

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Breitere Diversifikation, bessere Performance (Fokus: Sacheinlagen, EY Schweiz)
- 6 Mit einem «blauen Auge» davongekommen (Studie Hotel- und Gastronomieflächenmarkt, Raiffeisen Schweiz)
- 10 Kein Digitalisierungsschub durch Corona (CAFMTrendreport 2021)
- 11 Nachricht: PropTech Switzerland Innovation index
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung: Lausanne/SBB
- 17 Nachricht: SCS/Marktreport 2021
- 17 Impressum

EDITORIAL

Auskömmliche Renditen gesucht

Anderthalb Jahre nach Ausbruch der Pandemie zeigen die rasch entwickelten Covid-19-Impfstoffe Wirkung. Mit der sich abzeichnenden Immunisierung weiter Teile der Bevölkerung beginnt sich die Weltwirtschaft zu erholen, beschleunigt durch die massiven Kapitalströme, welche die Notenbanken zur Konjunkturbelebung in die Märkte pumpen. Doch die «Medizin» hat Nebenwirkungen, insbesondere auf den Immobilienmärkten: Die durch Niedrigzinsen und massive Anleihekäufe seit Jahren geförderte Nachfrage nach Immobilien wird durch die pandemiebedingten neuen finanzpolitischen Instrumente noch verstärkt. Das Preisniveau für Liegenschaften, das sich schon längst von der Entwicklung der aus ihnen zu erwirtschaftenden Einkommen abgekoppelt hat, dürfte somit weiter steigen. Für Vorsorgeeinrichtungen, welche Auszahlpläne bedienen müssen, wird es damit nicht einfacher, durch das Ausweichen auf Immobilien halbwegs auskömmliche Renditen zu erzielen. So erwägen immer mehr kleinere Pensionskassen, ihre Immobilieninvestments in Form von Kollektivanlagen zu organisieren, um die Profitabilität zu erhöhen. Einen Weg dazu stellt die Beteiligung an Anlagestiftungen dar, in deren Portfolio die eigenen Liegenschaften als Sacheinlagen eingebracht werden können. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Logistikimmobilien zu verkaufen? Wir sind interessiert 24/7.



**Integrität
Verantwortung
Leidenschaft**

Wir haben die letzten 15 Jahre gut gearbeitet. Das ist jedoch keine Garantie für zukünftigen Erfolg. Uns verbindet nach wie vor die Verpflichtung zu Integrität, Respekt und dem **Streben nach Exzellenz** bei allem was wir tun.

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Breitere Diversifikation, bessere Performance



BILD: NASEVORN/DEPOSITPHOTOS.COM

Immobilien als Sacheinlage in eine Anlagestiftung einzubringen, kann sich für Pensionskassen lohnen.

IMMOBILIENINVESTMENTS BLEIBEN BEI PRIVATEN WIE BEI INSTITUTIONELLEN ANLEGERN AUFGRUND DES ANHALTENDEN TIEFZINSUMFELDS BEGEHRT – GELTEN SIE DOCH IM VERGLEICH ZU ANDEREN ASSETKLASSEN ALS KRISENRESISTENT UND VERSPRECHEN ÜBER MIET-EINNAHMEN PLANBARE UND STABILE CASHFLOWS. ANGESICHTS DES BEGRENZTEN IMMOBILIENANGEBOTS IN DER SCHWEIZ SEI BEI LANGFRISTIGEN HALTESTRATEGIEN ZUDEM MIT EINEM WERTZUWACHS ZU RECHNEN, SCHREIBEN DIE AUTOREN DER REAL ESTATE NEWS 2021 VON EY SCHWEIZ 2021.

BW/PD. Der Trend zu einer höheren Immobilienallokation hat auch vor den Pensionskassen nicht Halt gemacht. Wie Casper Studer und Thomas Cabene in ihrem Beitrag «Immobilien als Fels in der Brandung: Pensionskassen erhöhen Immobilienquote» in der aktuellen Ausgabe der Real Estate News 2021 von EY Schweiz berichten, hat sich deren durchschnittliche Immobilienquote von 16 bis 17 Prozent um die Jahrtausendwende auf aktuell gegen 25 Prozent markant erhöht.

Kleinere Pensionskassen (Anlagevermögen bis 500 Mio. CHF) seien mit durchschnittlich gegen 30 Prozent besonders stark in Immobilien investiert. Dieser Switch sei primär auf Kosten von Obligationenanlagen erfolgt, die bei der Asset-Allokation

mittlerweile von Dividendenpapieren überholt wurden. Vor dem Hintergrund stetig sinkender Umwandlungs- und technischer Zinssätze bei gleichbleibender Mindestverzinsung erscheine dieser Trend im aktuellen Marktumfeld durchaus nachvollziehbar, so die Autoren.

Als weiteren starken Trend bei Pensionskasseninvestitionen nennen sie die Verlagerung von direkten zu indirekten bzw. Kollektivanlagen. Der Anteil an Kollektivanlagen sei von ca. 15 Prozent im Jahr 2000 auf aktuell mehr als zwei Drittel der Gesamtanlagen angestiegen; dies spiegele sich auch bei den Immobilienanlagen, wenngleich nicht im selben Ausmass wider. Während indirekte Immobilienanlagen im Jahr 2000 kaum repräsentiert waren, >>>

>>> seien jetzt mehr als die Hälfte sämtlicher Immobilienanlagen kollektiv investiert, Investments in Auslandsimmobilien sogar vollständig.

Kollektive Anlagen – eine Frage der Interessensabwägung

Ein Wechsel von direkten zu indirekten Immobilienanlagen kann insbesondere bei kleineren Pensionskassen sinnvoll sein, schreiben die Autoren und verweisen auf die sich daraus ergebenden Vorteile. So führe eine Überführung der direkt gehaltenen Immobilien in ein kollektives Anlagegefäss regelmässig zu einer breiteren geografischen Diversifizierung gegenüber den häufig eher regional investierten kleineren Pensionskassen. Ferner habe das meist massiv grössere Anlagevolumen kollektiver Anlagegefässe zur Folge, dass durch einen Wechsel

zu indirekten Investitionen in Bezug auf Nutzung, Grösse und Rendite einzelner Tickets eine breitere Diversifikation und damit kleineres Klumpenrisiko erreicht werden könne. Kollektive Anlagegefässe verfügten aufgrund ihrer Grösse und Spezialisierung meist über ein professionelles Portfoliomanagement, was sich in der Regel durch Synergieeffekte und höhere Effizienz auf Kosten- wie Ertragsseite positiv auswirke.

Nicht zuletzt ermöglichten viele kollektive Anlagegefässe eine Thesaurierung (Einbehaltung der Erträge zur Erhöhung des Anlagevermögens), was im aktuellen Marktumfeld von Vorteil sein könne - weil die erwirtschafteten Immobilienerträge nicht aufwendig reinvestiert werden müssten, sondern die tendenziell durchschnittlich gut performenden Immobilienanlagen automatisch erhöhen würden, so die Autoren.

Gleichwohl könne ein Wechsel von direkten zu indirekten Immobilieninvestitionen auch Nachteile mit sich bringen, räumen die EY-Experten ein: «Zu denken ist etwa an das limitierte Mitspracherecht betreffend Asset- und Investitionsmanagement, die anfallenden Managementgebühren sowie die mit der Transaktion selbst verbundenen administrativen Aufwände und Transaktionskosten.»

