

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Der Lockdown als Brandbeschleuniger (Swiss Council Marktreport 2019/2020)
- 6 Nachricht: Zürich/The Circle
- 8 «Bleiben wir positiv» (Interview; KPMG Real Estate Snapshot, Corona Special)
- 10 Nachricht: Swiss Sustainable Real Estate Index/Erres
- 12 Dämpfer für die internationalen Transaktionsmärkte (JLL-Studie)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Basel/VoltaNord
- 19 Nachricht: Basel/Kosmos Basel
- 19 Impressum

## EDITORIAL

### «Cash is King»

Seit dem 6. Juni ist in der Schweiz vieles wieder möglich, was für Wochen aufgrund der vom Bundesrat im März ausgerufenen «ausserordentlichen Lage» verboten war; auch die Grenzen zum Ausland werden wieder geöffnet. «Normalität» kehrt ein; die Erleichterung ist gross und gerne ginge man zur Tagesordnung über. Doch überwunden ist die Corona-Krise mit der Aufhebung des Ausnahmezustands noch lange nicht. Seine Folgen sind schwerwiegend: Wo Anfang des Jahres noch Aufschwung war, ist heute Rezession. Kollateralschäden des Shutdowns trägt mit wenigen Ausnahmen fast jeder Wirtschaftszweig und so auch die Immobilienbranche davon. Die Verunsicherung nimmt zu – was sich nicht zuletzt an den sehr volatilen Kursbewegungen der kotierten Immobilienanlagen ablesen lässt. Angesichts der aktuell noch schwer absehbaren weiteren Entwicklungen raten Marktexperten Investoren zu einer «umsichtigen Immobilienstrategie». Dazu zählt nicht zuletzt die Devise «Cash is king», sprich: auf Liquidität und Cash-Flow-Management zu fokussieren und dazu u.a. die Vermietungsquoten aufrechtzuerhalten. Ferner wird empfohlen sowohl auf Objekt- wie auf Portfolioebene vorsichtshalber das Niveau der langfristigen Fremdverschuldung niedrig zu halten. Und, last not least, handlungsbereit zu sein: Denn bekanntlich bietet jede Krise auch Chancen.



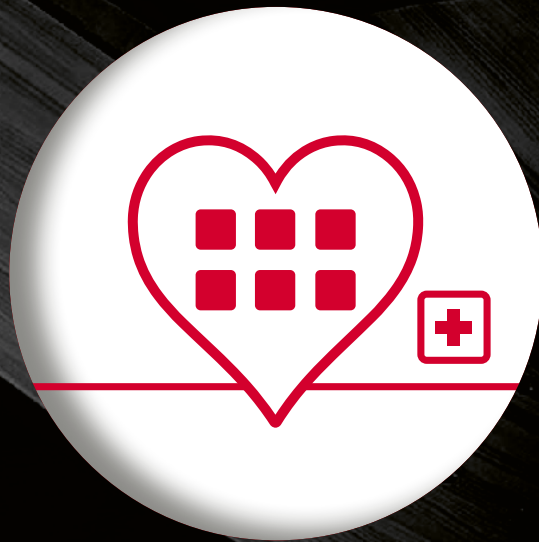
**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

**Helvetica**

# New ID. Same DNA.

Icons: house, building, factory, skyscraper



# New ID. Same DNA.

Since 30 March 2020

Helvetica Property has become Helvetica  
#newIDSameDNA



*Wir bei Helvetica glauben an die Kraft der Leidenschaft wenn es darum geht, intelligent in Immobilien zu investieren. Wir bleiben unabhängig und werden uns auch weiterhin durch unsere Leidenschaft und unseren Unternehmergeist auszeichnen – in allen Aspekten unserer Arbeit. Wir freuen uns auf die kommende Zeit und unseren Brand, mit neuer visueller Identität, neuem Logo und neuem Corporate Design.*

DETAILHANDELSIMMOBILIEN SCHWEIZ

# Lockdown als Brandbeschleuniger



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Von hohen Umsatzzahlen können viele stationäre Detailhändler inzwischen nur noch träumen.

DIE RETAILBRANCHE BEFINDET SICH IN EINEM MASSIVEN WANDEL. DIE UMSÄTZE IM STATIONÄREN HANDEL SIND JE NACH BRANCHE UND UNTERNEHMEN IN DEN LETZTEN JAHREN TEILWEISE MASSIV GESCHRUMPT. LÄDEN WURDEN GESCHLOSSEN, FLÄCHEN REDUZIERT – UND DIESER PROZESS IST NOCH LÄNGST NICHT ABGESCHLOSSEN, WIE AUS DEM GERADE VERÖFFENTLICHTEN SWISS COUNCIL MARKTREPORT 2020 VON MARCEL STOFFEL HERVORGEHT.

**BW/PD.** Leicht hatte es der Schweizer Detailhandel schon in den vergangenen Jahren nicht: Die Stärke

des Schweizer Franken, der «Einkaufstourismus» ins Ausland, die zunehmende Konkurrenz drückten bei vielen stationären Retailern die Umsätze, insbesondere im Non-Food-Bereich – und eine Trendumkehr ist nicht absehbar. Wie dem jüngst veröffentlichten Swiss Council Marktreport (s. Kastentext S. 4) zu entnehmen ist, erwirtschaftete der Schweizer Detailhandel im Jahr 2019 einen Gesamtumsatz von 91,3 Milliarden CHF, was dem Umsatz des Vorjahres entspricht. Der Food-Bereich schliesst mit einem leichten Plus von 0,2 Prozent (Vorjahr: +1,3%) ab, während der Non-Food-Markt ein leichtes Minus von 0,3 Prozent verzeichnet (Vj.: –1,3%). Bei den Non-Food-Märkten legt der Bereich «Freizeit» mit +3,3 Prozent an Umsatz zu (Vj.: + 2,4%),

während der Bereich «Fashion» mit einem Minus von 4,2 Prozent abschliesst (Vj.: –9,1%).

Deutlich positiver fällt die Entwicklung beim Online-Handel aus. «Gemäss einer Erhebung des Verbandes des Schweizerischen Versandhandels VSV mit der GfK in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Post kauften die Schweizer Konsumenten im Jahr 2019 für 10,3 Milliarden CHF Waren und Güter online, was einer Steigerung von 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2018) entspricht», sagt Marcel Stoffel, Autor des Swiss Council Marktreports, und verweist auf die Langzeitbetrachtung 2010 bis 2019: «In dieser Zeitspanne hat sich der Online-Umsatz in der Schweiz um 5,2 Milliarden CHF verdoppelt hat, wobei für rund 2 >>>

>>> Milliarden CHF im Ausland bestellt wurde.» Gemäss der Studie liegt der wertmässige Anteil des Online-Versandhandels am Schweizer Detailhandel bei Food/Near-Food bei 2,8 und bei Non-Food bei 16,9 Prozent.

«Durch den Lockdown vom 16.03. bis 11.05.2020 und die damit verbundene Schliessung vieler Geschäfte ist eine Umsatzprognose für das laufende Jahr sehr schwer zu erstellen», so Stoffel. «Acht Wochen lang waren rund 35.000 Geschäfte geschlossen – der geschätzte Umsatzverlust beläuft sich auf ca. 200 Millionen CHF pro Tag!» Es sei davon auszugehen, dass dem Schweizer Detailhandel während des Lockdowns rund 9,6 Milliarden CHF Umsatz entgangen ist, vorwiegend in den Non-Food-Märkten: «Das sind mehr als 10 Prozent des gesamten Detailhandelsumsatzes des letzten Jahres oder knapp weniger als der gesamte Online-Umsatz im Jahr 2019.»

Die Credit Suisse gehe in ihrem Bericht vom 27.04.2020 davon aus, dass sich die Food-Umsätze auf dem Niveau des Vorjahres einpendeln dürften. Für den Non-Food-Markt prognostiziert sie einen Umsatzrückgang von 20 Prozent gegenüber 2019. Umgekehrt dürfte der Online-

Umsatz ein Plus von 30 Prozent verzeichnen.

### Marktentwicklung Schweizer Shoppingcenter 2019

Wie Stoffel weiter ausführt, gibt es in der Schweiz aktuell 197 Schweizer Shoppingcenter mit mehr als 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche; dazu zählen auch die fünf grössten Bahnhöfe und das Airport Shopping in Zürich/Kloten. Die Gesamtfläche der 191 Center (ohne die fünf Bahnhofcenter und den Flughafen Zürich) liegt bei rund 2,8 Millionen Quadratmetern. Vor zehn Jahren wurden noch 110 Center mit einer Gesamtfläche von 1,38 Millionen Quadratmeter gezählt – der Zuwachs in dieser Zeitspanne entspreche einer Verdoppelung der Fläche, so Stoffel.

