzw. Verkäufen habe im ersten Quartal 2019 – im Gegensatz zum aktuellen Berichtszeitraum – eine Portfolioaufwertung von 19,7 Millionen und ein Erfolg von 15,0 Millionen aus dem Verkauf von zwei Anlageliegenschaften positiv zu Buche geschlagen. Der Gewinn pro Aktie ging von 1,74 CHF auf 1,04 CHF zurück. Das Eigenkapital pro Aktie stieg von 97,02 CHF Ende 2019 auf 98,05 CHF per Ende März 2020. Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf 116,94 CHF nach 115,82 CHF Ende 2019. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios ist zum Stichtag Ende März auf 8,06 Mrd. CHF angestiegen; Ende 2019 waren es noch rund 7,98 Mrd. CHF. Ende März 2020 betrug die Leerstandsquote 3,2 Prozent nach 3,5 Prozent Ende 2019. Vom gesamten Leerstand seien 0,6 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2020 auslaufenden Mietverträgen im Wert von 31,7 Millionen seien per Ende März 85 Prozent erneuert gewesen. Die Wault des Gesamtportfolios betrug 4,2 Jahre, und die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30 Prozent der Mieterträge beitragen, lag bei 6,0 Jahren.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet PSP Swiss Property neu ein Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von rund 260 Millionen, bisher war ein Wert über 260 Millionen prognostiziert; zudem werden leicht tiefere Liegenschaftserträge auf Vorjahresniveau erwartet. (bw)



Wohnimmobilien gelten als relativ krisensicher.

>>> gehen. Coworking zuhause mit dem Partner und gleichzeitig Home Schooling – das ist kein Dauerzustand.»

Klaus geht davon aus, dass das Neukreditvolumen sich erst einmal drastisch reduzieren wird und es auch bei den Margen je nach Produkt zu Veränderungen kommt. «Mit den bisher sehr niedrigen Margen, war das Produkt Immobilie einfach nicht korrekt gepreist.» Zudem hätten einige im Firmenkundengeschäft ihre Liquiditätslinien gezogen, wüssten aber gar nicht, was sie damit machen sollten, und würden es wieder als Einlagen zu den Banken bringen. Die Folge: «Die eine oder andere kleinere Bank bietet jetzt auch höhere Einlagensätze an. Das ist für mich schon so ein kleines Warnzeichen.»

Es werde zu Marktberichtigungen kommen, auch im Immobilienbereich, zeigte sich Klaus überzeugt. Es werde Verlierer geben, etwa bei den Immobilieninvestoren, die zu hoch «gelevert» und zu wenig Liquidität hätten, wenn jetzt die Rezession noch stärker werde und der Lockdown länger anhalte. Hinzu komme ein weiterer Faktor, erklärte Beat

Schwab: «Man darf nicht vergessen, wir waren ohnehin am Ende eines zehn- bis 15-jährigen Zyklus». «Der Peak war bereits vor Corona teils überschritten, etwa an der Bahnhofstrasse in Zürich. Preisentwicklungen werden in Zukunft weiter auseinander gehen.»

### Downside-Impuls überwiegt

Auch bei den Fonds werde nun genau hingeschaut. Reine Büro und Retail-Liegenschaften würden preislich unter Druck geraten. Aber hier müsse man ganz genau differenzieren, etwa zwischen Food und Nonfood, oder zwischen Retail in urbanen Zentren und in der Agglomeration. «Wir werden sinkende Preise sehen, insbesondere bei Büroliegenschaften, beim Retail und bei Shoppingcentern in peripheren Lagen.»

«Die Netto-Effekte einer Rezession sind nun einmal negativ», sagte Schwab. Das Downside-Moment werde für mindestens die nächsten zwölf bis 18 Monate überwiegen. «Wir werden, wie immer in einer Rezession, steigende Arbeitslosenzahlen und Rückgänge beim Konsum sehen.

Dies führt zu insgesamt rückläufigen Mieten über die ganze Branche hinweg.»

Aber es gebe auch Chancen, beispielsweise bei der Wiedereröffnung der Geschäfte, die eine grosse Chance für den stationären Handel seien, um zu zeigen, dass es ihn braucht, dass es die sozialen Kontakte braucht und die Leute nicht nur im Internet bestellen wollen. Strukturell werde es mittel- bis längerfristig sicher wieder ein Upside-Potenzial geben, so Beat Schwabs Prognose. «Doch kurzfristig ist leider die Downside dominant.»•

\* Covenants = Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, spezifische Verhaltenspflichten. Um etwa das Finanzrisiko zu begrenzen bzw. zu kontrollieren, erhalten Unternehmen bestimmte Vorgaben bzgl. der Leverage Ratios, die sie während der Laufzeit eines Kredits einhalten müssen. Die Nichteinhaltung führt meist unmittelbar zu einer Rückforderung des vollen Kreditbetrages.

### IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 8\_2020 / 15. Jahrgang / 299. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:  
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Steigende Nachfrage nach Logistikimmobilien



BILD: VIKTOR LEVI / DEPOSITPHOTOS.COM

Für Logistikimmobilien und Lagerflächen in Deutschland werden steigende Mieten prognostiziert.

LOGISTIKIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND ERWEISEN SICH ALS RELATIV RESISTENT IN ZEITEN DER CORONA-KRISE. DIE AUF LOGISTIKIMMOBILIEN SPEZIALISIERTE MÜNCHNER LIP INVEST GMBH GEHT VON EINER STEIGENDEN NACHFRAGE NACH LAGERFLÄCHEN AUS.

**PD/BW.** Einzelhandels- und Hotelimmobilien werden von den zur Eindämmung der Covid-19-Epidemie in Deutschland wie in anderen Ländern verhängten Schutzmassnahmen massiv getroffen, und auch bei den Büro- und Wohnimmobiliemärkten sorgt die sich abzeichnende Rezession für unklare Aussichten.

## Von Corona kaum betroffen

Das Segment der Logistikimmobilien scheint hingegen gegenüber dem

Wirtschaftsabschwung immun. «Die Corona-Krise führt derzeit allen vor Augen, wie wichtig Logistik, Logistikimmobilien und funktionierende Logistikketten sind», sagt Bodo Hollung. Aus Sicht des Gesellschafters und Geschäftsführers des auf Logistikimmobilien spezialisierten Münchner Investmenthauses LIP Invest wird sich die aktuell bereits gestiegene Nachfrage nach Logistikimmobilien künftig voraussichtlich noch verstärken. Derzeit sieht LIP Invest – bedingt durch unterschiedliche Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten – eine gestiegene Relevanz von Logistikimmobilien. So führe etwa im Detailhandel eine geringere Konsumnachfrage sowie die Schliessung von Läden zu einer hohen Auslastung der Lagerflächen mit nicht abverkaufter Ware, berichtet Hollung: «Die Ware bleibt in den Logistikzentren oder muss gegebenenfalls von den Läden wieder zurück in

die Logistikzentren transportiert werden, wenn sie nicht abverkauft wird – entsprechend hoch ist die derzeitige Auslastung der Lagerflächen in diesem Segment.»

Gleichzeitig Sorge die hohe Konsumnachfrage im Lebensmitteldetailhandel für regen Betrieb in den Lagern, um schnellen Nachschub in den Filialen zu ermöglichen, so dass zur Nachschubbewältigung sogar kurzfristig anmietbare Logistikflächen gesucht werden. Der E-Commerce profitiere von der aktuellen Lage besonders, da vermehrt Onlinebestellungen getätigt würden.

## Von «just in time» ...

«Im Bereich der Produktionsversorgung sind die Logistikstandorte von strategischer Bedeutung, da die Nähe zum Werk für die Just-in-Time-Belieferung essenziell ist», führt Hollung weiter aus und ver- >>>

>>> weist darauf, dass entsprechende Standorte auch in Krisenzeiten gehalten würden, da man auf die Logistikimmobilien angewiesen ist, wenn sich die Wirtschaft wieder erholt: «Gegebenenfalls werden freie Flächen für andere Marktsegmente zur Überbrückung untervermietet.» Auch auf die lange Sicht werde sich die Coronakrise auf Lieferketten und Logistikprozesse auswirken: Zuletzt seien Supply Chains aus Kostengründen immer häufiger so geplant worden, dass kaum noch Sicherheitspuffer vorhanden waren, da Bestände teuer sind. Im Risikofall könne sich dies als nachteilig erweisen, da die vorhandenen Bestände schnell aufgebraucht sind.

...zu «krisenfest»

«Vor allem in der Automobilindustrie zeigt sich, dass eine Just-in-Time-Belieferung im Krisenfall zu Lieferengpässen und sogar Produktionsunterbrechungen führen kann», gibt Hollung zu bedenken. Tatsächlich wurden in Europa einige Werke komplett geschlossen – und diese Fälle zeigen für Hollung, dass die aktuellen Bestandsstrategien auf den Prüfstand gestellt werden müssen, um eine durchgängige Warenverfügbarkeit sicherzustellen. Die Logistik müsse sich krisenfester aufstellen, meint der LIP-Invest-Chef. Er geht davon aus, dass die Tendenz künftig wieder zum vermehrten Aufbau von Sicherheitsbeständen gehen wird, um weniger krisenanfällig zu sein: «Eine höhere Bestandshaltung benötigt mehr Lagerflächen. Entsprechend ist hier von einem steigenden Bedarf auszugehen.»