Vorteile der Sacheinlagen

Ein Strategiewechsel zu indirekten Immobilienanlagen kann durch Verkauf der direkt gehaltenen Immobilien mit anschliessender Reinvestition des Erlöses oder durch Sacheinlage der Immobilien in ein kollektives Anlagegefäss erfolgen, wofür als Zielgefässe gemäss den EY-Autoren insbesondere Anlagestiftungen in Frage kommen, bei denen Liegen- >>>

ANZEIGE

New Objekt New Inserieren New Mieter

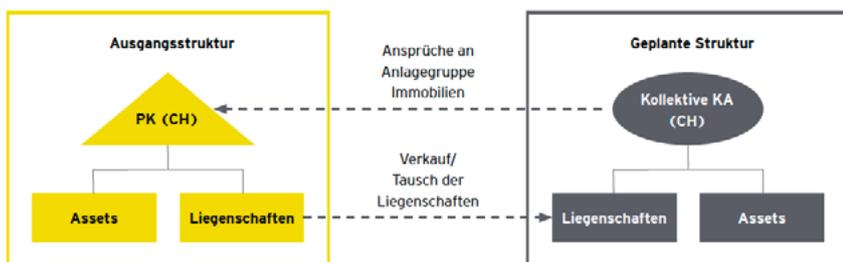
Jetzt
inserieren!

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

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

newhome
zuerst entdecken

SCHWERPUNKTE BEI DER IMPLEMENTIERUNG



Im Wesentlichen kann der Ablauf einer Sacheinlagetransaktion folgendermassen dargestellt werden:

Strategiedefinition und Vorbereitung	Analyse und Auswahl Zielgefässe	Marktanspruch und Non-binding Offer	Due Dilligence und Binding Offer	Vertragsverhandlungen und Signing/Closing
<ul style="list-style-type: none"> Definition Immobilienstrategie Transaktionsvorbereitung (Immobilienbewertungen, Dokumentation, steuerliche und rechtliche Strategie) 	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung Anforderungsprofil Benchmarking und Auswahl potenzieller Zielgefässe 	<ul style="list-style-type: none"> Ansprache ausgewählter Zielunternehmen Einholung unverbindlicher Offerten 	<ul style="list-style-type: none"> Ausführliche Due Dilligence durch BQ-Teilnehmer Einholung Steuerruling und Vertragsentwurf 	<ul style="list-style-type: none"> Finale Vertragsverhandlungen Steuerberechnungen Signing/Closing Final Reporting/ Abschlussbericht

EY Schweiz, Real Estate News 2021

>>> schaften gegen Ansprüche zum NAV an einer Anlagegruppe getauscht werden: «Buchhalterisch handelt es sich aus Sicht der einlegenden Pensionskasse folglich ebenfalls um einen Aktiventausch, wobei an Stelle der Immobilien nicht Barwerte, sondern Ansprüche an der Anlagegruppe treten.»

Zentral für die erfolgreiche Durchführung einer Immobiliensacheinlage seien «eine vorausschauende Planung sowie eine professionelle Strukturierung der Transaktion, die sämtliche Prozessschritte – von der Strategiedefinition bis zum Closing – berücksichtigt». Führte die Analyse der aktuellen und die Definition der künftigen Immobilienstrategie – unter Berücksichtigung sämtlicher für die Pensionskasse relevanten Faktoren – zum Entschluss, auf direkten Grundbesitz zu verzichten und eine Sacheinlagetransaktion durchzuführen, sollten zunächst gewisse Vorbereitungsmaßnahmen erfolgen (Be-

wertung der zu übertragenden Immobilie durch einen unabhängigen Schätzer, exakte Dokumentation, Strukturierung der rechtlichen und steuerlichen Transaktion), empfehlen die Autoren.

Auch sei bei der Sacheinlage in eine Anlagestiftung die Möglichkeit einer Vermögensübertragung nach Umstrukturierungsrecht zu prüfen, weil dadurch ein Steueraufschub hinsichtlich Grundstückgewinnsteuern sowie eine Steuerbefreiung hinsichtlich Handänderungssteuern erreicht werden können – zudem reduzierten sich je nach Kanton auch Notariats- und Grundbuchgebühren.

Aufgrund der uneinheitlichen steuerlichen Praxis in den Kantonen raten die Autoren zu Sondierungsgesprächen mit den zuständigen Behörden im Vorfeld und zur Erlangung von Rechtssicherheit ein entsprechendes Steuerruling einzureichen. Da man als einlegende Pensionskasse, als bei einem klassischen Ver-

kauf – bei der übernehmenden Anlagestiftung investiert bleibt, lohne es sich, die in Frage kommenden Gefässe einer Due Diligence zu unterziehen und mittels Benchmarking zu vergleichen, so die Autoren weiter: «Der Fokus sollte dabei auf die zuvor definierten Bedürfnisse der Pensionskasse gelegt werden.» Ferner sollten neben Volumen und historischer Performance auch Portfoliodiversifikation, Klumpenrisiken, Management Fees, Gebäudequalität und -alter sowie der Ausgabe-Spread analysiert werden.

Da der Übernahmepreis aus regulatorischen Gründen den von einem unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten und überprüften Wert nicht übersteigen darf, bestehe in dieser Hinsicht kaum Verhandlungsspielraum – doch Diskussionen betreffend Berechnung und Übernahme latenter Steuern, der Höhe des Ausgabe-Spreads oder Gewährleistungen könnten bei den finalen Vertragsverhandlungen «durchaus lohnenswert sein», so die Autoren. •

Die Autoren



Dr. Casper Studer MRICS
Senior Manager
Ernst & Young AG | Zürich



Thomas Cabane
Senior Consultant
Ernst & Young AG | Zürich

HOTEL UND RESTAURANTS SCHWEIZ

Mit einem «blauen Auge» davon gekommen



BILD: VENTDUSUD/DEPOSITPHOTOS.COM

Hotels haben nach wie vor mit tiefen Auslastungszahlen zu kämpfen.

GASTRONOMIE UND HOTELLERIE ZÄHLEN ZU DEN VON DER CORONAKRISE AM STÄRKSTEN BETROFFENEN BRANCHEN. DANK STAATLICHER UNTERSTÜTZUNG KONNTEN KRISENBEDINGTE KONKURSE IN DER BEHERBERGUNGSBRANCHE WEITGEHEND VERHINDERT WERDEN. DIE MEISTEN MIETER UND VERMIETER VON RESTAURANTS UND HOTELS SEIEN BISHER RELATIV GLIMPFLICH DAVON GEKOMMEN, BERICHTEN DIE AUTOREN VON RAIFFEISEN ECONOMIC RESEARCH IN DER AKTUELLEN AUSGABE DES BERICHTS «IMMOBILIEN SCHWEIZ – 2 Q 2021».

BW/PD. Während der gesamten Dauer der Pandemie blieben Hotels in der Schweiz zwar von behördlichen Schliessungsgeboten verschont, doch hatten und haben sie aufgrund der internationalen Reisebeschränkungen mit dem Ausbleiben ausländischer Gäste zu kämpfen. Zwar sorgte der rege Inlandstourismus im Sommer vergangenen Jahres für eine gute Bettenauslastung, doch vollständig kompensiert wurden die entfallenen Logiernächte der internationalen Touristen längst nicht. Insbesondere Stadthotels und Hotels in den internationalen Tourismushotspots der Schweiz hätten bis heute mit tiefer Auslastung zu kämpfen, stellen die Raiffeisen-Reseurcher fest. Doch die zügig gesprochenen Covid-Kredite sowie die À-fonds-

perdu-Härtefallzahlungen, vor allem die Kurzarbeitsentschädigung hätten ihr Ziel erreicht und eine Konkurswelle bisher verhindert.