Gemäss der aktuellen Ausgabe der GfK Switzerland-Studie «Shoppingcenter-Markt Schweiz 2019/2020» verloren die Schweizer Shoppingcenter 2019 wieder an Umsatz, und zwar um 1 Prozent. «Somit sank der Umsatz der Konsumtempel in der Schweiz zum fünften Jahr in Folge. Dabei verloren 45 Prozent der Center mehr als 1 Prozent an Umsatz; gleichzeitig konnten die Airport- und Bahnhofcenter ihren Umsatz >>>

### Swiss Council Marktreport 2020

Der vorliegende Marktreport – die sechste Ausgabe des Schweizer Fachberichts von Stoffelzurich für die Retail-, Shoppingcenter- und Handelsimmobilien-Branche – wird in diesem Jahr erstmals vom Swiss Council of Shopping Places herausgegeben.

Der Marktbericht stützt sich in erster Linie auf Recherchen von Marktinformationen, die öffentlich zugänglich sind, auf Gespräche mit Exponenten der Retail- und Handelsimmobilien-Branche sowie auf publizierte Medienberichte. Grund-

lage der Studienergebnisse ist eine Onlinebefragung, an der dieses Jahr 178 Experten aus den Branchen Handel/Detailhandel, Shoppingcenter-Entwickler, -Betreiber und -Manager, Eigentümer und Investoren von Detailhandelsimmobilien, Berater/Dienstleister und andere teilgenommen haben. Die Umfrage wurde in der Zeit vom 25.02. bis 09.03.2020 durchgeführt. Hauptquellen für die Recherchen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): GfK Switzerland, Credit Suisse, Stoffelzurich.

### NACHRICHTEN

#### ZÜRICH: BÜROFLÄCHEN IN THE CIRCLE FAST VOLL-VERMIETET

Das Grossprojekt The Circle at Zurich Airport ist fast fertiggestellt – und die Vermietung läuft auf Hochtouren – und sehr erfolgreich, wie zu hören ist.

So hat jüngst das globale biopharmazeutische Unternehmen MSD Merck Sharp & Dohme AG, das sich bereits Ende letzten Jahres für 4.300 qm Bürofläche in The Circle entschieden hatte, jüngst noch weitere 2.800 qm Zusatzfläche angemietet. Die neue Destination am Flughafen Zürich habe MSD aufgrund des Community-Gedankens und der Synergien mit den anderen Mietern überzeugt, teilt der bei der Vermietung für die Eigentümerschaft von The Circle (Flughafen Zürich AG und Swiss Life AG) tätige Immobiliendienstleister SPG Intercity Zürich mit. Zudem habe MSD den Circle gewählt, um Mitarbeitern, Kunden und Partnern eine zukunftsorientierte Arbeitsumgebung am besterschlossenen Ort der Schweiz zu bieten. Aufgrund der positiven Rückmeldungen und der grossen Nachfrage von Seiten der Mitarbeiter habe sich MSD entschieden, die Flächen zu erweitern. Damit sei das Haus am Südplatz des Circle mit insgesamt 25.000 qm Bürofläche restlos vermietet. Inzwischen sind laut SPG Intercity nur noch rund 16.000 qm Bürofläche im Modul «Headquarters & Offices» verfügbar, u.a. Klein- und Grossflächen an zentraler Lage. (bw)



Beinahe fertiggestellt: Das Grossprojekt The Circle at Zurich Airport

BILD: FLUGHAFEN ZÜRICH AG

>>> um mindestens 2,2 Prozent steigern», merkt Stoffel an und weist darauf, dass die mittelgrossen Center – wie schon in den Vorjahren – überdurchschnittlich an Umsatz (-1,9%) verloren, während die grossen Center mit über 40.000 Quadratmeter sogar an Umsatz zulegen konnten (+1,1%).

«Im 10-Jahresvergleich verloren die 20 umsatzstärksten Center rund 450 Millionen CHF an Umsatz, wobei alleine schon der Anteil der Top 5 bei rund 220 Millionen CHF liegt», so der Detailhandelsexperte.

Auch bei den Shoppingcentern ist durch den Lockdown vom 16.03. bis 11.05.2020 und der damit verbundenen Schliessung vieler Geschäfte eine Umsatzprognose für das laufende Jahr nur sehr schwer zu erstellen, doch in einem ist sich Stoffel si-

cher: «Die Schweizer Shoppingcenter werden jedoch aufgrund der strukturellen Veränderungen im Detailhandel mit grösster Wahrscheinlichkeit auch weiterhin mit Umsatzrückgängen rechnen müssen. Dies ist einerseits auf die generell negative Umsatzentwicklung im stationären Handel zurückzuführen, andererseits auf die Veränderung im Nutzungsmix der Center.»

### «Miete kommt aus Umsatz»

Unter dem Strich kommt der Swiss Council Marktreport 2020 zum Ergebnis, dass im Stationären Handel und in den Shoppingcentern weiterhin mit sinkenden Umsätzen zu rechnen ist – und dass die Leerstände von Ladenlokalen in Innenstädten und Shoppingcentern weiterhin zuneh-

men. Dieser Prozess wird durch den zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie verhängten Lockdown noch beschleunigt. «Nebst den kurzfristigen Umsatzverlusten im stationären Handel wird sich eine Entwicklung fortsetzen, die schon vor dem Lockdown beobachtet werden konnte, jetzt jedoch schneller und stärker», sagt Stoffel. Zu erwarten sind demnach ein weiterer Umsatzrückgang im stationären Handel, ein Umsatzzuwachs im Online-Handel, eine sinkende Nachfrage nach Ladenflächen, eine Zunahme an Geschäftsaufgaben und Ladenschliessungen, vermehrt Leerstände in Innenstädten und Shoppingcentern sowie tendenziell sinkende Mindestmieten. Von den zunehmenden Leerständen werden, wie die im Rahmen der Studie geführte Befragung von >>>

ANZEIGE

# New Member New Power New Lead

Werden Sie Mitinhaber und profitieren Sie von:

- ▲ 3 Monate Gratisinsertion\*
- ▲ Beteiligung als Aktionär und Mitspracherecht
- ▲ 300 kostenlose Objektstage (10 Inserate) pro Monat
- ▲ Promotionspaket «Welcome» im Wert von CHF 1000.–\*\*
- ▲ Spezialkonditionen für Insertion, Promotionen und Bannerwerbung

\*gültig bis zum 30.09.2020 \*\*gültig bis zum 31.12.2020

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

Schon  
gesehen?  
[www.newhome.ch](http://www.newhome.ch)  
jetzt im brandneuen  
Look & Feel.

**newhome**  
zuerst entdecken

>>> Detailhandelsexperten ergab (s. Kastentext unten), vor allem die Geschäfte in mittelgrossen Shoppingcentern in der Agglomeration betroffen sein, aber auch in Innenstädten und Strassenlagen. «Die Nachvermietung dieser leerstehenden Flächen gestaltet sich dabei zunehmend als sehr schwierig oder gar unmöglich – und nicht selten ist sie verbunden mit einer wesentlich tieferen Mindestmiete und teilweise mit hohen Investitionen», sagt Marcel Stoffel und ruft eine alte Regel in der Handelsimmobilienbranche ins Gedächtnis: «Miete kommt aus Umsatz» – wobei die Miete aufgrund der Umsatzrückgänge bereits in den Jahren vor dem Lockdown ein grosses Thema gewesen sei. Man müsse davon ausgehen, dass sich die Diskussionen um Umsatz- und Mindestmieten im stationären Handel und in der Gastronomie nicht nur fortsetzen, sondern verstärken werden.

«Die gegenseitige Abhängigkeit muss hier automatisch auch zu einem gemeinsamen Verständnis und einer gemeinsamen, partnerschaftlichen und fairen Lösung führen», sagt Stoffel. «Es ist das Ziel aller Parteien: Leerstand verhindern.»

### Fazit

Langfristig betrachtet müssten sich der Handel, aber vor allem auch die Shoppingcenter aufgrund des Strukturwandels dringend weiterentwickeln, rät der Experte: «Wir bewegen uns von reinen Shoppingcentern weg, hin zu Shopping Places, und die benötigen vor allem Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität.»