Ebenso kann es aus seiner Sicht verstärkt zu einer Rückverlagerung von Produktion nach Europa kommen, zum «Nearshoring». Die Versorgung aus China bzw. aus dem Ausland sei

derzeit zum Stocken gekommen, gleichwohl in China die Produktion – selbst in den stärksten betroffenen Regionen – mittlerweile wieder anlaufe, sagt Hollung: «Aber „Grenzschliessungen sowie Grenzkontrollen mit 60 km langen LKW-Staus zeigen, welche Bedeutung Logistik und auch Produktion in der Nähe haben.» Das Nearshoring nach Europa habe schon lange vor Beginn der Krise eingesetzt: «Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich noch verstärken und die benötigten Logistikflächen werden schnell nachziehen.»

Steigender Bedarf...

Langfristige Verschiebungen erwartet Hollung auch im E-Commerce, da Kunden, die in der Krise Gefallen am Onlinehandel finden, womöglich auch langfristig ihr Konsumverhalten ändern werden. «In einigen Bereichen, wie dem Lebensmitteleinzelhandel oder der Versorgung mit medizinischen Gütern, platzen die Lager im Moment aus allen Nähten. Hier sind jetzt flexible Lagerkapazitäten gefragt», so Hollung. Die Lebensmitteleinzelhändler suchten händeringend nach kurzfristig verfügbaren Logistikflächen vor allem im Umkreis der grossen Ballungszentren. «Produktionsunternehmen oder Logistikdienstleister, deren Kapazitäten nicht ausgelastet sind, können ihre freien Flächen für diese Segmente untervermieten.» Auch aktuell noch nicht vermietete Neubauten könnten in Anbetracht der Situation für eine kurzfristige Nutzung zwischenvermietet werden.

...und steigende Mieten

Durch die anhaltende Grundstücksknappheit für Logistikansiedlungen in vielen Regionen Deutschlands und der gleichzeitig hohen Nach- >>>

## NACHRICHTEN

### HELVETIA LANCIERT NEUEN IMMOBILIENFONDS

Die Helvetia Holding gibt bekannt, dass die Zeichnungsfrist für die Erstemission des Helvetia (CH) Swiss Property Fund vom 6. bis 27. Mai 2020 stattfindet, die Lancierung des neuen Fonds ist für den 3. Juni geplant. Ursprünglich sollte die Zeichnungsfrist bereits am 23. März starten, doch hatte Helvetia den Termin wegen der Corona-Pandemie verschoben. Die Erstemission hat ein Volumen von bis zu 450 Millionen Franken. Auch die Helvetia-Gruppe werde in den Fonds investieren, teilt die Fondsleitung Helvetia Asset Management mit. Mit dem Emissionserlös will man den Kauf eines Immobilienportfolios mit 29 Liegenschaften im Gesamtwert von rund 532 Millionen Franken finanzieren, Verkäufer ist die Helvetia Schweizerische Lebensversicherung. Das Portfolio besteht den Angaben zufolge aus 23 Wohnliegenschaften und sechs gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsliegenschaften in resp. in unmittelbarer Nähe von Grossstädten oder regionalen Zentren; der Wohnanteil liege bei 83 Prozent des Sollmietertrags, der Leerstand betrage per Mitte April 2020 3,3 Prozent. Der Portfolioaufbau werde in erster Linie über Transaktionen aus dem Versicherungsbestand von Helvetia Versicherungen erfolgen, wodurch der Fonds ab dem ersten Tag stabile Mieterträge aufweise, so die Fondsleitung. Daneben will man selektive Zukäufe am Markt tätigen. Bewirtschaftung und Bautreuhandleistungen obliegen weiterhin dem Immobilienmanagement von Helvetia Versicherungen. Als Depotbank und Vertriebsträger fungiert die ZKB. Nach Lancierung wird die Bank J. Safra Sarasin einen ausserbörslichen Handel sicherstellen. Die Kotierung an der SIX ist in drei bis fünf Jahren beabsichtigt. (ah)



BILD: ZVG

Bodo Hollung, Geschäftsführer der Münchner LIP Invest GmbH.