Weniger Konkurse als 2019

Gemäss dem Raiffeisen-Bericht wurden im Corona-Jahr sogar fast 19 Prozent weniger Konkurse registriert als im Vorjahr. In der stark betroffenen Gastronomie habe die «Untersterblichkeit» der Unternehmen sogar bei über 21 Prozent gelegen. Trotz vieler temporärer Betriebschliessungen und einer tiefen Auslastung sei die Zahl der in der amtlichen Beherbergungsstatistik registrierten Hotelbetriebe bis anhin nur minim zurückgegangen – ein Faktum, welches die Raiffeisen- >>>

>>> Researcher als ein Indiz dafür werten, dass dank der staatlichen Unterstützung auch Unternehmen am Leben gehalten wurden, die unter normalen Umständen ihre Türen längst hätten schliessen müssen.

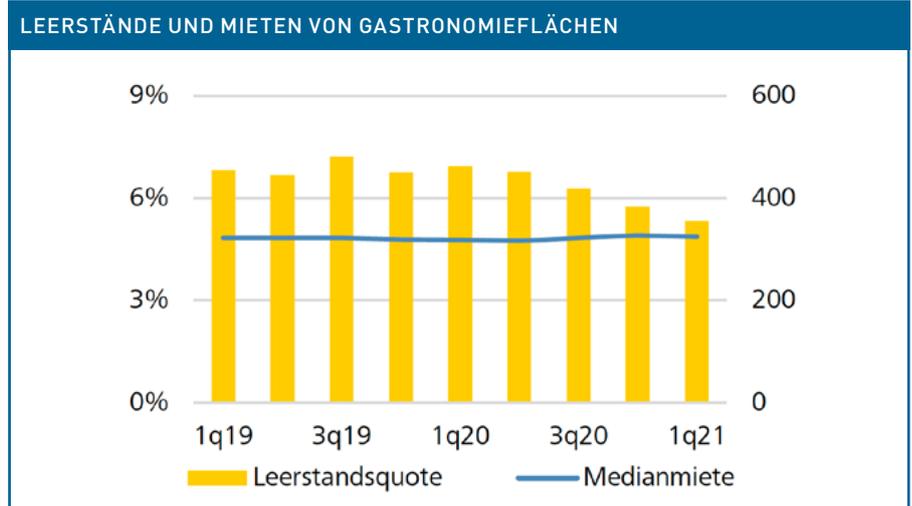
Dieses «Zombie»-Phänomen berge jedoch mittelfristig Gefahren, meinen die Experten: «Gut möglich, dass einige ungesunde und bereits vor der Krise angeschlagene Betriebe nur noch wandelnde Untote sind, die den unvermeidlichen Konkurs nicht mehr abwenden können, sobald die Härtefallzahlungen und andere Unterstützungsmassnahmen wie die Kurzarbeiterentschädigung nach der Krise auslaufen.»

Für diese Sicht der Dinge spricht nicht zuletzt, dass die Zahl der Neugründungen von Firmen in der Gastronomie und Beherbergungsbranche 2020 in etwa auf Vorjahresniveau lag – womit sich abzeichne, dass der Konkurrenzkampf in diesem ohnehin von Verdrängungswettbewerb gekennzeichneten Markt entsprechend zunehmen werde. Somit sei erst im Nachgang der Pandemie mit einer Zunahme der Restaurantbetreiber und Hoteliers zu rechnen, die ihre Bilanz deponieren müssen.

Mieten und Leerstände

Gemäss den Erhebungen von Raiffeisen Research sind die Leerstände von Gastronomieflächen im Krisenjahr sogar gesunken: Waren Ende 2019 noch 6,8 Prozent aller Gastronomieflächen von Leerstand betroffen, standen im ersten Quartal dieses Jahres nur noch 5,3 Prozent dieser Flächen leer. Auch auf die Mieten habe die Pandemie bisher ebenfalls keine nachteilige Auswirkungen gehabt: Sie seien weiter stabil.

Allerdings zeige der Blick auf die zur Miete ausgeschriebenen Restaurants, Cafés, Bars und Clubs deutli-



Quelle: Raiffeisen Economic Research

che Coroneffekte: «Im zweiten, dritten und vierten Quartal 2020 wurden jeweils signifikant mehr neue Inserate aufgeschaltet als vom Markt absorbiert wurden».

Die Summe der zur Miete ausgeschriebenen Objekte sei bis heute auf über 1.150 Inserate gestiegen. Innert Jahresfrist entspreche dies einer Verdopplung der zur Miete verfügbaren Gastronomieeinheiten. Gemäss der Raiffeisen-Studie lässt sich diese Entwicklung allein durch Neubauten, die in diesen schwierigen Zeiten keine Mieter finden, nicht erklären. Dass pro Jahr in der Schweiz weniger als 200 neue Restaurants erstellt werden, lege nahe, dass die Zunahme zum Hauptteil aus dem Bestand komme: «Offenbar müssen sich einige Vermieter nach neuen Mietern umschaun, weil bestehende Mietverträge auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gekündigt wurden.»

«Aufkommende Zuversicht»

Oder aber Mieter mit längerfristigen Verträgen suchten auf eigene Faust einen Nachmieter, um aus ihren laufenden Verträgen schadlos herauszukommen. Auf diese Weise

könnten sie, bis sie ihre Flächen loswerden, weiterhin staatliche Entschädigungen erhalten, ihren Mitarbeitern den Zugang zu Kurzarbeitsgeldern offenhalten und eine Konkursanmeldung vermeiden.

Dass mit Aussicht auf offene Terrassen, eine ins Rollen kommende Impfkampagne und der Hoffnung auf einen Sommer mit offenen Beizen im ersten Quartal erstmals wieder mehr Restaurants vom Markt absorbiert als neu inseriert wurden, werten die Autoren als «ein erstes scheues Anzeichen für eine aufkommende Zuversicht in der Branche – die Positionierung für die Zeit nach der Pandemie habe damit begonnen».

Zunahme der Verkaufsinserate

Ein ähnliches Bild wie bei den zur Vermietung ausgeschriebenen Flächen zeigt sich gemäss der Raiffeisen-Studie auch bei den zum Verkauf ausgeschriebenen Hotels und Restaurants. Danach wurden im zweiten und dritten Quartal 2020 deutlich mehr Hotels und Restaurants zum Verkauf ausgeschrieben. Gleichzeitig seien jedoch kaum Angebote vom Markt absorbiert worden, sodass die Zahl der zum Kauf verfügbaren Ob-

>>> jekte bis Ende des dritten Quartals 2020 stark angestiegen sei, stellen die Autoren fest. Anschliessend habe die Absorption durch den Markt wieder angezogen – doch zugleich seien kaum mehr neue Objekte angeboten worden. Die zum Verkauf stehenden Mengen hätten sich damit bis zum Ende des ersten Quartals 2021 wieder etwas reduziert, wobei das Mengenniveau in beiden Märkten jedoch noch immer 35 Prozent über dem Vorkrisenstand liege.

Dennoch zeigt der Rückgang der Inserate seit einem halben Jahr nach Einschätzung der Autoren, dass die Hotelliers sich für die Zeit nach Corona positionierten: «Man geht offenbar davon aus, dass das Geschäft bald wieder ins Rollen kommt und die Gäste wieder kommen werden.» Die Zahl der Baugesuche für neue Hotels und Restaurants ist 2020 etwas zurückgegangen, wobei der Rückgang vornehmlich in den ersten beiden Quartalen registriert wurde, seither hat sich die Projektionstätigkeit gemäss der Studie in beiden Märkten stabilisiert. Auch nach der Krise sähen Projektentwickler «also durchaus Chancen für diese zuletzt arg gebeutelten Nutzungen».