Auch die Schweizer Shoppingcenter müssen sich demnach vermehrt über alternative Nutzungen und ihre Positionierung Gedanken machen, wobei sich bereits heute ein Trend abzeichnet. «Statt Läden halten in



Marcel Stoffel, Autor und Herausgeber des «Swiss Council Markt Report 2020»

Zukunft vermehrt Service- und Dienstleister aus den Branchen Freizeit, Unterhaltung, Medizin, Gesundheit, Wellness, Fitness und Ernährung Einzug», sagt Marcel Stoffel: «Wie es aussieht, wird das Shoppingcenter der Zukunft wohl kein reines Shopping-Center mehr sein.» •

### Summary der Expertenfrage

- Rund 61 Prozent der befragten Experten erwarten im stationären Handel in den nächsten zwei bis drei Jahren geringere Umsätze, während ca. 36 Prozent davon ausgehen, dass die Umsätze stabil bleiben.
- Lediglich 2,8 Prozent der Befragten erwarten für die nächsten Jahre ein Umsatzwachstum. Im Jahr 2014 waren es noch fast 11 Prozent. 91 Prozent der Experten prognostizieren weiterhin steigende Umsätze im Online-Handel. Von einer Stabilisierung der Online Umsätze gehen 7,5 Prozent aus.
- Über 72 Prozent aller Experten erwartet für die nächsten Jahre eine sinkende Nachfrage nach Verkaufsflächen, wogegen 25,5 Prozent von einer stabilen Nachfrage ausgehen. Lediglich 2,3 Prozent gehen von einer steigenden Nachfrage aus. Das ist der tiefste Wert seit dem Jahr 2013. Im Jahr 2013 waren es noch 15,7 Prozent.
- Rund 26 Prozent der befragten Experten gehen davon aus, dass Stadtzentren/City- oder Strassenlagen für Retailer zunehmend attraktiv werden. Bei innenstädtischen Shoppingcentern liegt der Wert bei 18,5 Prozent, und lediglich 3,5 Prozent der Umfrageteilnehmer sehen eine zunehmende Attraktivität von Shoppingcentern auf der grünen Wiese. Entsprechend prognostizieren ca. 66 Prozent der Experten eine abnehmende Attraktivität bei Shoppingcentern auf der grünen Wiese.
- Über 82 Prozent der befragten Experten gehen davon aus, dass es in den Shoppingcentern ausserhalb der Städte zu weiteren Geschäftsschliessungen kommen wird. Die Wahrscheinlichkeit von Schliessungen in den Innenstädten und Strassenlagen liegt bei ca. 50 Prozent.
- Die Zukunftschancen für die Branchen Gesundheit, Schönheit, Sport und Ernährung werden von den Studienteilnehmern wesentlich höher eingestuft als die Branchen Mode, Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Büromaterial/ Papeterie. Gastronomie, kosmetische und medizinische Behandlungen, Sport/Fitness/Yoga und Wellnessangebote gehören zu den am stärksten gewichteten Nutzungen als Alternativen oder Ergänzungen zum stationären Handel.

# 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:



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

## «Bleiben wir positiv!»

DIE CORONAKRISE TRIFFT AUCH DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT – DOCH MIT EINER IMMOBILIENKRISE RECHNEN MARKTBEOBACHTER BISHER NICHT. TROTZ DER ZU ERWARTENDEN ZAHLUNGS AUSFÄLLE UND LEERSTÄNDE GEHEN IMMOBILIENEXPERTEN WIE BEAT SEGER UND ULRICH PRIEN VON KPMG REAL ESTATE\* DAVON AUS, DASS DER NACH WIE VOR BESTEHENDE ANLAGEDRUCK UND DIE STRUKTURELLE KNAPPHEIT AN LIEGENSCHAFTEN AUCH WEITERHIN FÜR STABILITÄT IM MARKT SORGEN WERDEN.

*Herr Seger, Herr Prien – welches sind die Erkenntnisse von KPMG Real Estate zum bisherigen Verlauf der zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie in der Schweiz verhängten «ausserordentlichen Situation»?*

**Beat Seger:** Ich versuche in solchen Situationen immer das Positive zu sehen. Wir konnten feststellen, dass viele Unternehmen bezüglich Digitalisierung schon weiter fortgeschritten sind als gedacht. Die virtuellen Netzwerke haben der Last standgehalten und die verschiedensten Kommunikations-Tools wurden in kürzester Zeit hochgefahren. Die Vernetzung hat sich intensiviert. In einer früheren Krise gab es den Leitspruch «Der Aufschwung beginnt im Kopf» – und in der Tat haben wir in kürzester Zeit eine kulturelle Umstellung in verschiedensten Geschäftsbereichen erlebt. Es ist neuerdings normal, dass man sich virtuell trifft und ebenso, dass jeder für sich einen möglichst effizienten Tagesablauf wählt. Der Klimaveränderung ist das Virus ja egal und daher sind solche Paradigmenwechsel hilfreich für die weiteren Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit. Bleibt zu hoffen, dass das Rad nicht wieder zurückgedreht wird und alle wieder zur gleichen Zeit das Verkehrssystem überlasten müssen.

**Ulrich Prien:** Das sind die positiven Aspekte – auch mit welcher Geschwindigkeit geld- und fiskalpolitisch reagiert wurde. Alleine Deutschland hat haushaltswirksame Massnahmen in Höhe von 350 Milliarden (ca. 10% des BIP 2019) sowie Garantien von 820 Milliarden Euro beschlossen. In der Eurozone wird 2020 mit einem Anstieg der Schuldenratio auf über 97 Prozent des BIP gerechnet. Da sind wir per dato mit unseren 62 Milliarden CHF (ca. 9% des BIP 2019) gut dabei. Unsere Verschuldung steigt von 27 Prozent auf 36 Prozent des BIP – wir können es uns also (noch) leisten. Der Schuldenabbau wird lange dauern und die gesellschaftlichen Ungleichgewichte werden wie nach der Finanzkrise wohl zunehmen. Damit wird sachgerechte Politik ohne Polemik und Populismus nicht einfacher und die Budgets werden härter umkämpft. Wahrscheinlich bleiben die Schulden einfach auf einem höheren Niveau bestehen, das ist zumindest die Erkenntnis aus der Vergangenheit.

*Und die Krise aus Sicht der Immobilienbranche?*

**BS:** Wir sind eine langfristig orientierte und dadurch recht stabile Branche. Letztlich stellen wir Wohn- und Arbeitsinfrastrukturen zur Ver-



BILD: ZVG

**Beat Seger**  
Partner im Real Estate Advisory bei KPMG Schweiz



BILD: DANIEL HÄGER

**Ulrich Prien**  
Partner, Deal Advisory, Leiter Immobilien KPMG Schweiz

fügung und erhalten dafür eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Konkurse kommen kaum vor, da meist konservativ belehnt wird – ein Erbe aus den 90er Jahren. Es hat sich rasch eine Konsensmeinung gebildet, das heisst Wohn- und städtische Geschäftsliegenschaften sind unproblematisch, wogegen im Retail-, Gewerbe- und insbesondere im Tourismusbereich mit Miet- >>>



>>> ausfällen gerechnet werden muss. Dann warten wir derzeit alle auf die prognostizierte Konkurswelle – hoffen wir, dass mit der staatlichen Unterstützung die grössten Verwerfungen verhindert werden konnten. Natürlich haben wir auch festgestellt, dass Transaktionen aufgrund der Umstände und der Markteinschätzungen für Geschäftsliegen-schaften zeitweise zurückgestellt wurden – aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben.

**UP:** Man kann Immobilien langweilig finden – die meisten Menschen finden sie im aktuellen Umfeld eher wohltuend. Das sieht man auch daran, dass sich die kotierten Anlagen nach einem liquiditätsgetriebenen Drawdown rasch wieder erholt haben. Schlussendlich wollen alle Immobilien – am liebsten direkt als Wohnsitz, zur privaten Altersvorsorge oder als stabile Anlage in einer Bilanz, welche Renten decken muss. Immobilien haben kein Virus – es sind bestimmte Mieter, welche sich von diesem unerwarteten Schock erholen müssen. Dies wird zu temporären Zahlungsausfällen führen,

aber die Substanz als solches nicht angreifen. Vielmehr wird die Phase der unkonventionellen Geldpolitik nochmals verlängert, was den Markt weiterhin stützen und partiell auch antreiben wird.