## NACHRICHTEN

### KAPITALERHÖHUNG FÜR SWISS LIFE REF (LUX) COMMERCIAL PROPERTIES

Um den Kauf eines Liegenschafts-portfolios zu finanzieren, kündigt die Swiss Life Asset Managers AG für den Swiss Life Real Eswill der Immobilienfonds «Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland» eine Kapitalerhöhung an. Die Zeichnungsfrist soll vom 8. Juni bis zum 19. Juni 2020 dauern; angestrebt wird ein Emissionsvolumen von maximal 85 Millionen Franken; beteiligen können sich sowohl bestehende Investoren als auch Neuinvestoren. Die Emission werde auf «best-effort basis» durchgeführt, teilt Swiss Life Asset Managers mit. Die effektive Anzahl der neu ausgegebenen Anteile will man nach Ablauf der Zeichnungsfrist festlegen. Mittels der Kapitalmassnahme und der Aufnahme von Fremdkapital soll der Erwerb eines hochwertigen Zugangsportfolios mit fünf Liegenschaften von rund 100 Millionen Franken finanziert werden. Wie das Fondsmanagement mitteilt, befindet sich das Portfolio bislang im Eigentum der Swiss Life AG; den Angaben zufolge soll es sich durch eine «sehr hohe Lage- und Objektqualität und eine hohe Vermietungsquote» auszeichnen. Das Zugangsportfolio setzt sich aus jeweils zwei Liegenschaften in den Städten Zürich und St. Gallen sowie einer weiteren Liegenschaft in Montreux zusammen; alle Liegenschaften verfügen über eine sehr gute Mikrolage. Am Marktwert des Portfolios haben die beiden Gebäude in Zürich einen Anteil von rund 45 Prozent, 25 Prozent entfallen auf die Immobilien in St. Gallen und die restlichen 30 Prozent auf das Objekt in Montreux. Nach Angaben des Fondsmanagements stammen die kumulierten Erträge zu über 70 Prozent aus Büronutzungen, deren Vertragslaufzeit sich auf 3,7 Jahren belaufe. (bw)

>>> frage nach Logistikflächen sind die Mietpreise in den letzten zwei bis drei Jahren in den meisten Regionen gestiegen, wie LIP Invest ermittelte. Da es zunehmend schwieriger werde, neue Industrie- und Gewerbegebiete auszuweisen und der Flächenmangel somit auch zukünftig anhalten wird, sei weiterhin von steigenden Mieten auszugehen, meint Hollung, zumal in der Logistikbranche umsatzabhängige Mieten nicht üblich seien, respektive gar nicht vorkämen: «Insofern wird die aktuelle Entwicklung keinen Einfluss auf die geplanten Cashflows haben.» Mieter würden voraussichtlich, ähnlich wie auch in den Krisenjahren 2008/2009, versuchen, Mietkonditionen nachzuverhandeln – hier sei entsprechendes Verhandlungsgeschick und Sensibilität auf Seiten der Asset Manager gefordert. «Die Nutzer geben die Flächen nicht auf, da alle wissen, wie wichtig es nach der Krise sein wird, über geeignete Logistikflächen zu

verfügen», gibt Hollung zu bedenken: «Sofern das Leben nicht komplett zum Erliegen kommt, mit einem Stillstand aller geschäftlichen Aktivitäten, erwarten wir keine signifikanten Auswirkungen bei den Renditen, eher eine weitere Yield Compression.»

### Fazit

Hollung geht davon aus, dass die Logistikimmobilienbranche in der Krise und nach der Krise eine noch stärkere Aufmerksamkeit erfährt und viele neue Investoren in diese Assetklasse drängen werden – nicht zuletzt, weil auch ausländische Investoren Deutschland nach wie vor als sicheren Hafen ansehen. Investoren werden, lautet daher seine Prognose, zu Lasten von Büro- und Detailhandelsimmobilien, mit Ausnahme von Lebensmitteln respektive Gütern des täglichen Bedarfs sowie Hotelimmobilien verstärkt in Richtung Logistik gehen. •

# Die Marketingrunde

für Immobilienprofis Online



3. Juni 2020

10. Juni 2020

17. Juni 2020

## Ihr Immobilienmarketing-Update beschaffen Sie sich dieses Jahr online!

### Key Notes

Experten zu Immobilienmarketing, Kommunikation und Digitalisierung

### Praxis

Best Practice Cases und Stories aus der Immobilienwelt

### Innovation

Startups und frische Ideen für die Immobilienbranche

[www.marketingrunde.ch](http://www.marketingrunde.ch)

Partner

IMMOMIG 

 **homegate.ch**  
Der Immobilienmarktplatz

IMMOBILIEN  
BUSINESS das Schweizer Immobilien-Magazin

Eine Veranstaltung von

**Swiss Circle**  
Rund um Immobilien

**SwissPropTech**  
Innovation in Real Estate & Construction

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum

MARKTKOMMENTAR

# Deutliche Erholungstendenzen

NACH DEM CRASH IM MÄRZ HABEN KONNTEN DIE KURSE DER KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN RASCH WIEDER ZULEGEN. DOCH NOTIEREN REAL UND SWIIT INDEX NOCH IMMER IM NEGATIVEN BEREICH.

Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP Group



**NH/TM.** Die Covid-19-Pandemie ist noch nicht überstanden, doch zeigen die internationalen Handelsplätze seit Wochen wieder positive Kursentwicklungen – und die bekannten Indices konnten einen Teil der im März 2020 verzeichneten Kursverluste bereits wieder korrigieren. Das Hauptsegment der Schweizer Börse SMI notierte per Ende April bei einem Minus von 6,7 Prozent YTD – zum Vergleich: Beim Jahrestiefstand am 23. März 2020 lag dieser Wert bei einem Minus von über 22 Prozent. Ein fast identischer Kursverlauf war bei den Schweizer Immobilienaktien zu beobachten. Vor der Krise erreichte der REAL Index am 19. Februar bei 3.642 Punkten (+11.25 % YTD) den bisherigen Indexhöchststand; vier Wochen später notierte der Index nach dem Kursschock rund 1.000 Punkte tiefer bei einem Stand von 2.663 (-18.63 % YTD). Seither hat sich der Abgabedruck wieder deutlich reduziert und eine Gegenbewegung konnte sich etablieren. Der REAL Index hat dadurch einiges der Kursverluste korrigieren können, dennoch liegt die Jahresperformance mit 8,35 Prozent im negativen Bereich. Die neue Zuversicht bei den Investoren basiert wohl auf den unzähligen stattlichen Hilfsprogrammen. Doch die langfristigen Auswirkungen der Krise lassen sich bislang noch nicht

absehen – und wie stabil diese staatlichen Stützen sind, wird sich erst noch zeigen.

## Neuer Player

Nachdem die Implemia-Aktionäre im März dem Spin-off der Ina Invest Holding AG zustimmten, sollen die Aktien der Ina Invest AG um den 12. Juni 2020 an der SIX Swiss Exchange kotiert werden. Implemia wird nach der Ausgliederung mit mindestens 40 Prozent bedeutender Minderheitsaktionär der Ina Invest AG sein. Die Geschäftsleitung schätzt den Schweizer Immobilienmarkt weiterhin attraktiv für beide Gesellschaften ein.

Nicht nur Neuzugänge sind zu vermelden, auch ein Börsen-Abgang ist in Planung: Die Privatisierung der BFW Liegenschaften AG kommt voran; die BFW Holding AG hält jetzt über 98 Prozent der Stimmrechte. Um die Beteiligung auf 100 Prozent zu erhöhen wird die Käuferin die Kraftloserklärung der nicht angehenden Namenaktien beantragen und nach deren Inkrafttreten das Dekotierungsgesuch bei der SIX Swiss Exchange einreichen.

## Kapitalerhöhungen in Sicht

Der SWIIT Index notierte vor dem grossen Kurssturz am 24. Februar

2020 mit 470 Punkten (+7,82 % YTD) auf dem Indexhöchststand. Die ersten Kursrückgänge setzten bereits Ende Februar ein, zum grossen Knall kam es dann im März: Am 17. März 2020 schloss der SWIIT bei 376 Punkten, rund 100 Punkte oder fast 20 Prozent unter dem Höchststand. Doch bei der folgenden Kurserholung legten die kotierten Immobilienfonds ein hohes Tempo vor. Kurz vor Monatsende erreichte die Jahresperformance des SWIIT Index sogar einen positiven Wert. Allerdings sorgten laufende Kapitalerhöhungen und der dadurch erhöhte Liquiditätsbedarf bei Investoren in den folgenden Tagen für leichte Kursabgaben. Per Monatsende lag die Performance für das laufende Jahr mit 0,85 Prozent im Minus.

Trotz Crash werden die meisten angekündigten Kapitaltransaktionen durchgeführt. Teilweise mit reduzierten Volumen oder einer Verschiebung auf einen späteren Zeitpunkt. So hat die Helvetia Asset Management AG die Lancierung des neuen Immobilienfonds Helvetia Swiss Property Fund vom März auf Anfang Juni verschoben. Die Erstemission wird qualifizierten Anlegern vom 6. bis 27. Mai 2020 zur Zeichnung angeboten. Es werden maximal 4,5 Millionen Anteile mit einem Emissionserlös von 450 Millionen CHF ausgegeben. •

# IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

79. Schweizer Immobiliengespräch

# Digitalisierung in der Stadt- und Immobilienentwicklung

Mittwoch, 1. Juli 2020, 17.30 Uhr im Restaurant Metropol in Zürich

Digitalisierte Stadt- und Immobilienentwicklung: Wie weiter?

Alle reden über BIM für Bauprojekte, doch in der für Investitionen matchentscheidenden Vorprojektphase laufen die Prozesse noch weitestgehend konventionell und analog ab. Dabei sind die Einflussmöglichkeiten auf Chancen, Risiken und Projekterfolg bekanntermassen hier am grössten. Welche Prozesse lassen sich in der strategischen Projektplanung datengestützt integrieren und weiterentwickeln? Welche Tools entstehen, und welche sind wirklich sinnvoll? Was bedeutet die Digitalisierung der strategischen Projektplanung für Nutzer, Planer, Entwickler, Eigentümer und Städte?