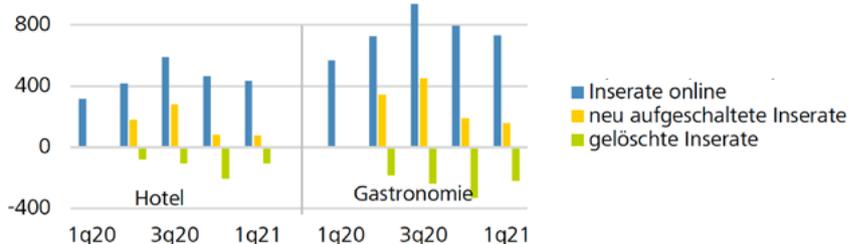
Aus den Baugesuchen für Renovierungen und Um-/Anbauten werde ersichtlich, dass sowohl in der Gastronomie als auch in der Hotellerie das Pandemiejahr, mit teilweise ohnehin monatelang geschlossenen Betrieben, nicht vermehrt für grössere Erneuerungsarbeiten am Gebäudepark genutzt wurde – eine verpasste Chance für Betriebe mit Erneuerungsbedarf, sich für die Zeit nach der Krise zu fit zu machen.

Mietebussen / Wertverluste

Für in Hotelimmobilien investierte professionelle Anleger mit breit diversifizierten Immobilienportfolios hiel-

VERKAUFSINSERATE HOTELS UND GASTRONOMIE

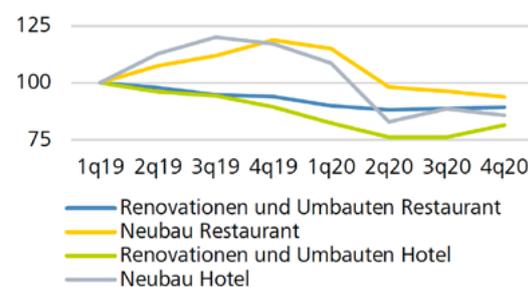
Anzahl zum Verkauf ausgeschriebene Hotels und Gastronomieflächen (Restaurants, Cafés, Bars, Clubs)



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

BAUGESUCHE

Anzahl Baugesuche, Vierquartalsummen, indexiert, 1q19 = 100



Quelle: Docu Media, Raiffeisen Economic Research

ten sich die Verluste durch Covid-19 im Verhältnis zu ihren Mieterträgen in Grenzen. Gemäss der Raiffeisenstudie resultierte bei den Investoren 2020 trotz vermehrter Mieterlasse mit 5,8 Prozent eine solide Rendite. Sie liegt zwar etwas unter dem Wert des Vorjahres (6,4%), jedoch noch nahe am Fünfjahresschnitt (6,1%). Allerdings sei dies eine Portfoliobetrachtung, betonen die Raiffeisen-Researcher. Bei einzelnen Objekten können die Mieterlasse deutlich stärker ins Gewicht fallen. Doch käme vielen Vermietern von Gastronomie- und Retailflächen nun zugute, dass sich der Anteil dieser Flächen in einer Liegenschaft häufig auf das Erdgeschoss beschränke und die anderen Nutzungen in die-

sen Fällen stabilisierend auf den Ertrag wirkten.

Anders gestaltet sich die Lage bei reinen Hotelimmobilien: Der Studie zufolge wurden solche Hotels in den Büchern professioneller Liegenschaftsbesitzer 2020 um fast 8 Prozent tiefer bewertet als im Vorjahr. Da die Mieten grösstenteils weiter flossen, resultiere selbst in diesem stark betroffenen Markt am Jahresende «nur» eine negative Gesamttrendite von -4,4 Prozent, so die Raiffeisen-Researcher. Ihr Fazit: Insgesamt scheinen sowohl die meisten Mieter, als auch die meisten Vermieter von Restaurants und Hotels, dank staatlichem «Vollkaskoschutz» bisher mit einem blauen Auge durch die Krise gekommen zu sein. •

FACILITY MANAGEMENT-MÄRKTE DACH

Kein Digitalisierungsschub durch Corona

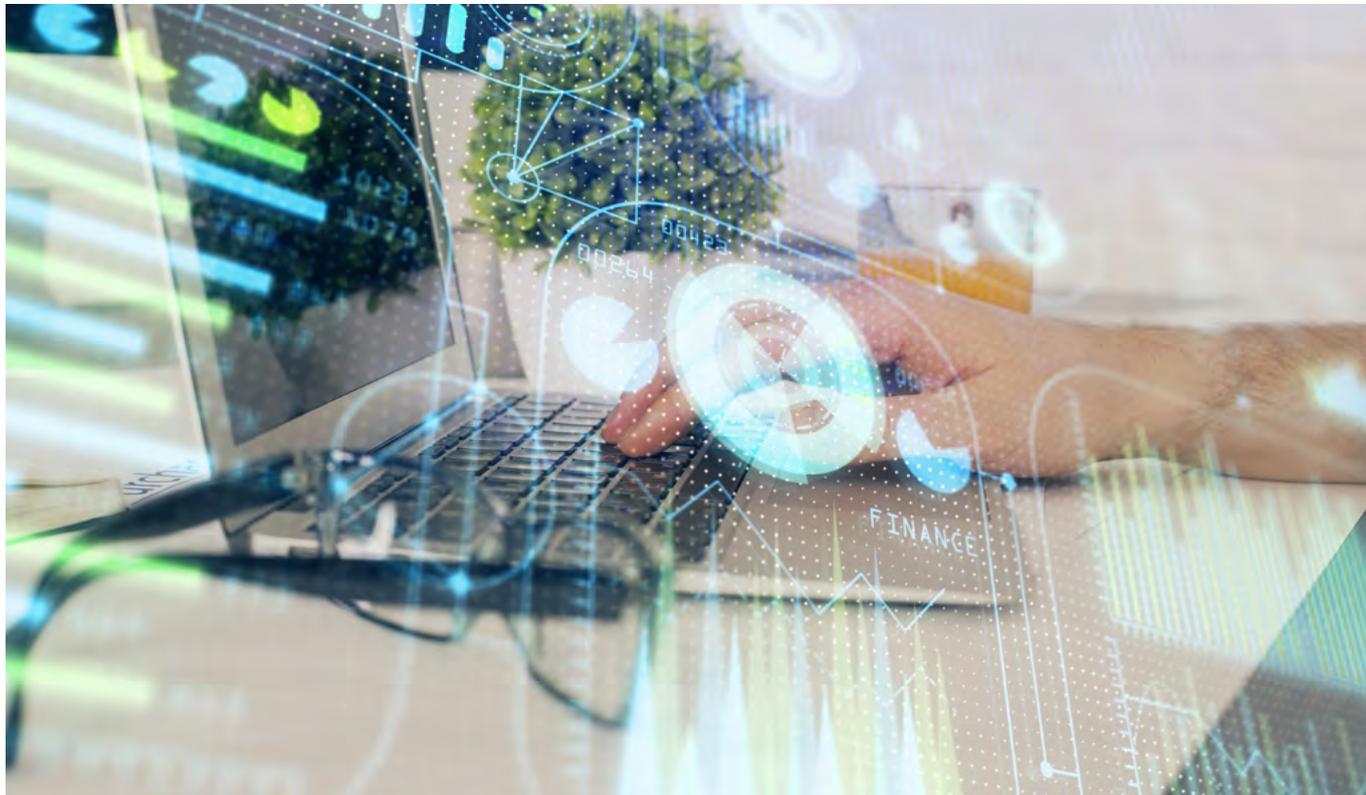


BILD: PRESHKOVA/DEPOSITPHOTOS.COM

Anwender zeigen sich gegenüber der digitalen Transformation noch zurückhaltend

ANDERS ALS ERWARTET HAT DER DEUTSCHSPRACHIGE MARKT FÜR COMPUTER AIDED FACILITY MANAGEMENT SOFTWARE (CAFM) DURCH DIE CORONA-KRISE KEINEN DIGITALISIERUNGSSCHUB ERHALTEN. WIE DIE IM JUNI VERÖFFENTLICHTE AUSGABE DES GEFMA CAFM-TRENDREPORTS 2021 BELEGT, HAT ZWAR EIN GROSSTEIL DER ANBIETER IHR PRODUKT- UND SERVICE-ANGEBOT IM ZUGE DER PANDEMIE VERÄNDERT – DOCH DIE MEHRHEIT DER ANBIETER BERICHTET VON VERSCHOBENEN UND ABGESAGTEN PROJEKTEN.