*Wie beurteilen Sie die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes aus heutiger Sicht ?*

**BS:** Lassen wir COVID-19 einfach einmal weg. Wir hatten 2019 ein unglaubliches Börsenjahr und die meisten Investoren entsprechend gute Abschlüsse – dies trotz Handelskrieg, Brexit und Frankenstärke. Die Arbeitslosigkeit lag auf einem Tiefststand. Was will man mehr. Und dann auf einen Schlag der Lockdown, Notrecht und Absturz – eine kalte Dusche. Dann setzte der Geldregen ein – erst zaghaft mit 10 Milliarden CHF und dann doch etwas stärker und kontinuierlicher. Jetzt stehen wir am Anfang einer Rezession, wobei die Börse auf eine rasche Erholung setzt. Die ersten Indikatoren ziehen wieder an und alle haben ein starkes Interesse, dass die Wirtschaft rasch wieder in Schwung kommt.

Kurz: Bleiben wir positiv! Der Immobilienmarkt ist spätzyklisch und wird in Ableitung von den Ausfällen bei den Mietern in einer zweiten Phase betroffen sein. Zahlungsverluste und Leerstände machen niemandem eine Freude, aber ist das der Untergang für einen bilanzstarken Eigentümer? Wohl kaum.

**UP:** Das sehe ich gleich. Hier setzt dann auch die politische Diskussion an und sucht Kompromisse unter Wahrung unserer Verfassungsgrundsätze auszuhandeln. Nicht wirklich liberal – aber in der Not frisst der Teufel Fliegen. Ich gehe davon aus, dass der Anlagedruck und die strukturelle Knappheit des Immobilienmarktes weiterhin für Stabilität im Markt sorgen werden. Schliesslich liegen die Prognosen des BFS immer noch bei einer « > 10 Mio. Schweiz » und die Krise könnte wieder einen Zuwanderungsdruck generieren. Die Triage zwischen « Investment Grade » und « Non-Investable » wird sich wohl nochmals verstärken. Immobilien werden vorwiegend als Mittel gegen die Unsicherheit gekauft und >>>

## ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

Master of Advanced Studies

## MAS Immobilienmanagement

Managen Sie Immobilien erfolgreich

**Start 16. Lehrgang: 9. September 2020**

Certificate of Advanced Studies

## CAS Real Estate Investment Management

Kompetent und nachhaltig in Immobilien investieren

**Start 1. Lehrgang: 9. September 2020**

FH Zentralschweiz

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

>>> nicht um unternehmerische Risiken zu übernehmen. Die erwartenden Unternehmenskonkurse treffen in der Schweiz nur auf wenig Risikokapital, so dass es hier zu Preiskorrekturen kommen wird.

*Also doch eine Immobilienkrise – bei den Geschäftsliegenschaften?*

**BS:** Vielleicht, aber eher nein. Home Office, Neue Arbeitsformen und natürlich auch der Kostendruck in einer Rezession werden die Vermietung erschweren. Die anhaltenden Einflüsse durch verändertes Reise- und Einkaufsverhalten werden noch abzuwarten sein.

Auf der Ertragsseite ist daher nicht mit grossen Sprüngen zu rechnen. Steigt auch die Risikoprämie, das heisst erwartet ein Investor eine höhere Rendite? Wohl nur, wenn sich die Investoren von diesem Segment verabschieden würden. Das wird aufgrund des Anlagedrucks aber kaum der Fall sein. Die Entwicklung in den nächsten Monaten wird es zeigen – aber derzeit lässt sich hier kaum eine Trendwende erkennen.

**UP:** Ich denke auch, dass man Aussagen erst nach erwarteten Insolvenzen und den dann allenfalls langwierigen Transaktionen treffen kann. Auf jeden Fall ist ein Notverkauf ja nicht sinngemäss für den gesamten Immobilienmarkt.

Es kann gut sein, dass schwierige Flächen einfach leer stehen und keine Käufer oder Mieter finden. Doch ist das dann die Immobilienkrise? Das wäre nur der Fall, wenn grössere Eigentümer und Kreditgeber in Zahlungsnotstand kämen und davon sind wir aus meiner Sicht bisher noch weit entfernt.

Eine Trendwende im Immobilienmarkt wird über die Zinsen oder über ein Überangebot eingeleitet. Eine Konkurswelle kann eine solche Situation schaffen – eigentlich wird aber

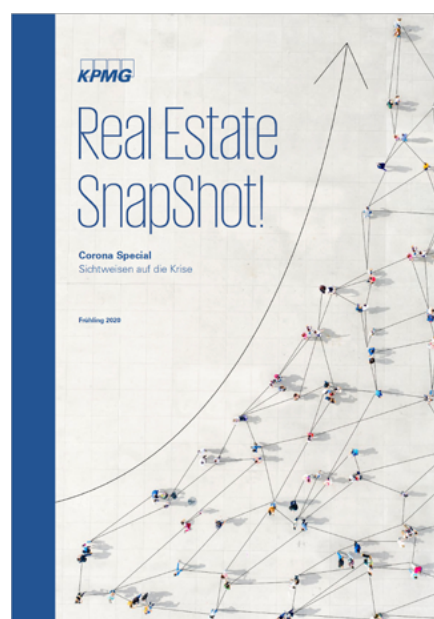
vorwiegend die strukturelle Bereinigung beim stationären Detailhandel und in der Hotellerie nochmals beschleunigt.

*Ihr persönliches Statement?*

**BS:** Der fast totale Stillstand für acht Wochen – ist ein bis dahin nicht denkbare Szenario und eine neue Erfahrung. Ich hoffe, dass wir möglichst viel Innovation aus dieser Situation mitnehmen können und auf diese Weise rasch aus der Rezession kommen.

**UP:** Vor der Krise war die Schweiz bekannt für Ihre Stabilität, nun auch für Ihre Resilienz, das heisst einer Mischung aus angemessenem Handeln, Widerstandsfähigkeit und Solidarität in der Bevölkerung. Ich denke, wir haben das gut gemacht. •

**\*Bei dem Interview mit Beat Seger und Ulrich Prien handelt es sich um einen Nachdruck aus dem jüngst erschienenen und sehr lesenswerten Corona-Special des Real Estate Snapshot von KPMG.**



## NACHRICHTEN

### ERRES: PIONIER BEIM SWISS SUSTAINABLE REAL ESTATE INDEX

Mit der Lancierung des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) will MV Invest der Schweizer Immobilienbranche «ein effizientes und pragmatisches Instrument zur Marktvergleichbarkeit, Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der Transparenzsteigerung in Bezug auf die Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios» zur Verfügung stellen. Mit dem Immobilienfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES), werde der Index nun eröffnet, teilt MV Invest mit. Edmond de Rothschild REIM übernehme damit «eine Pionierrolle im Markt und beweise Verantwortung gegenüber ihren Investoren».

Wie MV Invest weiter mitteilt, hat der Edmond de Rothschild Real Estate Sicav sein Gesamtportfolio (75 Bestandesimmobilien) zertifizieren lassen und wurde damit als erstes Produkt in den Swiss Sustainable Real Estate Index aufgenommen.

Wie eingangs erwähnt, soll der Index Transparenz und Marktvergleichbarkeit von Immobilienportfolios in Bezug auf deren langfristige Werthaltigkeit schaffen; doch darüber hinaus erlauben die Instrumente des SSREI gemäss MV Invest auch eine Schätzung über das Verbesserungspotenzial und des damit verbundenen Investitionsbedarfs.

Der SSREI, der sich an Immobilienfonds, -Aktiengesellschaften, -Stiftungen, Versicherungen und Pensionskassen richtet, basiert auf einem Anforderungsraster, das sich in Struktur und Inhalt am SNBS Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz orientiert. Voraussetzung für die Aufnahme in den SSREI ist eine Verifikation durch die unabhängige Prüfstelle SGS Société Générale de Surveillance als exklusivem Partner des BFE Bundesamtes für Energie in Sachen SNBS. [ah]

# 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.

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

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Dämpfer für die Transaktionsmärkte



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Bei den grenzüberschreitenden Investitionen liegt London weltweit vorn.

LAUT EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL JONES LANG LASALLE SIND DIE DIREKTEN IMMOBILIENINVESTMENTS GLOBAL IM ERSTEN QUARTAL UM 5 PROZENT AUF RUND 200 MRD. USD GESUNKEN. NUR EMEA ZEIGT NOCH EIN PLUS BEIM TRANSAKTIONSVOLUMEN.

