



Interessante und wichtige News. Nur auf LinkedIn.

powered by

realestatereport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Umzüge brechen während der Coronakrise ein

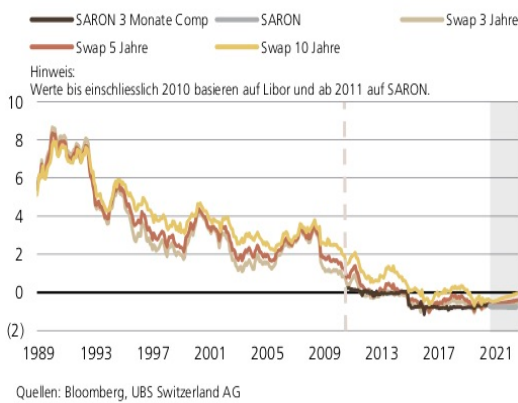
Die Lage war prekär zu Frühlingsbeginn. Der Bundesrat schuf ab dem 16. März schrittweise schweizweit geltendes Notrecht und riet zunächst vom Umziehen ab. Verbände der Immobilienwirtschaft sowie Zügelunternehmen und Bewirtschafter sprachen sich aber vehement gegen umfassende Einschränkungen bei Umzügen aus. Im April brachen die Umzüge schweizweit um 6% ein, in der Westschweiz und im Tessin sogar zwischen 15 und 30%, wie aus dem homegate.ch-Umzugsreport 2020 hervorgeht. Insgesamt war die Umzugsdynamik in der Schweiz stabil bis zur in diesem Frühjahr eintretenden Pandemie, wie eine Analyse der bei der Schweizerischen Post eingegangenen Nachsendeaufträge für den Zeitraum zwischen Januar und Juni 2020 aufzeigt. Während der März dieses Jahres fast 3% über dem Vorjahr lag, zeigte sich im April ein deutlicher Rückgang: schweizweit zogen 6% weniger Haushalte um als im Vorjahr. Im Mai waren die Massnahmen und die Zurückhaltung der Bevölkerung bei Umzügen weiterhin spürbar. Der Wert lag 1% tiefer als im Vorjahr. Im Juni setzte dann die Erholung ein. Die ausgesetzten Umzüge zogen wieder an und lagen 1% über dem Vorjahr. Das Umzugsverhalten war in einigen Regionen besonders stark von der Pandemie betroffen. Die Westschweizer Kantone (VD, GE, NE) und das Tessin waren deutlich stärker betroffen: 15 bis 20% weniger Haushalte sind hier im April umgezogen. Die Umzugsquote gilt als Mass für die Liquidität im Immobilienmarkt. Je höher die Umzugsquote, desto liquider ist eine Marktregion. Die höchsten Quoten von über 10% werden unverändert in den Städten- und Stadtkantonen gemessen, allem voran in Zürich und Lausanne mit 13.3 bzw. 12.3% im Jahr 2019. Grund für die höheren Umzugsquoten in den Grosstädten ist nicht nur der liquidere Arbeits- und Mietwohnungsmarkt, sondern auch der deutlich höhere Einwanderungsanteil. (rb)

Im Wochentakt

1

Sie finden in der «Crème de la Semaine» eine Zusammenfassung von wichtigen und interessanten Nachrichten aus der Immobilienwirtschaft.

Langfristige Zinsentwicklung in %



UBS sieht «holprige» Erholung

«Eine holprige Erholung hält die Zinsen im Zaum», schreibt die UBS in der neusten Zinsprognose. «Mit der Öffnung der Wirtschaft im Frühsommer hat sich die Stimmung der Unternehmen in allen Regionen stark verbessert. Seit Juli steigen aber die Neuinfektionen mit dem Coronavirus in vielen Ländern wieder an, was auch dazu führt, dass die Stimmungsaufhellung bei den Firmen gedämpft wird. Das zeigt, dass die wirtschaftliche Erholung nicht geradlinig verläuft, wir müssen uns viel eher auf einen holprigen Aufschwung vorbereiten – mit gelegentlichen Rückschlägen. In diesem Umfeld werden die Zentralbanken auf Nummer sicher gehen und trotz besserer Wirtschaftsdaten ihre Unterstützung für die Staaten beibehalten. Wir rechnen nicht damit, dass in absehbarer Zeit die Leitzinsen wieder erhöht werden oder dass Liquidität aus den Märkten abgeschöpft wird – insbesondere nicht in der Schweiz. Das bedeutet wiederum, dass es für einen Zinsanstieg bei Schweizer Staatsan