- Wie weit sind wir mit BIM Bauprojekten?
- Welche Prozesse lassen sich weiterentwickeln?
- Welche Tools sind sinnvoll?
- Was bedeutet überhaupt «Digitalisierung der Städte»?

Referenten

- Susanne Zenker, Leiterin Development, SBB Immobilien
- Lisa Stähli, Softwareentwicklerin ArcGIS Urban, ESRI
- Peter Liebsch, Leiter Digitale Prozesse und Werkzeuge, Drees & Sommer

Moderator

- Dr. Christian Kraft

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch/79](http://www.immobiliengespraech.ch/79)

Sponsoren:



## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							29. APRIL 2020			
NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST	HÖCHST	GELD		BRIEF		
500		3490024	N AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	133'005.00	133'005.00	130000	1.00	169'975.00	1	
50		140241	N AGRUNA AG	4'000.00	4'500.00	3855	3.00	0.00	0	
1		4986484	N ATHRIS N	385.00	400.00	380	3.00	400.00	30	
50		155753	N BÜRGERHAUS AG, BERN	2'105.00	3'000.00	2500	2.00	3'000.00	9	
137		10202256	N CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	395.00	450.00	395	150.00	400.00	175	
65		193185	N CHAM GROUP N	300.00	500.00	406	14.00	410.00	60	
10		255740	N ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137.00	180.00	157	50.00	163.00	30	
500		191008	N IMMGES VIAMALA, THUSIS	15'000.00	15'000.00	10000	1.00	17'900.00	1	
400		32479366	N IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2'425.00	3'000.00	2405	15.00	2'600.00	5	
200		11502954	N KONKORDIA AG N	5'100.00	5'500.00	3250	2.00	0.00	0	
50		154260	N LÖWENGARTEN AG	10.00	10.00	10	48.00	0.00	0	
10		254593	N MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	850.00	1'400.00	850	10.00	0.00	0	
0.1		28414392	N PLAZZA-B-N	51.00	59.50	52.75	250.00	56.00	250	
500		3264862	N PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1.00	6'000.00	1	
250		257770	N REUSSEGG HLDG N	35.00	150.00	41	101.00	0.00	0	
600		225664	I SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			1610	5.00	0.00	0	
870		228360	N SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3'100.00	3'440.00	2975	5.00	3'390.00	2	
800		231303	I SIA-HAUS AG, ZÜRICH	4'800.00	6'750.00	4900	4.00	7'500.00	8	
100		253801	N TERSA AG	14'295.00	16'500.00	13805	2.00	16'000.00	1	
0.25		41400277	N THURELLA IMMOBILIEN	27.50	30.00	29.75	4.00	29.90	120	
1000		172525	N TONWERK LAUSEN N	13'000.00	13'000.00	9200	1.00	0.00	0	
1000		256969	N TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			18000	1.00	25'000.00	1	
2.5		14805211	N ZUG ESTATES N SERIE A	180.00	235.00	195	50.00	230.00	10	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