**PD/BW.** Ein Thema beherrscht die Schlagzeilen: Covid-19. Und das Phänomen an sich beeinflusst alles. Die Wirtschaftszahlen für die drei Weltregionen Amerika, Asien-Pazifik und EMEA weisen bereits auf einen deutlichen Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung im ersten Quartal hin – mehr noch: das erste Quartal überhaupt mit einer Schrumpfung seit 11 Jahren. Auswirkungen

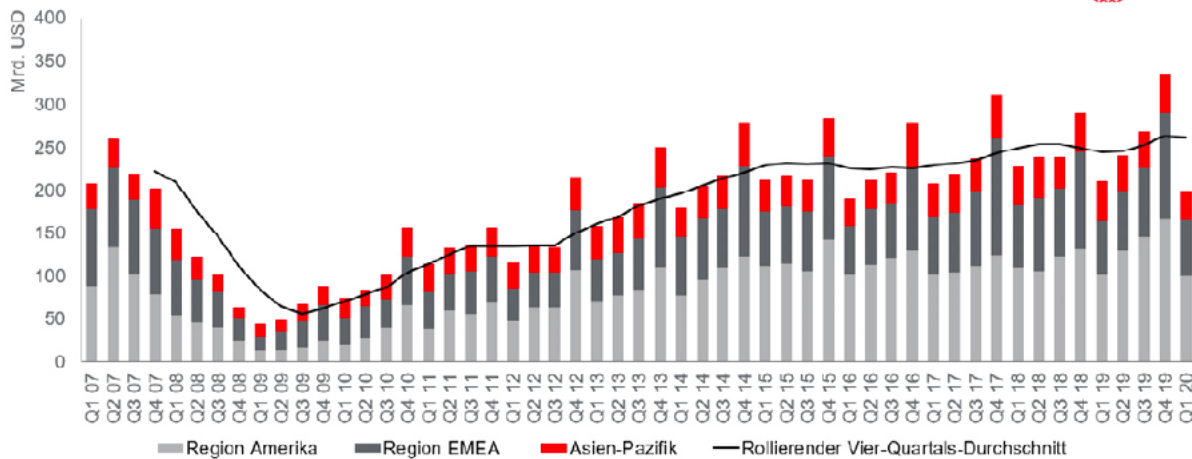
auf den globalen Finanzmärkten waren frühzeitig zu beobachten, die Immobilieninvestoren folgten verstärkt ab Mitte März. Insofern zeigen die Transaktionsstatistiken in den ersten drei Monaten 2020 noch keine exorbitanten Einbussen. «Mit einem Rückgang von 5 Prozent (Q1 2020/Q1 2019) auf rund 200 Mrd. USD in über 50 Ländern bewegte sich das globale Transaktionsvolumen bei gewerblichen Immobilien aber auf dem niedrigsten Quartalsniveau seit 2016», berichtet Hela Hinrichs, Senior Director, JLL EMEA Research & Strategy. Dabei hätten immerhin 23 Märkte ein Volumen von jeweils über 1 Mrd. USD erreicht und deckten damit 97 Prozent des gesamten Investmentvolumens ab, unangefochten angeführt von den USA mit 91 Mrd. USD, gefolgt von Deutschland, Japan, UK

und Frankreich, deren Ergebnisse zwischen 16,5 Mrd. und 7,7 Mrd. USD lagen. 14 Länder und die dortigen Märkte zeigten ein Plus im Vergleich zum Vorjahr, unter den Top 5 sind Deutschland (+4%), Japan (+31%) und Frankreich (+20%). «Die Performance ist in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich, wobei die Kapitalströme sich jeweils an der Entwicklung der Pandemie orientiert haben: in den Regionen, die zuerst betroffen waren, also im asiatisch-pazifischen Raum, waren starke Rückgänge des Transaktionsvolumens bereits unmittelbar zu verzeichnen», sagt Hinrichs. Aktuell gerieten die defensiven Sektoren wie Industrieimmobilien, Mehrfamilienhäuser und Datacenter stärker in den Fokus, berichtet die JLL-Expertin weiter: «Dabei betrachten >>>

Globale Immobilien-Direktinvestitionen



Q1 2007 – Q1 2020



Transaktionen im Wert von über 5 Millionen US-Dollar  
Zu den Assetklassen gehören Büro, Mehrfamilienhäuser, Einzelhandel, Hotel, Logistik- und Industrieimmobilien, gemischte Nutzungen und „sonstiges“ (einschließlich Pflegeheime, Studentenwohnheime etc.)

Quelle: JLL, April 2020

>>> Investoren zunehmend die Einkommensstabilität, die Bedeutung der Immobilie für den Nutzer – etwa Headquarter oder Back Office – und die Belegungsdichte als wichtige Entscheidungsparameter für das Risiko auf Objektebene.»

Fokus auf Core-Objekten

Im ersten Quartal beläuft sich das Transaktionsvolumen in der Region EMEA auf 67 Mrd. USD, ein Anstieg um 5 Prozent. «Die Auswirkungen von COVID-19 zeigten sich erst spät, beeinflussten das aggregierte Transaktionsvolumen insofern noch nicht signifikant», sagt Hinrichs. Dies sei insbesondere in Deutschland der Fall gewesen, das mit einem Plus von 4 Prozent auf 16,5 Mrd. USD die EMEA-Rangliste anführt, resultierend aus Vorjahresüberhängen und Transaktionen, die vor dem Ausbruch der Pandemie verhandelt wurden. Inländische Investoren blieben insbesondere bei Logistikobjekten, Mehrfamilienhäusern und bei Coreprodukten im Bereich Büro aktiv.

Ebenfalls auf Basis einer Zunahme inländischer Investitionen registrierte Frankreich mit 7,7 Mrd. USD und einem Plus von rund einem Fünftel das stärkste erste Quartal seit 2007. Rückläufig waren dort Investitionen aus dem asiatisch-pazifischen Raum. Zweistellige Anstiege gab es auch in der Tschechischen Republik (2,0 Mrd. USD, +57%), Spanien (3,3 Mrd. USD, +46%), Finnland (2,1 Mrd. USD, +49%) und den Niederlanden (3,7 Mrd. USD, +29%). Einen Rückgang um 22 Prozent auf 12,1 Mrd. USD hatte Grossbritannien aufgrund einer deutlichen Verlangsamung der Tätigkeit in der zweiten Märzhälfte zu verzeichnen, unter anderem auch längere Verhandlungsprozesse und temporäres Aussetzen von Transaktionen. «Viele Marktteilnehmer verfolgen vorerst eine abwartende Strategie», so Hinrichs. Dennoch behielt London im ersten Quartal 2020 seinen Status als grösster globaler Empfänger von grenzüberschreitendem Kapital, auch wenn ausländische Investitionen im Jahresvergleich um nahezu 50 Pro-

zent zurückgingen. Zwei Drittel der 3,3 Mrd. USD, die von ausländischen Investoren in der britischen Hauptstadt angelegt wurden, entfielen auf den Bürosektor. Nicht nur in London ist ein starker Fokus auf Coreobjekte zu beobachten. In der Region Amerika hat das Transaktionsvolumen leicht um 2 Prozent auf 99 Mrd. USD nachgegeben, dabei wurde für den mit Abstand grössten Markt, die USA, ein Minus von 6 Prozent auf 91 Mrd. USD verzeichnet. Allerdings hatte das konjunkturelle Umfeld bereits vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie für mehr Unsicherheit gesorgt, das Wachstum war schwächer geworden. Einige Sektoren stehen nach wie vor besonders im Fokus eines breiten Investoreninteresses, darunter der Logistikmarkt. Bemerkenswert sind gemäss Hinrichs auch die M&A Aktivitäten von Investoren, die auf der Suche nach grossvolumigen Anlagen sind. Ein Plus von rund 30 Prozent auf 5,4 Mrd. USD wird aus Kanada gemeldet. Investoren zielten auf Sektoren mit noch gesunden Fundamen- >>>

>>> taldaten wie bei Mehrfamilienhäusern und Logistikimmobilien. Einen starken Jahresauftakt gab es in Brasilien mit einer Vervielfachung der Transaktionsvolumina auf 3,0 Mrd. USD, allerdings auf Basis eines schwachen Jahresbeginns 2019. Einen deutlichen Rückgang bilanziert dagegen Mexiko.

### Anzeichen der Erholung in der Asien-Pazifik-Region

In der Region Asien-Pazifik sind die Auswirkungen der Pandemie aufgrund des frühen Ausbruchs sehr früh im Quartal zu spüren gewesen. Laut JLL entspricht das Transaktionsvolumen von 34 Mrd. USD in Q1 einem Rückgang von 26 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum, seinerzeit ein Ergebnis auf Rekordniveau.