PD/BW. Seit 2013 wird der vom Arbeitskreis Digitalisierung des Branchenverbands GEFMA (Deutscher Verband für Facility Management) herausgegebene CAFM-Trendreport alle zwei Jahre neu aufgelegt. In die Ergebnisse der jüngst auf der virtuellen Branchenmesse «Servparc on air» vorgestellten Ausgabe des Reports 2021 sind die Angaben von 175 Anwendern und 17 Anbietern eingeflossen.

Budgetkürzungen behindern FM-Digitalisierung

Wie die Autoren der Studie mitteilen, gibt das Gros der teilnehmenden Software-Hersteller zwar an, als Reaktion auf die Coronakrise ihr Dienst-

leistungs-Angebot auf Tele-Services umgestellt zu haben sowie ferner Lösungen um dedizierte Workplace-Management-Systeme erweitert, neu eingeführt oder ein umfassendes Angebot an Anwendungsfällen für die sichere Rückkehr zum Arbeitsplatz entwickelt zu haben. Dennoch seien die meisten Projekte verschoben oder abgesagt worden. Dem gegenüber gab nur ein Viertel der an der Umfrage zum Trendreport teilnehmenden Anwender an, dass ihre Unternehmen als Reaktion auf die Corona-Pandemie die Digitalisierung des Facility Managements beschleunigt hätten. Sie begründeten dies mehrheitlich damit, dass sie in ihren Unternehmen für die kommenden Jah- >>>



Quelle: zVg

>>> re Budgetkürzungen für die Digitalisierung des Facility Managements erwarten. Als weitere Gründe dafür, dass die Covid-19-Pandemie die Digitalisierung des Facility Managements nicht wie erwartet beschleunigt hat, wurden «andere Prioritäten», «Home Office» und «Abstandsgebote» genannt.

Trends der kommenden Jahre

Als wichtigste Trends bis zum Jahr 2025 sehen die Anwender die Nutzung der CAFM-Systeme per mobiler Endgeräte/Apps sowie eine weiterhin verstärkte Erfüllung der (Dokumentations-) Anforderungen aus der Betreiberverantwortung und die Integration von BIM (Building Integration Modelling) in die CAFM-Systeme. In all den genannten Bereichen gebe es bislang noch viel «Luft nach oben», so der Tenor.

«Viele Anwender messen heute der Betreiberverantwortung und dem Workplace Management eine hohe Bedeutung bei», berichtet Prof. Dr. Joachim Hohmann, langjähriger Projektleiter und Herausgeber des CAFM-Trendreports. Der Markt reagiere darauf mit der Weiterentwicklung seiner Software-Lösungen. «Dennoch ist die Verbreitung von

CAFM-Software im deutschsprachigen Raum im internationalen Vergleich noch immer relativ gering», so Hohmann.

Gerade im zurückliegenden, von der Covid-19-Pandemie geprägten Jahr habe das Facility Management seine hohe Relevanz für den sicheren Immobilienbetrieb gezeigt, ergänzt Thomas Ball, Partner beim auf Facility Management spezialisierten Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Lünendonk & Hossenfelder, welches den Trendreport seit 2017 unterstützt. Aus seiner Sicht ist eine «eine professionelle und effiziente Bewirtschaftung in der Nach-Corona-Zeit darauf angewiesen, schnell und effizient auskunftsfähig über den Status der Immobilien beziehungsweise Immobilien-Bewirtschaftung zu sein». Wie aus dem Trendreport hervor gehe, sei dies ohne CAFM-Software nur eingeschränkt möglich, betont Ball: «.Diese Erkenntnis muss sich in einigen Anwenderunternehmen noch durchsetzen.» •

- Der «GEFMA 945 CAFM-Trendreport 2021» (116 Seiten) enthält detaillierte Auswertungen sowie einen umfassenden Kommentar und ist erhältlich im GEFMA Online-Shop über www.gefma.de/Shop.

NACHRICHTEN

NEUE PUBLIKATION: PROPTECH SWITZERLAND INNOVATION INDEX

Die PropTech Academy Schweiz hat im Juni ein neues Nachschlagewerk für das Schweizer PropTech-Ökosystem an den Markt gebracht. Der «PropTech Switzerland Innovation Index 2021» basiert auf Forschungs- und Entwicklungsprojekten der PropTech Academy. Wie die Herausgeber mitteilen, befindet sich in diesem Index alles, was Stakeholder, Immobilienakteure und Interessierte über PropTech im Allgemeinen wissen müssen». So beschreibe es Märkte, Branchen, zeige Statistiken, vergleiche Regionen und Unternehmen, erkläre die Technologie, berichte über Innovationen und Nachhaltigkeit und vieles andere mehr.

Der Index ist nicht nur eine Studie über den Schweizer PropTech Markt; es ist auch ein Nachschlagewerk für PropTech-Gründer, Initiatoren, Innovatoren, Experten, Manager, Chief Technology Officers, Chief Innovation Officers, Digital Innovation Managers und alle anderen, die in der Immobilien-, Bau- und Finanzbranche tätig sind. Auch die Aufgaben der PropTech-Communities und die Grundvoraussetzungen der PropTech-Führung werden detailliert beschrieben. «Die PropTech Academy wird in naher Zukunft Ausbildungs- und Prüfungsprogramme für die Gründer (Führungskräfte) der PropTech-Community anbieten», erklärt Deniz Karahan, Vorstandsvorsitzende der PropTech Academy. Co-Gründer Luca Calanni ergänzt: «Die Nachhaltigkeit und die Agenda 2030 der UNO werden in den Branchen noch immer heiss diskutiert. Jeder sucht nach einer magischen Lösung. Die PropTech Academy entwickelt hier eine neue Nachhaltigkeit-Bewertungsmethode für die Bau- und Immobilienbranche.» [bw]

83. Schweizer Immobiliengespräch

Nischen-Investments als Ausweg aus der Renditekompression?

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

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

Fragen:

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

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch

Sponsoren:

MARKTKOMMENTAR

Alltime high für SWIIT Index

DER SMI ERREICHTE MITTE JUNI ERSTMALS DIE MARKE VON 12.000, UND AM 29. JUNI 2021 EINEN HÖCHSTSTAND BEI 12.028,45 PUNKTEN. DANACH BREMSTEN GEWINNMITTNAHMEN DEN AUFWÄRTSTREND AUS.

NH/TM. Bei den kotierten Schweizer Immobilienaktien konnte man die Kurskorrekturen schon seit Mitte Juni beobachten. Vom Jahreshöchststand (+6.21 % YTD per 9. Juni 2021) büsste der REAL Index bis zum Ende des ersten Halbjahres rund 2 Prozent an Wert ein. Die Kursrückgänge setzten sich auch zum Beginn des zweiten Semesters fort. Die Jahresperformance der Schweizer Immobilienaktien liegt momentan bei einem Plus von 3,76 Prozent.