# IMMO-JOBS.CH

by

## IMMOBILIEN BUSINESS

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										30. APRIL 2020
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.35	117.00	2.62%	15.44%	0.00%	NICHT KOTIERT	113.00 / 129.00	551'571'345	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	117.85	140.50	2.29%	19.22%	-3.90%	2.20%	118.50 / 162.40	879'745'808	
844'303	CS 1A IMMO PK	1190.00	1315.00	3.86%	10.50%	-7.07%	NICHT KOTIERT	1375.00 / 1505.00	3'718'662'200	
10'077'844	CS REF GREEN	109.20	147.90	2.51%	35.44%	-0.92%	3.10%	130.40 / 177.90	2'903'500'329	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	87.45	91.00	3.76%	4.06%	-10.52%	3.50%	79.40 / 114.00	795'800'733	
276'935	CS REF INTERSWISS	177.80	191.00	4.48%	7.42%	-11.57%	2.61%	170.00 / 229.80	1'584'050'669	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.30	148.00	2.44%	43.27%	0.93%	2.77%	127.00 / 164.40	3'086'416'568	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	98.05	122.00	3.24%	24.43%	-0.23%	NICHT KOTIERT	110.00 / 131.00	512'400'000	
1'291'370	CS REF SIAT	145.30	208.10	2.62%	43.22%	1.76%	2.70%	170.50 / 219.10	3'212'793'886	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	116.70	115.40	2.64%	-1.11%	-6.26%	3.60%	102.30 / 125.90	300'040'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	114.80	147.80	2.41%	28.75%	-2.76%	2.52%	119.60 / 160.00	1'354'527'289	
1'458'671	FIR	140.10	213.00	1.97%	52.03%	0.71%	1.70%	174.00 / 228.50	1'538'259'588	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	109.90	123.50	2.59%	12.37%	5.76%	3.88%	111.00 / 125.50	247'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.75	113.00	3.24%	4.87%	-4.30%	2.12%	105.00 / 130.00	490'742'163	
277'010	IMMO HELVETIC	167.90	215.30	3.02%	28.23%	-2.54%	2.06%	180.00 / 256.25	990'380'000	
977'876	IMMOFONDS	329.65	523.00	2.62%	58.65%	3.98%	2.20%	423.00 / 562.50	1'683'492'545	
278'226	LA FONCIERE	78.80	127.90	1.70%	62.31%	1.62%	2.58%	100.30 / 139.90	1'582'259'853	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	113.95	124.00	1.75%	8.82%	0.20%	NICHT KOTIERT	120.00 / 129.75	837'000'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	132.40	165.90	2.37%	25.30%	-3.55%	4.41%	142.00 / 181.00	893'298'504	
10'700'655	POLYMEM FONDS IMMOBILIER	123.35	149.00	2.11%	20.79%	1.37%	2.36%	130.00 / 167.00	388'909'668	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	134.45	149.80	3.68%	11.42%	-13.26%	2.13%	137.50 / 183.70	803'709'656	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	111.55	123.00	4.27%	10.26%	-11.59%	NICHT KOTIERT	121.00 / 149.00	328'347'885	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.40	106.00	2.11%	14.72%	-0.93%	NICHT KOTIERT	106.00 / 109.50	268'885'112	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	119.95	141.70	2.63%	18.13%	-3.67%	2.85%	116.00 / 142.50	931'019'587	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	127.30	133.30	2.85%	4.71%	1.93%	2.42%	118.50 / 128.40	674'831'250	
10'061'233	RESIDENTIA	109.54	113.70	2.36%	3.80%	-7.34%	3.33%	99.00 / 128.40	181'939'784	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	131.70	162.10	2.87%	23.08%	-5.65%	2.21%	135.20 / 189.60	1'615'842'140	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	95.95	98.50	4.33%	2.66%	-2.24%	1.38%	85.20 / 112.50	236'400'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.00	120.90	3.61%	24.64%	2.66%	2.44%	102.50 / 130.90	734'467'500	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.35	139.70	2.51%	22.17%	-1.85%	2.48%	100.00 / 116.10	921'649'236	
278'545	SOLVALOR "61"	189.10	292.00	1.80%	54.42%	-0.60%	2.24%	245.00 / 317.00	1'314'470'120	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	281.30	478.00	3.18%	69.93%	-2.25%	0.99%	417.00 / 569.50	205'332'070	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	107.75	110.00	2.29%	2.09%	-2.22%	1.78%	100.00 / 120.50	295'217'120	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.20	101.50	2.13%	2.32%	1.60%	NICHT KOTIERT	100.00 / 101.50	197'833'041	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	105.95	130.00	2.02%	22.70%	-2.99%	1.54%	110.00 / 143.00	1'170'000'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	105.90	145.20	2.27%	37.11%	2.77%	2.99%	127.00 / 160.00	1'529'424'851	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	95.45	123.70	2.99%	29.60%	8.43%	1.21%	107.10 / 136.00	531'869'674	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	136.15	183.00	2.46%	34.41%	0.16%	2.01%	147.90 / 197.90	886'715'154	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	56.10	79.00	2.30%	40.82%	5.54%	2.30%	65.00 / 81.50	2'805'551'174	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.45	17.05	2.50%	26.77%	-0.87%	1.67%	13.50 / 18.95	679'060'921	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.25	12.90	2.36%	14.67%	7.05%	3.16%	10.15 / 14.80	371'471'999	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	84.50	112.20	2.28%	32.78%	-0.22%	2.18%	95.50 / 124.50	1'439'092'684	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	91.50	126.60	2.57%	38.36%	1.76%	2.21%	108.50 / 142.40	8'802'075'156	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.00	72.10	3.68%	20.17%	-7.72%	2.99%	64.75 / 87.00	1'649'633'508	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	101.30	117.00	1.29%	15.50%	1.74%	NICHT KOTIERT	110.00 / 121.00	374'560'641	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø		TOTAL	
				<b>2.73%</b>	<b>24.03%</b>	<b>-0.75%</b>	<b>2.18%</b>		<b>56 500 251 410.60</b>	