Die Einbussen in China beliefen sich auf 62 Prozent (auf 6,8 Mrd. USD) – die Effekte des landesweiten Lockdowns zeigen sich über alle Märkte hinweg. Noch stärker war der prozentuale Rückgang in Hongkong (-74%), wo die Unsicherheit durch die jüngsten politischen Unruhen durch Covid-19 noch verstärkt wurde. Die Auswirkungen des Lockdowns waren auch in Australien zu spüren mit einem Minus von 28 Prozent auf 1,9 Mrd. USD. Erstmals seit Beginn der JLL-Marktbeobachtungen wurden in einem ersten Quartal keine CBD-Büroverkäufe in Melbourne verzeichnet.

Einige Länder wie Südkorea und Japan, für ihre Reaktion bei der Eindämmung der Pandemie vielfach gelobt und über starke inländische Käuferpools verfügend, haben noch

keine Abschwächung der Investitionstätigkeit erfahren müssen. Die Volumina sind dort im ersten Quartal sogar zweistellig, jeweils um rund ein Drittel, gestiegen – in Japan auf 15,6 Mrd. USD, in Südkorea auf 7,0 Mrd. USD.

«Bei aller Dramatik der Entwicklungen: In China werden im Zuge der vorsichtigen und allmählichen Lockerungen der Corona-Auflagen erste Anzeichen einer Erholung sichtbar», stellt Hinrichs fest. Nach Wiederbelebung der Geschäftsaktivitäten zeigten sowohl inländische als auch ausländische Immobilieninvestoren wieder Interesse am chinesischen Markt. Der Fokus liege dabei auf langfristigem Wachstum, so Hinrichs: «Diese Entwicklungen könnten sich als Blaupause für die Erholung in anderen Regionen erweisen.» •

ANZEIGE

# Jetzt durchstarten!



Unternehmerischer Erfolg braucht gerade jetzt gute Kommunikation. Überraschende Web-Botschaften, qualitative Printprodukte – erfahren Sie mehr unter [galledia.ch](https://www.galledia.ch)

Galledia

einfach, persönlich, wirkungsvoll

## MARKTKOMMENTAR

# Volatile Kursentwicklung

NACH DEM POSITIVEN HANDELSSTART IM JUNI KEHRT DIE VERUNSICHERUNG ZURÜCK: GLOBAL VERZEICHNETEN DIE AKTIENMÄRKTE KURSVERLUSTE, EBENSO DIE KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN.

Nicolas Hatt  
und Thomas Marti, SFP Group



**NH/TM.** Die Schweizer Immobilienaktien büssten in der vergangenen Handelswoche deutlich an Wert ein, allen voran die Titel der beiden Indexschergewichte SPS Swiss Prime Site und PSP Swiss Property. Für zusätzlichen Abgabedruck auf die Immobilienaktien sorgte eine neue Studie der Credit Suisse, die von langfristigen Konsequenzen für Gewerbeimmobilien ausgeht. Aufgrund dieser Kursentwicklung liegt der REAL Index im laufenden Monat nun mit rund 0,5 Prozent unter dem Vormonatswert.

Die Jahresperformance ist wieder auf ein Minus von 11,64 Prozent gefallen. Das gleiche Muster zeigte sich während den beiden letzten Wochen bei den Europäischen Immobilienaktien. Die Kursgewinne vom Monatsbeginn gingen während der vergangenen Woche wieder verloren. Von einer Monatsperformance von über 10 Prozent (5.6.20) korrigierte der EPRA Index auf 2,84 Prozent. Die Performance für das laufende Jahr beträgt nun minus 21,09 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Bei der PSP sorgte neben der negativen Stimmung am Markt der Grossaktionär Alony Hetz Properties and Investments für zusätzlichen Verkaufsdruck. Der langjährige Investor hat seine Beteiligung an PSP weiter reduziert. Mit dem letzten Verkauf ist

die Beteiligung unter die Schwelle von fünf Prozent gefallen. Die SIX veröffentlichte eine Management-Transaktion (nicht exekutives Verwaltungsrat-Mitglied) über den Verkauf von 500.000 PSP-Aktien; der Gegenwert dieser Transaktion belief sich auf rund 55,7 Mio. CHF. Per Jahresende hielt die Investmentgesellschaft noch über 10 Prozent der Stimmrechte.

Am 12. Juni 2020 wurden die Aktien der Ina Invest erstmals an der SIX gehandelt – und schlossen den ersten Handelstag rund 1 Prozent unter dem Ausgabepreis von 22,42 CHF. Die Abspaltung der Ina Invest von Implenla war der erste Börsengang der Schweiz im laufenden Jahr.

## Hohe Aktivität am Primärmarkt

Auch bei den kotierten Immobilienfonds sorgte die aufkeimende Nervosität der Investoren nach einem positiven Handelsstart im Juni in der letzten Woche für neue Kursrückgänge. Der SWIIT Index notiert mit 2,24 (12.6.20) deutlich unter dem Wert von Ende Mai. Aktuell steht der Index 4,08 Prozent unter dem Jahresendkurs 2019. Die täglichen Handelsumsätze blieben trotz der jüngsten Kursrückgänge und dem erhöhten Kapitalbedarf des Primärmarkts weiter auf tiefen Niveaus. Seit Mitte

April liegen die täglichen Handelsvolumina zum Grossteil klar unter dem langfristigen Durchschnitt.

Am Primärmarkt herrscht derweil weiterhin erhöhte Aktivität. Nach dem Lockdown werden neue Transaktionen angekündigt. Bis zum Quartalsende sollen durch die laufenden Transaktionen (USB Sima, Swiss Life Commercial, Procimmo 56) weitere 328 Mio. CHF aufgenommen werden. Zudem steht die Publikumsöffnung und SIX-Kotierung des Credit Suisse LogisticsPlus noch in diesem Quartal an. Für den Herbst wurden ebenfalls erste Kapitalerhöhungen (Realstone Swiss, Rothschild Sicav, Immofonds) im Umfang von bis zu 454 Mio. CHF angekündigt. Mit den kommenden Halbjahresabschlüssen dürfte sich die Anzahl der Transaktionen für die zweite Jahreshälfte weiter erhöhen. Die Kapitalerhöhung des Immobilienfonds SF Sustainable Property Fund wurde erfolgreich abgeschlossen. Durch die Ausübung aller Bezugsrechte wurden 507.488 neue Anteile emittiert. Das entspricht einem Emissionserlös von rund 61,9 Mio. CHF. Die Marktkapitalisierung des SF Sustainable Property Fund stieg durch die Ausgabe neuer Anteile auf rund 937 Mio. CHF. Die neuen Gelder werden für den weiteren Ausbau und die Diversifizierung des Immobilienportfolios verwendet. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						12. JUNI 2020				
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2020	HÖCHST 2020	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	133005	133005	131000	1	187500	1	133005	1	
140241	AGRUNA AG	4000	4500	3855	3	0	0	4300	1	
4986484	ATHRIS N	375	400	375	2	400	30	375	1	
155753	BÜRGERHAUS AG, BERN	2085	3000	2205	2	2995	1	2595	1	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	395	450	425	100	0	0	395	15	
193185	CHAM GROUP N	300	500	400	50	415	30	405	10	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	137	180	157	743	161	30	160	50	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	15000	17885	14000	2	19690	1	15505	1	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2425	3000	2455	15	0	0	2600	5	
11502954	KONKORDIA AG N	5100	7200	5505	5	6200	6	5300	2	
154260	LÖWENGARTEN AG	10	10	10	48	0	0	10	2	
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	850	1400	875	10	0	0	1060	1	
28414392	PLAZZA-B-N	51	59.5	0	0	55.5	250	55	100	
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	6000	1	2750	1	
257770	REUSSEGG HLDG N	35	150	160	1	0	0	35	1	
225664	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			4525	2	6000	2	4350	1	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3100	3440	3000	1	4000	1	3250	1	
231303	SIA-HAUS AG, ZÜRICH	4800	6750	5150	4	0	0	5800	2	
253801	TERSA AG	14295	16500	13805	2	16000	1	14295	1	
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	27.5	30	29	4	29.7	300	28	52	
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	13000	10100	2	14000	1	11000	23	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16005	2	0	0	18000	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	180	235	195	10	230	10	200	20	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**STREITFALL  
GEWERBEMieten**  
Shutdown mit Kollateralschäden