Bei den Europäischen Immobilienaktien kam es ab der zweiten Junihälfte ebenfalls zu Kursrückgängen. Der EPRA Index büsste vom Jahreshöchststand (+11.66% per 14. Juni 2021) bis zum Halbjahresende knapp 4 Prozent an Wert ein. Im Gegensatz zu den Schweizer Immobilienaktien starteten die Europäischen Immobilienwerte die zweite Jahreshälfte mit Kursgewinnen. Dank diesem guten Monatsbeginn stieg die Jahresperformance wieder auf +9,45 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Derweil meldete die Novavest Real Estate AG kurz vor dem Halbjahresende den erfolgreichen Abschluss ihrer Kapitalerhöhung. Während der Bezugsfrist wurden insgesamt 642.619 neue Namenaktien gezeichnet. Die Gesellschaft wird den Emissionserlös von rund 27,0 Mio. CHF für den weiteren Ausbau des bestehenden Immo-

Nicolas Hatt
und Thomas Marti, SFP Group



bilienportfolios einsetzen. Die Novavest-Titel werden aktuell bei 45,90 CHF gehandelt, was einer Jahresperformance (Total Return) von +8,92 Prozent entspricht.

Weitere Emissionen in der zweiten Jahreshälfte

Noch vor dem Halbjahresende erreichte der SWIIT Index mit 516,63 Punkten und einer Jahresperformance von +6,87 Prozent ein neues Alltime high, nachdem die kotierten Immobilienfonds im Juni 2021 über 5,7 Prozent an Wert zulegten. Jedoch korrigierten Gewinnmitnahmen zum Halbjahresende und zum Beginn des zweiten Semesters die Jahresperformance leicht nach unten; gleichwohl notiert der SWIIT Index mit 5,27 Prozent (Total Return) deutlich über dem Jahresschlusskurs 2020.

Derweil häufen sich die Ankündigungen von Kapitalerhöhungen für die zweite Jahreshälfte 2021. Nach den bisher bekannten Transaktionen von Swiss Life Commercial Properties Switzerland (110 Mio. CHF) und Edmond de Rothschild Real Estate Sica (280 Mio. CHF) haben nun auch die Credit Suisse und die Baloise Group Emissionen in Aussicht gestellt. Für das dritte Quartal 2021 prüft die Credit Suisse eine Kapitalerhöhung für den Geschäftsimmo-

bilienfonds CS REF Interswiss. Das Transaktionsvolumen soll zwischen 110 Millionen und 160 Millionen CHF liegen; der Erlös wird für den weiteren Portfolioausbau verwendet. Mit 62 Liegenschaften und einem Gesamtfondsvermögen von 2.347,6 Millionen CHF gilt der CS REF Interswiss als grösster Geschäftsimmobiliensfonds der Schweiz. Die Baloise Group hat eine Emission für den Baloise Swiss Property Fund im Umfang von 130 Millionen bis 140 Millionen CHF für August 2021 angekündigt. Mit dem Emissionserlös will man den Kauf von 17 Liegenschaften im Wert von 185,2 Millionen CHF finanzieren. Das Immobilienportfolio besteht per 31. März 2021 aus 56 Liegenschaften mit einem Marktvolumen von 618,5 Millionen CHF. Das gesamte Transaktionsvolumen der vier bekannten Transaktionen (Q3-Q4 2021) beträgt maximal 690 Millionen CHF. •

REAL ESTATE INDICES 2.7.2021	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2670.40	-1.13	4.91
REAL	3169.77	-0.43	3.76
SWIIT	508.90	-1.37	5.27
EPRA EUROPE INDEX	2364.86	1.98	9.45

SWISS FRANC SWAP	LAST	MTD	YTD
CHF SWAP (VS 6M LIB) 2Y	-0.6350	-	0.0780
CHF SWAP (VS 6M LIB) 5Y	-0.3900	-0.0110	0.1700
CHF SWAP (VS 6M LIB) 10YR	-0.0050	-0.0150	0.2750
CHF SWAP (VS 6M LIB) 15YR	0.2190	-0.0120	0.3270

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							1. JULI 2021		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2021	HÖCHST 2021	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	139000	155000	145000	1	153000	1	141000	1
140241	AGRUNA AG	4200	5000	4700	2	5000	2	4950	40
4986484	ATHRIS N			380	2	400	30	390	1
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	430	460	470	3	0	0	460	16
193185	CHAM GROUP N	440	510	470	50	540	50	490	400
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	165	188	185.5	120	190	125	188	6
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	13900	13900	11100	1	22500	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2700	2900	2700	5	0	0	2900	190
11502954	KONKORDIA AG N			6800	2	9975	5	5550	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			900	2	0	0	875	14
28414392	PLAZZA-B-N	59.05	61.25	61	150	62.5	200	61.25	200
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	5670	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	50	50	75	25	0	0	50	15
54702757	SIA-HAUS VZ N	6500	8000	6550	2	11250	2	7150	5
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	3150	3300	3025	1	3375	5	3300	1
253801	TERSA AG	14000	16450	15405	2	24500	2	15490	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	29.25	30.9	30.5	40	31	827	29.8	10
172525	TONWERK LAUSEN N	11000	11000	6000	10	22000	1	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	27000	27000	17000	1	0	0	27000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	198	210	200.6	7	220	10	210	3