IMMOBILIENAKTIEN										30. APRIL 2020
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	144.50	179.40	3.76%	24.15%	-3.25%	10.82%	170.00 / 223.50	2'554'678'912	
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	44.72	44.25	0.00%	-1.05%	-0.11%	46.79%	43.60 / 48.50	110'915'179	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	161.55	160.00	3.05%	-0.96%	-5.88%	0.15%	140.00 / 180.00	309'008'800	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.00	15.60	3.21%	4.00%	4.89%	1.41%	14.75 / 16.45	390'816'832	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.00	88.40	0.00%	5.24%	-18.15%	3.43%	73.00 / 117.00	250'573'500	
1'731'394	INTERSHOP N	335.60	496.50	5.05%	47.94%	-8.02%	10.10%	488.50 / 690.00	514'856'846	
32'509'429	INVESTIS N	56.17	82.00	2.87%	45.99%	3.88%	3.99%	72.00 / 91.00	229'547'520	
1'110'887	MOBIMO	234.75	265.00	3.94%	12.89%	-8.15%	8.89%	237.00 / 321.50	1'748'248'725	
21'218'624	NOVAVEST	40.67	43.80	3.90%	7.70%	0.67%	2.65%	40.00 / 47.70	281'969'946	
28'414'391	PLAZZA N	279.80	279.00	2.15%	-0.29%	1.06%	3.58%	258.00 / 307.00	346'618'440	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	94.30	112.20	3.21%	18.98%	-13.32%	21.77%	100.20 / 157.10	4'680'630'218	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.15	52.75	2.92%	3.13%	5.92%	0.45%	49.20 / 57.00	67'393'611	
803'838	SWISS PRIME SITE	69.00	91.70	4.16%	32.90%	-14.66%	21.23%	97.60 / 125.40	6'964'280'203	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	96.10	93.50	4.01%	-2.71%	-5.08%	1.71%	87.00 / 110.00	255'213'019	
261'948	WARTECK INVEST	1623.00	2060.00	3.51%	26.93%	0.00%	3.03%	1810.00 / 2280.00	348'023'610	
1'480'521	ZUG ESTATES	1743.00	1930.00	2.28%	10.73%	-15.28%	2.58%	1890.00 / 2420.00	549'065'932	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				<b>3.20%</b>	<b>15.77%</b>	<b>-10.75%</b>	<b>15.96%</b>		<b>19 490 926 113.45</b>	

STANDORTENTWICKLUNG

## Baustart für «4Viertel» am Seetalplatz Emmen



CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT/NIGHTNURSE

Die Überbauung «4Viertel» in Luzern Nord

IM STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSGEBIET LUZERN NORD KOMMT EIN ZENTRALES BAUPROJEKT VORAN: AM SEETALPLATZ IN EMMENBRÜCKE NIMMT DAS PROJEKT «4VIERTEL» GESTALT AN. NEUER EIGNER IST DER CS-IMMOBILIENFONDS 1A IMMO PK.

**BW/PD.** Das Credit Suisse Asset Management meldete Ende April den Kauf des Neubauprojekts «4Viertel» von der Viscosuisse Immobilien AG. Das für den Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK erworbene Neubauvorhaben ist ein zentrales Projekt im aufstrebenden LuzernNord. Der Gesamtkomplex «4Viertel», das

auf dem neu gestalteten Seetalplatz in Emmenbrücke entsteht, umfasst drei Neu- und Anbauten am bestehenden Hauptgebäude mit dem Kino Maxx und einem Einkaufszentrum. Gebaut wird nach Plänen des Luzerner Architekturbüros Lussi + Partner AG, welches den Architekturwettbewerb im Jahr 2017 für sich entscheiden konnte. Die Baubewilligung ist seit Mitte März 2020 rechtskräftig.

### Einzugstermin im Jahr 2023

Nach Fertigstellung wird das Quartier «4Viertel» auf rund 37.500 Quadratmetern Gesamtfläche Büros, Wohnungen, Verkaufs- und Freizeitflächen bieten. Die Gewerbeflächen bei der Bestandesliegenschaft am

Seetalplatz 1 werden revitalisiert und um einen Wohnanbau mit 192 Wohneinheiten ergänzt. Der Komplex wird die Nachhaltigkeitsstandards greenproperty und Minergie® erfüllen; zum Nachhaltigkeitskonzept zählen u.a. eine Photovoltaikanlage, die Anbindung ans Fernwärmenetz, die hervorragende ÖV-Anbindung und Smart-Home-Technologien. Einzugstermin soll im Jahr 2023 sein. Marcel Denner, Fondsmanager des CS 1a Immo PK, verweist darauf, dass «4Viertel» das erste Projekt ist, welches im Rahmen des Masterplans Stadtzentrum LuzernNord erstellt wird: «Wir zählen damit auf eine starke Signalwirkung und sehen dies als wertvolle Investition für das Fondsportfolio.» • >>>

SWISS REAL ESTATE

# INNOVATION DAY

SAVE THE DATE



Donnerstag 27. August 2020

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