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

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin



## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										15. JUNI 2020
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	TOTAL UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.85	116.00	2.65%	13.89%	-0.85%	NICHT KOTIERT	113.00 129.00	546'857'060	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	118.40	143.00	2.25%	20.78%	-2.19%	0.80%	118.50 162.40	895'399'648	
844'303	CS 1A IMMO PK	1198.00	1315.00	3.88%	9.77%	-7.07%	NICHT KOTIERT	1375.00 1505.00	3'718'662'200	
10'077'844	CS REF GREEN	109.85	145.00	2.57%	32.00%	-2.81%	1.09%	130.40 177.90	2'846'568'950	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	88.00	85.00	4.04%	-3.41%	-16.21%	0.96%	79.40 114.00	743'330'355	
276'935	CS REF INTERSWISS	179.20	184.00	4.68%	2.68%	-14.81%	0.99%	170.00 229.80	1'525'996'456	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	103.90	151.00	2.40%	45.33%	2.93%	1.05%	127.00 164.40	3'148'979'066	
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	98.70	128.00	3.10%	29.69%	4.45%	NICHT KOTIERT	110.00 131.00	537'600'000	
1'291'370	CS REF SIAT	146.20	199.00	2.75%	36.11%	-2.69%	1.02%	170.50 219.10	3'072'301'698	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	117.20	115.70	2.64%	-1.28%	-6.01%	1.88%	102.30 125.90	300'820'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	115.40	140.00	3.10%	21.32%	-7.89%	0.97%	119.60 160.00	1'283'043'440	
1'458'671	FIR	140.80	198.00	2.12%	40.63%	-6.38%	0.59%	174.00 228.50	1'429'931'448	
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	110.20	118.00	2.72%	7.08%	1.17%	0.56%	111.00 125.50	236'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	108.15	110.00	4.57%	1.71%	-6.73%	0.27%	105.00 130.00	1'283'043'440	
277'010	IMMO HELVETIC	168.40	207.00	3.15%	22.92%	-6.17%	1.13%	180.00 256.25	952'200'000	
977'876	IMMOFONDS	331.90	500.00	2.75%	50.65%	-0.60%	0.64%	423.00 562.50	1'609'457'500	
278'226	LA FONCIERE	79.20	118.50	1.84%	49.62%	-5.58%	0.57%	100.30 139.90	1'465'971'795	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	114.30	124.75	1.74%	9.14%	0.81%	NICHT KOTIERT	120.00 129.75	842'062'500	
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	133.05	164.00	2.40%	23.26%	-4.65%	0.59%	142.00 181.00	883'067'840	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	123.60	140.00	2.26%	13.27%	-4.63%	0.59%	130.00 167.00	365'418'480	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	135.35	139.00	4.00%	2.70%	-19.51%	0.49%	137.50 183.70	745'765'302	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	112.45	121.00	4.37%	7.60%	-12.97%	NICHT KOTIERT	121.00 149.00	378'176'425	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.80	106.25	2.11%	14.49%	-0.70%	NICHT KOTIERT	106.00 109.50	269'519'275	
3'941'501	REALSTONE SWISS PROP FUND	120.55	129.50	2.90%	7.42%	-11.96%	0.97%	116.00 142.50	850'861'232	
10'905'871	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	127.60	130.00	2.93%	1.88%	-0.52%	0.51%	118.50 128.40	658'125'000	
10'061'233	RESIDENTIA	109.75	109.50	2.46%	-0.23%	-10.68%	0.63%	99.00 128.40	175'219'053	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	132.45	156.00	3.00%	17.78%	-9.20%	0.60%	135.20 189.60	1'555'036'236	
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	96.65	92.00	4.66%	-4.81%	-8.42%	0.28%	85.20 112.50	220'800'000	
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.70	112.00	3.92%	14.64%	-4.63%	0.36%	102.50 130.90	680'400'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	114.90	130.00	2.71%	13.14%	-8.01%	1.06%	116.10 158.00	857'654'980	
278'545	SOLVALOR "61"	189.95	298.00	1.76%	56.88%	1.45%	0.74%	245.00 317.00	1'341'479'780	
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	283.75	442.00	3.46%	55.77%	-9.61%	0.27%	417.00 569.50	189'867'730	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	106.55	98.00	0.90%	-8.02%	-12.11%	0.46%	100.00 120.50	263'011'616	
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	99.55	103.50	2.10%	3.97%	3.60%	NICHT KOTIERT	100.00 101.50	239'168'939	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	106.40	122.00	2.16%	14.66%	-8.96%	0.66%	110.00 143.00	1'098'000'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	106.45	140.00	2.37%	31.52%	-0.83%	0.89%	127.00 160.00	1'474'652'060	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	96.10	119.00	3.13%	23.83%	4.43%	0.39%	107.10 136.00	511'661'206	
2'616'884	SWISSINVEST REIF	136.90	184.00	2.46%	34.40%	0.71%	0.84%	147.90 197.90	891'560'592	
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	56.40	75.50	2.42%	33.87%	0.87%	0.95%	65.00 81.50	2'681'254'603	
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.52	16.10	2.66%	19.08%	-6.40%	0.90%	13.50 18.95	641'224'682	
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.31	12.10	2.52%	6.98%	0.41%	1.81%	10.15 14.80	348'434'976	
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	84.75	113.00	2.27%	33.33%	0.48%	0.81%	95.50 124.50	1'449'353'594	
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	91.75	123.50	2.64%	34.60%	-0.67%	0.79%	108.50 142.40	8'586'542'510	
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.30	68.00	3.93%	12.77%	-12.78%	0.83%	64.75 87.00	1'555'826'332	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	101.55	117.00	1.29%	15.21%	1.74%	NICHT KOTIERT	110.00 121.00	374'560'641	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø		TOTAL	
				2.80%	19.30%	-4.09%	0.74%		54'919'538'808.90	

IMMOBILIENAKTIEN										15. JUNI 2020
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2020	MTL UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2020 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	145.05	180.00	3.77%	24.10%	-2.94%	4.11%	170.00 223.50	2'554'039'924	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	157.60	158.00	3.01%	0.25%	-4.26%	0.01%	140.00 180.00	305'146'190	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.00	15.75	3.19%	5.00%	5.86%	1.86%	14.75 16.45	394'574'686	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	84.00	91.00	0.00%	8.33%	-15.74%	1.21%	73.00 117.00	256'392'500	
1'731'394	INTERSHOP N	339.75	573.00	4.40%	68.65%	5.47%	2.48%	488.50 690.00	620'559'000	
32'509'429	INVESTIS N	56.37	83.00	2.84%	47.24%	5.11%	0.77%	72.00 91.00	233'728'000	
1'110'887	MOBIMO	236.45	260.00	4.03%	9.96%	-9.88%	3.07%	237.00 321.50	1'715'262'900	
21'218'624	NOVAVEST	40.95	43.50	3.95%	6.23%	-0.02%	0.99%	40.00 47.70	280'038'645	
28'414'391	PLAZZA N	280.80	271.00	2.22%	-3.49%	-1.77%	0.71%	258.00 307.00	396'093'600	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	94.90	106.00	3.42%	11.70%	-17.96%	9.19%	100.20 157.10	4'570'276'659	
38'462'993	SENIORSIDENZ	51.40	52.25	2.96%	1.65%	4.92%	0.91%	49.20 57.00	66'754'809	
803'838	SWISS PRIME SITE	69.65	88.50	4.33%	27.06%	-17.52%	6.41%	97.60 125.40	6'721'251'887	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	96.70	90.00	4.20%	-6.93%	-8.63%	0.33%	87.00 110.00	245'659'590	
261'948	WARTECK INVEST	1564.00	1985.00	3.53%	26.92%	-0.24%	0.72%	1810.00 2280.00	334'075'500	
1'480'521	ZUG ESTATES	1750.00	1940.00	2.28%	10.86%	-14.85%	0.77%	1890.00 2420.00	553'696'952	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				3.21%	15.84%	-12.81%	5.46%		19'247'550'841.69	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Planung für VoltaNord nimmt Gestalt an



BILD: ZVG

Das Areal Volta Nord in Basel: Baustart soll 2023 sein.