B E K B | B C B E

ANZEIGE

WHO'S WHO 2021
Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienbranche

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										2. JULI 2021
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	TOTAL UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2021 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	104.55	134.00	2.27%	28.17%	9.84%	NICHT KOTIERT	122.00	133.00	631'714'190
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	121.45	167.00	1.95%	37.51%	7.67%	0.90%	148.80	163.70	1'170'970'099
844'303	CS 1A IMMO PK	1208.00	1485.00	3.43%	22.93%	9.59%	NICHT KOTIERT	1320.00	1355.00	4'199'401'800
10'077'844	CS REF GREEN	111.70	178.00	1.92%	59.36%	7.34%	1.31%	162.50	182.40	3'494'408'780
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	72.55	84.50	2.99%	16.47%	18.85%	2.23%	72.80	80.50	718'791'054
276'935	CS REF INTERSWISS	186.85	213.00	3.64%	14.00%	-0.93%	1.01%	198.50	223.10	1'766'506'767
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	105.20	176.80	2.05%	68.06%	5.07%	1.49%	163.30	184.30	3'687'016'549
24'563'395	CS REF LOGISTIK PLUS	98.70	149.50	2.65%	51.47%	6.77%	1.36%	134.50	154.00	1'046'500'000
1'291'370	CS REF SIAT	150.25	245.00	2.15%	63.06%	4.70%	0.85%	221.90	244.00	4'018'886'900
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	112.40	120.60	2.40%	7.30%	2.73%	1.10%	111.00	120.50	313'560'000
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	119.30	175.50	2.09%	47.11%	10.31%	1.35%	149.30	165.40	2'010'483'248
1'458'671	FIR	141.90	243.00	1.77%	71.25%	6.11%	0.87%	218.10	236.50	1'754'915'868
14'290'200	GOOD BUILDING SRE FUND	110.80	145.50	2.28%	31.32%	16.47%	1.15%	128.00	142.00	320'100'000
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	111.05	117.50	4.38%	5.81%	12.48%	1.93%	107.00	123.30	510'284'993
277'010	IMMO HELVETIC	170.25	239.00	2.78%	40.38%	10.86%	1.12%	212.00	240.00	1'242'800'000
977'876	IMMOFONDS	342.90	592.00	2.32%	72.65%	10.97%	1.00%	520.50	584.50	2'078'834'048
278'226	LA FONCIERE	83.05	152.00	1.46%	83.02%	8.90%	1.43%	132.90	148.50	2'068'442'904
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	117.70	148.00	1.64%	25.74%	17.00%	NICHT KOTIERT	126.00	144.00	999'000'000
3'499'521	PATRIMONIUM SRE FUND	138.10	204.00	1.85%	47.72%	7.90%	1.44%	182.80	197.80	1'098'450'240
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	126.00	171.50	1.94%	36.11%	10.65%	1.17%	151.50	164.40	447'637'638
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	138.10	169.00	3.27%	22.38%	7.64%	4.22%	148.00	165.50	906'721'842
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.55	144.00	3.67%	25.71%	10.82%	NICHT KOTIERT	136.00	140.00	525'071'376
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	91.10	112.00	2.38%	22.94%	4.66%	NICHT KOTIERT	112.00	116.00	331'455'824
3'941'501	REALSTONE-FONDS	115.65	153.50	2.38%	32.73%	5.82%	0.63%	132.80	149.50	1'950'894'896
10'061'233	RESIDENTIA	108.55	116.00	2.60%	6.86%	2.15%	1.42%	113.50	121.60	185'620'184
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	133.45	175.50	2.72%	31.51%	2.63%	0.66%	156.60	175.50	1'749'415'766
34'479'969	SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	94.15	98.50	4.36%	4.62%	12.05%	1.63%	90.50	104.00	236'400'000
28'508'745	SF RETAIL PROPERTY	97.65	127.90	3.43%	30.98%	10.21%	1.12%	114.10	127.00	776'992'500
12'079'125	SF SUSTAINABLE PROPERTY FD	115.80	159.00	2.22%	37.31%	5.49%	1.67%	142.70	170.00	1'216'566'081
278'545	SOLVALOR "61"	195.00	316.00	1.70%	62.05%	-4.30%	2.51%	310.00	343.00	1'600'322'276
3'723'763	STREETBOX REAL ESTATE FUND	291.20	550.00	2.78%	88.87%	1.66%	1.71%	506.00	559.00	236'260'750
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	108.05	116.00	2.08%	7.36%	2.51%	0.49%	108.10	117.50	311'319'872
26'750'129	SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	100.95	107.00	2.24%	5.99%	2.70%	NICHT KOTIERT	104.00	107.00	270'932'667
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH)	108.50	147.00	1.79%	35.48%	9.70%	1.46%	127.00	136.50	1'984'500'000
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	110.35	171.00	1.94%	54.96%	1.93%	1.09%	160.00	175.60	1'801'182'159
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SCOM	95.90	122.00	3.39%	27.22%	6.86%	0.74%	110.00	123.40	577'016'202
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	103.85	115.00	1.84%	10.74%	6.26%	NICHT KOTIERT	110.00	113.00	262'342'830
2'616'884	SWISSINVEST REF	140.60	214.50	2.15%	52.56%	9.07%	0.86%	195.90	213.90	1'133'832'414
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	58.15	91.30	2.00%	57.01%	0.88%	0.70%	85.00	91.90	3'242'364'838
2'646'536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	13.69	20.20	2.11%	47.55%	4.66%	0.94%	18.05	20.30	804'517'924
19'294'039	UBS CH PF DIRECT URBAN	11.33	14.80	2.27%	30.63%	4.23%	1.01%	13.20	14.60	532'731'165
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	88.80	137.10	1.87%	54.39%	4.67%	2.01%	126.20	137.90	1'953'848'432
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	94.25	148.50	2.20%	57.56%	8.32%	0.85%	133.00	145.50	10'637'579'057
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	60.15	79.05	3.38%	31.42%	8.21%	1.05%	70.60	80.00	1'808'648'111
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIRKET SCHWEIZ	103.25	132.00	2.12%	27.85%	9.09%	NICHT KOTIERT	124.00	131.00	1'267'743'708
				Ø	Ø	SWITZ	Ø			TOTAL
				2.48%	38.30%	6.77%	1.06%			70'751'019'788

IMMOBILIENAKTIEN										2. JULI 2021
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2021	MTL UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2021 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	147.80	181.50	3.75%	22.80%	-7.49%	4.09%	183.20	206.00	2'575'323'590
255'740	ESPACE REAL ESTATE	163.95	188.00	2.80%	14.67%	17.12%	0.01%	165.00	187.00	363'085'340
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	15.55	18.90	2.93%	21.54%	7.86%	1.93%	16.80	20.20	473'489'623
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	89.40	103.50	2.23%	15.77%	-3.38%	1.89%	99.40	118.00	322'941'735
1'731'394	INTERSHOP N	359.45	606.00	4.17%	68.59%	2.60%	1.47%	585.00	637.00	656'298'000
32'509'429	INVESTIS N	62.65	104.00	2.41%	66.00%	16.52%	2.18%	86.00	100.00	292'864'000
1'110'887	MOBIMO	241.50	300.00	3.45%	24.22%	4.90%	2.35%	275.00	306.50	1'978'235'100
21'218'624	NOVAVEST	40.33	46.00	3.60%	14.06%	9.20%	0.46%	42.60	49.00	325'165'490
28'414'391	PLAZZA N	305.40	325.00	1.85%	6.42%	9.24%	0.91%	295.00	324.00	421'580'250
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	97.70	117.00	3.14%	19.75%	1.99%	3.41%	107.20	121.20	5'044'550'652
38'462'993	SENIORRESIDENZ	50.10	56.50	3.36%	12.77%	5.80%	0.57%	52.50	56.50	108'288'126
803'838	SWISS PRIME SITE	78.15	91.70	3.69%	17.34%	9.38%	3.09%	85.00	94.50	6'964'280'203
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	95.60	104.00	3.49%	8.79%	10.93%	0.32%	93.50	104.00	283'561'304
261'948	WARTECK INVEST	1602.15	2400.00	2.92%	49.80%	3.78%	0.84%	2200.00	2430.00	403'920'000
1'480'521	ZUG ESTATES	1906.55	2000.00	1.71%	4.90%	0.69%	0.77%	1910.00	2040.00	570'821'600
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.03%	24.50%	3.89%	2.82%			20'784'405'014

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Baustart für Megaprojekt in Lausanne



BILD: © SBB

Visualisierung des Bahnhofs in Lausanne

AM 29. JUNI 2021 HABEN DIE BAUARBEITEN FÜR DEN TOTALUMBAU DES BAHNHOFES LAUSANNE BEGONNEN. KNAPP ZEHN JAHRE WERDEN FÜR DEN AUS- UND UMBAU NÖTIG SEIN. DAS ZIEL: EIN SICHERER, KOMFORTABLER BAHNHOF FÜR MEHR REISENDE UND LÄNGERE ZÜGE.

BW/PD. Im Lausanne haben mit dem symbolischen ersten Spatenstich die umfangreichen Um- und Ausbauarbeiten am Bahnhof begonnen. Der Ausbau des Bahnhofs Lausanne als wichtigster Knoten der Romandie ist für das Funktionieren des gesamtschweizerischen Bahnsystems zwischen St. Gallen und Genf zentral, wie die SBB mitteilt. Mitten im Stadtzentrum von Lausanne den Bahnhof ganz neu zu bauen und da-

bei das bestehende Verkehrs- und Dienstleistungsangebot aufrechtzuerhalten, sei eine Herausforderung, sagte Vincent Ducrot, CEO der SBB anlässlich des Spatenstichs und betonte die «extreme Komplexität der Baustelle».