Fundamenta Real Estate AG mit erhöhtem Nettomietertrag

Die Fundamenta Real Estate AG erhöhte den Nettomietertrag im Geschäftshalbjahr 2020 um 13.3% auf CHF 16.19 Mio. (H1 2019: CHF 14.28 Mio.), wie die Gesellschaft in einer Mitteilung schreibt. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erworbenen fünf Bestandsliegenschaften, den Entwicklungen im Bestand sowie der Übernahme des Entwicklungsprojekts Geibelstrasse in Zürich in den Bestand. Der Wohnanteil wurde auf 93.8% der Mieteinnahmen gesteigert. Die Leerstandsquote belief sich auf 3.9%. Der operative Reingewinn ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich um 14.1% auf CHF 7.54 Mio. (H1 2019: CHF 6.61 Mio.). Dabei müsse berücksichtigt werden, dass der Vergleichsbetrag der Vorjahresperiode einen positiven, durch die Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) ausgelösten Einmaleffekt von CHF 0.75 Mio. enthielt. Bereinigt um diesen Einmaleffekt nahm der operative Gewinn um 28.7% zu. Einschliesslich Neubewertungseffekt verminderte sich der Gewinn von CHF 10.09 Mio. um 13.0% auf CHF 8.78 Mio. Die Abnahme sei neben dem reduzierten Bewertungserfolg auch die Folge des erwähnten Einmaleffekts. Das

Immobilienportfolio erreichte im Geschäftshalbjahr 2020 einen Bilanzwert von CHF 928.69 Mio. (Ende 2019: CHF 908.91 Mio.). Der jährliche Netto-Soll-Mietertrag nahm von CHF 33.73 Mio. auf CHF 35.81 Mio. zu. Die Aktienperformance belief sich per 30. Juni 2020 auf 6.5% (inkl. Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 16.24 pro Aktie (Ende 2019: CHF 16.30). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.14 (Ende 2019: CHF 15.29). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftshalbjahr 2020 um CHF 0.35 oder 2.3%. Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich bei einem leicht rückläufigen Gewinn auf CHF 0.35 (H1 2019: CHF 0.40). Ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich der gewichtete Gewinn pro Aktie in der Berichtsperiode um 15.4% von CHF 0.26 auf CHF 0.30. Der erwirtschaftete Reingewinn sowie die im April 2020 erfolgte Ausschüttung führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 379.34 Mio. (Ende 2019: CHF 383.09 Mio.), was einer Eigenkapitalquote von 40.4% (Ende 2019: 41.8%) entspricht.