AUF DEM AREAL VOLTANORD SOLL EIN URBANES QUARTIER ENTSTEHEN. NACH DEM JA DES BASLER STIMMVOLKS ZUM BEBAUUNGSPLAN VOLTANORD HABEN SIEBEN PLANUNGSTEAMS BEBAUUNGS- UND FREIRAUMKONZEPTE FÜR DAS AREAL ERARBEITET. DIE ERGEBNISSE: INSGESAMT WIRD VOLTANORD KÜNFTIG RAUM FÜR 2.000 BIS 2.500 ARBEITSPLÄTZE UND WOHNRAUM FÜR 1.500 BIS 2.000 EINWOHNER BIETEN, DAVON ZWEI DRITTEL PREISGÜNSTIG. HERZ DES QUARTIERS WIRD EIN VON BÄUMEN GESÄUMTER QUARTIERPLATZ.

**BW/PD.** Das Quartier St. Johann soll in den kommenden Jahren nach Norden hin wachsen. Die Planung für das Areal VoltaNord ist inzwischen weit fortgeschritten. Im vergangenen Jahr hat das Planungsamt zusammen mit den beiden Grundeigentümern des Areals, SBB Immobilien und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, einen städtebaulichen Studienauftrag mit sieben Planungsteams durchgeführt. Im Fokus standen dabei die Bebauungs- und Nutzungskonzepte für die Neubauten auf den Baufeldern 2, 4 und 5 sowie die Nutzung und Gestaltung der Freiräume. Aus sieben eingereichten städtebaulichen Entwürfen für das Areal VoltaNord hat sich das

Beurteilungsgremium für eine Synthese zweier Beiträge (Jessenvollenweider Architekten, Studio DIA/Johann Reble Architekt) entschieden.

### Quartierplatz als Zentrum

Die Entwicklung lässt sich nun klar greifen: In der Mitte des neuen Quartiers, im Anschluss an das bestehende Wohnquartier, entsteht ein von Bäumen gesäumter Quartierplatz mit einem Spielplatz, einem vielfältig nutzbaren Pavillon und einem Wasserbecken, das in den Sommermonaten für Kühlung sorgen soll. Neben dem Quartierplatz wird entlang der Gleise im Westen des Areals ein Quartierpark mit Natur- und Erholungsflächen entstehen. >>>

>>> Für die Baufelder sind grosszügige Blockrandbebauungen mit grünen, gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen vorgesehen, die das bestehende Wohnquartier St. Johann nach Norden erweitern.

Auf der Parzelle der SBB (Baufeld 2) ist eine aufgebrochene Blockrandbebauung vorgesehen. Der grosszügige, vielfältig gegliederte Innenhof soll als Begegnungsfläche dem Austausch unter Nachbarinnen und Nachbarn dienen. Durchgänge im Blockrand ermöglichen neue Verbindungen zwischen dem Innenhof und der Umgebung. Im nördlichen Teil des Baufelds sollen Flächen für stilles Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. An der Lysbüchelstrasse streben die Planungspartner eine bereichernde Nutzungsdurchmischung an, wobei der Fokus auf dem Wohnen liegt. Die einzelnen Gebäude werden grösstenteils von den SBB als Eigeninvestition realisiert. Mindestens 30 Prozent der realisierten Wohnfläche wird gemeinnützigen Wohnbauträgern zum Bau von preisgünstigem Wohnraum im Baurecht angeboten.

Unmittelbar an das bestehende Quartier anknüpfend ist auf Baufeld 4 eine grosszügige Blockrandbebauung mit einem gemeinschaftlichen Innenhof vorgesehen. Das Baufeld ist primär dem Wohnen vorbehalten, lässt aber im Erdgeschoss auch andere quartierbezogene Nutzungen zu. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel wird als Grundeigentümerin alle Bauten auf Baufeld 4 gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Baurecht abgeben. Auf Baufeld 5, zwischen Quartierplatz und Elsässerstrasse, wird ebenfalls preisgünstiger Wohnraum realisiert. Der Studienauftrag hat hier noch kein definitives Baukonzept ergeben. Daher wird Immobilien Basel-Stadt

noch in diesem Jahr einen separaten Architekturwettbewerb durchführen.

## Nächste Schritte

Für die Baufelder 2, 4 und 5 erarbeitet das Planungsamt aktuell einen Bebauungsplan zweiter Stufe zur rechtlichen Sicherstellung des städtebaulichen Konzepts. Für den Quartierplatz werden Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten (Team Jessenvollenweider) auf Basis ihres Siegerprojekts ein Vorprojekt erarbeiten. Für die Gestaltung des Quartierparks führt die Stadtgärtnerei einen Projektwettbewerb durch. Der Baustart aller Teilprojekte erfolgt voraussichtlich 2023. •

- **Die Ergebnisse des Studienauftrags werden vom 15. bis 24. Juni 2020 im Lichthof am Münsterplatz 11 ausgestellt. Rückmeldungen dazu können bis am 31. Juli 2020 eingereicht werden (Link auf [www.voltanord.ch](http://www.voltanord.ch)).**

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 11\_2020 / 15. Jahrgang / 302. Ausgabe.

Verlag: Galedia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich  
[www.immobiliengeschaeft.ch](http://www.immobiliengeschaeft.ch)

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Anja Hall, Redaktorin  
Galedia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:  
[info@immobilienbusiness.ch](mailto: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

### **BASEL: ZWISCHENNUTZUNG FÜR STERNWARTE**

Immobilien Basel-Stadt vermietet die Sternwarte in Binningen bis Ende 2023 zur Zwischennutzung an Kosmos Basel. Die Gesellschaft will in der Liegenschaft an der Venusstrasse 7 im Herbst 2020 ein Veranstaltungs- und Begegnungszentrum für Senioren eröffnen. Der Mietvertrag laufe ab Juni 2020 und erlaube es den Initianten, Angebote und Ideen bedarfsgerecht zu entwickeln, heisst es in einer gemeinsamen Mitteilung von Kosmos Basel und Immobilien Basel-Stadt. In dem Gebäude solle ein «attraktiver und leicht zugänglicher Begegnungsort entstehen, wo sich ältere Menschen dank geeigneten Sicherheitsmassnahmen auch in Coronazeiten sicher fühlen». Geplant sind unter anderem eine elektronische «Buchungsplattform» sowie ein Shuttle-Service zur Liegenschaft an der Venusstrasse 7. Bis zum Ablauf der Zwischennutzung will Kosmos Basel permanente Standorte in der Region Basel aufbauen. Hinter dem Projekt steht die Culture of Change Foundation, eine Initiative von Prof. Dr. Daniela Finke, Forschungsgruppenleiterin am UKBB und Department Biomedizin der Uni Basel, und Daniel Wiener, Unternehmer, Journalist und Berater. (ah)



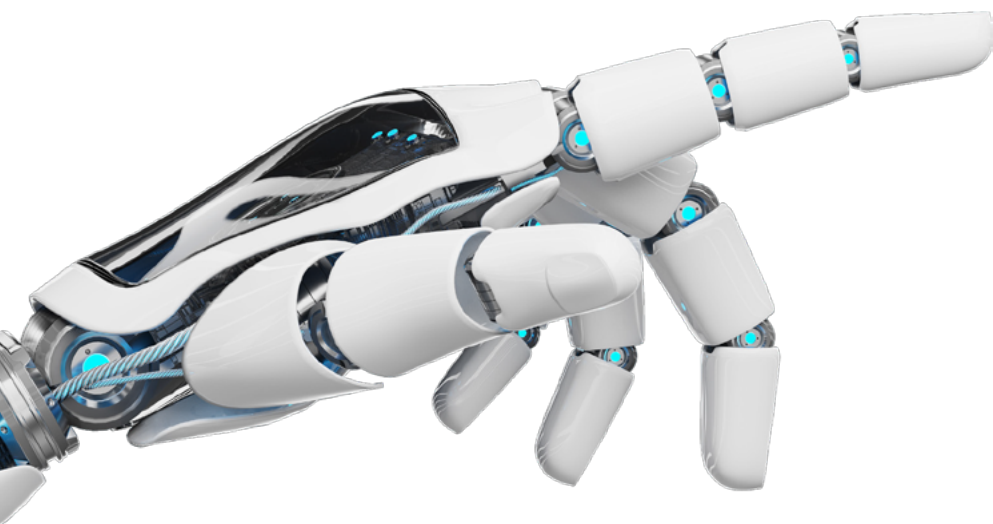
Die Sternwarte auf dem Basler Margarethenhügel

FOTOS: KANTON BASEL-STADT

SWISS REAL ESTATE

# INNOVATION DAY

27. AUGUST & 3. SEPTEMBER 2020



Der Multichannel Kongress  
für die Immobilienbranche:



Livesendung  
27. August

+



Livesendung  
3. September

+



Innovation Mag  
5. Oktober

Eine Initiative von:

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

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