Längere Perrons, neue Unterführungen

Geplant ist, die Perrons zu verbreitern und zu verlängern, damit neu bis zu 400 Meter lange Züge anhalten können. Ferner sollen die Personenunterführungen gemäss Communiqué komplett neu gebaut werden. Mit den künftig drei statt bisher zwei Unterführungen wird der Durchgang doppelt so breit sein wie heute. Prognosen zufolge wird sich die Passagierkapazität im wichtigsten Bahnknoten der Romandie bis 2030 verdoppeln, es werden dann rund 200.000 Benutzer täglich erwartet.

Ferner soll der Bahnhof über das Untergeschoss direkt mit den Stationen der Metrolinien m² und m³ verbunden und die Anschlüsse an den neuen Bahnhofplatz und an die Rue du Simplon sollen neu organisiert werden. Die historische Perronhalle aus Glas und Stahl muss geringfügig verschoben werden, bleibt jedoch erhalten, während die Südfassade des Bahnhofs ersetzt werden soll.

Mit den ersten Bauarbeiten ist bereits begonnen worden; im Sommer startet laut SBB die intensive Phase der Arbeiten, in der die Gebäude am Chemin des Epinettes und später an der Rue du Simplon abgebrochen werden. Gemäss aktueller Planung soll das erste modernisierte Perron 2025 in Betrieb genommen werden. 2029 sollen dann alle fünf neuen Perrons genutzt werden können, und bis 2030 ist die Fertigstellung der ersten beiden Personenunterführungen (West und Mitte) vor- >>>

NACHRICHTEN

**SHOPPING CENTER:
1 MRD. WENIGER UMSATZ
IN 2020**

Gemäss dem unlängst erschienenen Swiss Council of Shopping Places Marktreport 2021 machten die Schweizer Shoppingcenter im Pandemie-Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr rund 5,8 Prozent weniger Umsatz, was einem absoluten Wert von rund 1 Mrd. CHF entspricht. Gemäss den SCS-Berechnungen bezifferten sich die Umsatzeinbussen der 191 Schweizer Einkaufszentren während des ersten Lockdowns vom 16. März bis 11. Mai 2020 auf rund 1,87 Mrd. CHF, doch hätten die Center nach der Wiedereröffnung einen Teil des während des Lockdowns entgangenen Umsatzes wieder wettmachen können. Branchen wie Lebensmittel, DIY, Bau & Hobby, Spiel- und Freizeitartikel, Heimelektronik oder Wohnungseinrichtung hätten durch eine massiv höhere Nachfrage oder einen grossen Nachholbedarf sogar Umsatzrekorde erzielt. Dieser Effekt habe sich aber nicht auf alle Center gleich ausgewirkt, je nach Grösse, Standort und Branchenmix habe es sehr grosse Unterschiede gegeben, berichtet Marcel Stoffel, Gründer und CEO des Branchenverbands Swiss Council of Shopping Places. So sei der Umsatzeinbruch bei eher kleineren und ländlichen Nahversorgungs-Centern, deren Angebot sich durch einen hohen Lebensmittelanteil auszeichne, beispielsweise wesentlich geringer ausgefallen als bei den grossen Centern mit einem hohen Non-Food-Angebot wie etwa Mode und Bekleidung oder bei Centern mit Schwerpunkt im Erlebnis-, Freizeit- und Gastronomiebereich. Zu diesem Ergebnis und vielen weiteren Erkenntnissen kommt der aktuelle Swiss Council Marktreport 2021, der kostenlos über: www.swisscouncil.swiss bestellt werden kann. (bw)



An den verlängerten Perrons sollen künftig 400 Meter lange Züge halten können.

>>> gesehen. Eine davon bietet einen direkten Zugang zum neuen Museum. Zur selben Zeit will man die neue Station der neu geführten Metrolinie m² eröffnen. Im Zeithorizont 2031 soll die neue Metrolinie m³ den Bahnhof mit dem Blécherette-Quartier verbinden. Ab 2032 werden gemäss Planung die neue Personenunterführung Ost und der gesamte Mobilitätshub in Betrieb stehen.

Geschätzte Kosten: 1,3 Milliarden Franken

Der Ausbau des Bahnhofs verschaffe der Stadt Lausanne wichtige Chancen, um den öffentlichen Raum und die Mobilität rund um den Bahnhof neu zu gestalten, hebt die SBB hervor. Der neue Bahnhofplatz soll gemäss Mitteilung «zum Pulsgeber für die Stadt» werden und dazu freundlich und zweckmässig gestaltet und begrünt werden.

Die Kosten der Arbeiten beziffern sich gemäss dem Communiqué auf circa 1,3 Milliarden Franken. Der Bund und SBB Immobilien stellen mit rund 900 Millionen beziehungs-

weise 250 Millionen Franken den grössten Teil der Finanzierung. Der Kanton Waadt und die Stadt Lausanne steuern 90 Mio. respektive 15 Mio. CHF bei. •

IMPRESSUM

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 13_2021 / 16. Jahrgang / 324. 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

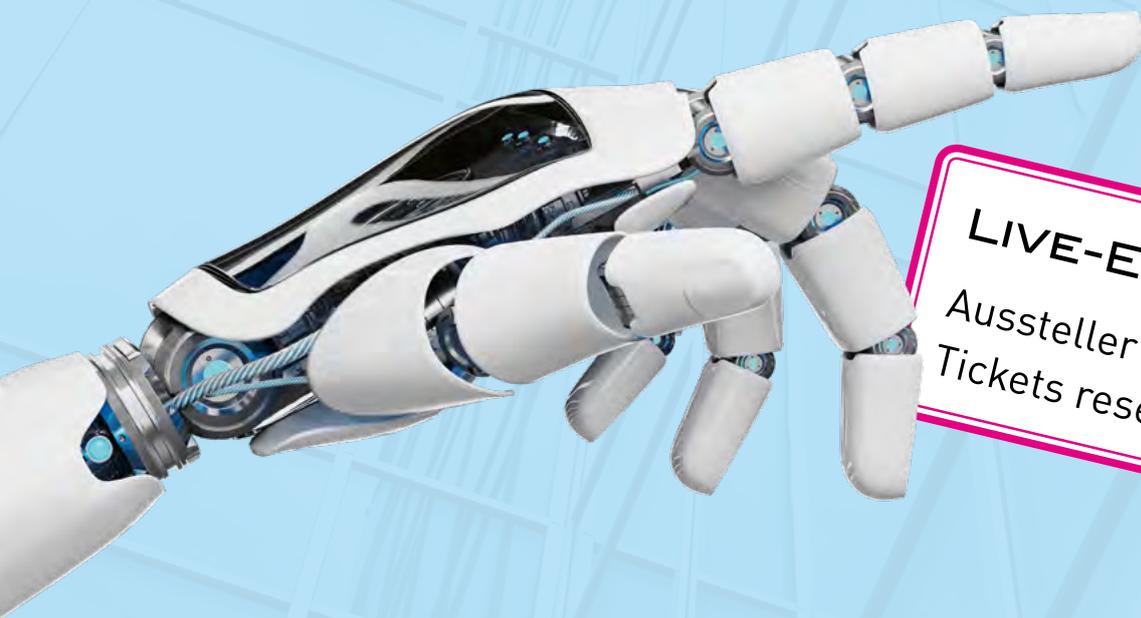
Haftungsausschluss:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

SWISS REAL ESTATE

INNOVATION DAY

2. NOVEMBER 2021
IM KUNSTHAUS ZÜRICH



LIVE-EVENT
Aussteller werden:
Tickets reservieren:



Der Innovation Day ist der Kongress für vorausschauende Immobilienprofis. Innovationen und Digitalisierung in einer dynamischen Immobilienwelt stehen im Fokus des Live-Events.

Swiss Circle®
.....
Rund um Immobilien

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

innovation-day.ch