Redaktion:
Real Estate Move AG
Mühlemattstrasse 19
6004 Luzern

Ihre Einsendungen an:
info@realestatemove.ch

EPIC Suisse AG will Immobilienportfolio an die Börse bringen

EPIC Suisse AG plant Börsengang und Kotierung an der SIX Swiss Exchange, wie das Unternehmen bekannt gibt. EPIC bezeichnet sich als aktiv gemanagtes Immobilienportfolio mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien, hauptsächlich lebensmittelorientierten Einzelhandelsimmobilien und Logistikobjekten in der Genferseeregion und im Wirtschaftsraum Zürich. Der Marktwert des Immobilienportfolios, bestehend aus 21 Renditeobjekten und drei sich in Entwicklung befindlichen Objekten, betrug zum 30. Juni 2020 CHF 1.3 Mrd. EPIC generierte nach eigenen Angaben im ersten Halbjahr 2020 Nettomieteinnahmen in Höhe von CHF 27.3 Mio. Der Nettoerlös aus dem Börsengang soll in erster Linie zur Finanzierung künftiger Akquisitionen, laufender Entwicklungsprojekte sowie für Investitionen und allgemeine Unternehmenszwecke zu verwenden. Darüber hinaus sollen Bankfinanzierungen der Unternehmensholding und Aktionärsdarlehen getilgt werden, heisst es in einer Medienmitteilung. Die Immobilien von EPIC befinden sich in der Genferseeregion (50.8%) und im Wirtschaftsraum Zürich (40.0%). Weitere Objekte befinden sich in den Kantonen St. Gallen und Glarus. Der Verwaltungsrat besteht aus Roni Greenbaum, geschäftsführender Verwaltungsratspräsident und Mitgründer, Alfred Akirov, Mitglied und Mitgründer (sowie Gründer und Vorsitzender der Alrov Gruppe), Stefan Breitenstein, unabhängiges Mitglied und geschäftsführender Partner bei Lenz & Stähelin, sowie Andreas Schneiter, unabhängiges Mitglied und derzeit Interims-CFO von Selecta. CEO ist Arik Parizer. Die UBS wurde als Sole Global Coordinator und Joint Bookrunner des vorgesehenen Börsengangs bestimmt. Als weitere Joint Bookrunner fungieren Berenberg und die Zürcher Kantonalbank. Das Unternehmen plane, im Rahmen des IPO durch die Ausgabe neuer Aktien einen Bruttoerlös von rund CHF 200 Mio. zu erzielen.

Nova Property plant Kapitalerhöhung

Die Fondsleitungsgesellschaft Nova Property Fund Management AG beabsichtigt im Oktober 2020 eine weitere Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht für den Swiss Central City Real Estate Fund (CITY-RES, Valor 44414255) durchzuführen. Die Bezugsfrist werde voraussichtlich vom 14. Oktober bis zum 27. Oktober 2020, 12:00 (MEZ) laufen, schreibt Nova Property. Die Emission wird auf «Best effort Basis» im Rahmen eines Bezugsangebots an die gemäss Fondsvertrag zugelassenen Anleger in der Schweiz durchgeführt. Der Emissionserlös werde für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Die genauen Konditionen der geplanten Kapitalerhöhung, wie Volumen, Ausgabepreis und Bezugsverhältnis, werden kurz vor der Kapitalerhöhung bekannt gegeben. Der Fonds richtet sich an qualifizierte Investoren und wird ausserbörslich durch die Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich, gehandelt.

Swiss Life Anlagestiftung will in Industrie und Logistik investieren

Die Anlagestiftung Swiss Life und Swiss Life Asset Managers wollen ihre Produktpalette erweitern mit einer Anlagegruppe für Industrie- & Logistik-Immobilien in Europa. Zielgruppe dieses Angebots seien Schweizer Pensionskassen sowie institutionelle Anleger, die in ein Segment mit attraktiven Wachstumsperspektiven investieren möchten, schreibt Swiss Life. Das Angebot umfasse zwei Anlagegruppen der Anlagestiftung für Schweizer Pensionskassen, die sowohl in EUR also auch in CHF mit Fremdwährungsabsicherung angeboten werden, sowie einen Luxemburger Fonds für institutionelle Investoren, schreibt Swiss Life. Die Anlagegruppen «Immobilien Europa Industrie und Logistik» investieren über den neuen Fonds, «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – European Industrial & Logistics», in ein Portfolio von Industrie- und Logistik-Immobilien in Europa. Der Fokus liegt auf Deutschland und Frankreich mit einer Beimischung im übrigen Europa, insbesondere in Grossbritannien, Benelux und in der Schweiz. Es ist eine etwa hälftige Allokation in Industrie- und in Logistikobjekte vorgesehen.



TECTON®
MACHT BAUTEN DICHT

Ihre Spezialisten für:
Flachdächer
Dachbegrünungen
Bauspenglerei
Bautenschutz
Dachservice

tecton.ch
dachservice@tecton.ch

Kpitalerhöhung bei der Anlagestiftung SFP AST Swiss Real Estate im Herbst geplant

Der Verkehrswert des Portfolios der SFP AST Swiss Real Estate verdoppelte sich nahezu seit Jahresende 2019 um 93% auf CHF 199.3 Mio. Das Portfolio besteht per Stichtag aus 15 Liegenschaften in sieben Kantonen. Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 1.8% bei gewichteten fixierte Mietzinseinnahmen (WAULT) von rund 6.6 Jahren, teilt Swiss Finance & Property mit. Die aktuelle Nutzungsaufteilung beträgt 42% Wohnen und 58% Kommerz. Der Fokus beim weiteren Wachstum liegt auf Wohnnutzungen mit dem Ziel einer langfristigen Nutzungsaufteilung von 60% Wohnen und 40% Kommerz. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen wurden seit Jahresende 2019 um rund 95% auf CHF 8.1 Mio. gesteigert. Das Fremdkapital per Stichtag beläuft sich auf rund CHF 50.4 Mio., was einer Fremdfinanzierungsquote von 25.3% entspricht. Unterproportional sind die Betriebskosten gestiegen, so dass die Betriebsgewinnmarge

(EBIT-Marge) von knapp 64% per Ende 2019 auf über 72% per Mitte 2020 gesteigert werden konnte. «Der Einfluss von COVID-19 auf die Anlagegruppe war dank des hohen Wohnanteils von 60% während des Lockdowns und einer breiten und guten Mieterstruktur in den kommerziellen Nutzungen sehr klein. Mit den betroffenen Mietern wurden gemeinsam individuelle Lösungen gefunden und Vereinbarungen abgeschlossen», schreibt SFP weiter. Die Mietzinsausfälle für das laufende Geschäftsjahr werden unter 1% des Nettomietertages erwartet. Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate beabsichtigt im Herbst 2020 eine weitere Kapitalaufnahme durchzuführen. Die Neugelder sollen für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios sowie zur Rückzahlung von Fremdkapital eingesetzt werden. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 22.5%.

Well be lanciert Immobilienfonds

Der Schweizer Architekt und Projektentwickler Martin Blättler lanciert zusammen mit seinem Team eine Immobilien- und Finanzplattform. Zum Führungsteam gehören der Finanz- und Immobilienexperte Roger L. Harrisberger und der Gesundheitsberater Oliver Kaube. Der Name «well be» sei dabei mehr als ein Programm: Der Luxemburger Entwicklungsfonds Well Be Fund für Gesundheitsimmobilien soll die durch die demografische Entwicklung entstandenen neue Bedürfnisse abdecken, heisst es in einer Mitteilung. Dazu gehören unter anderem die neu entstandene vierte Generation der 65- bis 100-jährigen - ein neuer Markt mit veränderten Nachfragemustern. Daher investiere der Fonds entsprechend der Bedürfnisse dieser neuen Generation in solche Projekte. Unter der Marke «well be» sollen innovative Lösungen erarbeitet werden, die auf die individuellen Raumbedürfnisse des Menschen abgestimmt sind. Die Bandbreite an Leistungen umfasse Projektentwicklung, Finanzierung, Architektur, Interieur, Ausführung und medizinische Aspekte.

Der nach luxemburgischem Recht aufgesetzte Well Be Fund SCS SICAV-SIF wurde von der luxemburgischen Aufsichtsbehörde CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier) bewilligt. Der Fonds erstellt Immobilien für Menschen mit besonderen Anforder-

ungen. Zum Portfolio sollen Gesundheitsprojekte, Medical well be Resorts, Medical well be Center sowie Seniorenresidenzen im ganzen deutschsprachigen Raum gehören. Damit soll für institutionelle Investoren eine neuartige Plattform geschaffen werden. Mit den beiden Banken und Fund Service Provider Pictet sowie Hauck & Aufhäuser als Partner, letztere in chinesischem Besitz, sollen später auch Investoren aus dem asiatischen Raum gewonnen werden. «Es sind in Asien grosse Bewegungen in Gange und wir glauben, dass wir auch dort internationale Investoren werden gewinnen können», erklärt Martin Blättler, Präsident des Well Be Fund. Er könne mit seinem Unternehmen Blättler Architekten AG schon über 30 Jahre Erfahrung mit einem entsprechenden Track Record vorweisen. Nach der Bewilligung durch die CSSF gehe es nun an in die konkrete Umsetzung. Martin Blättler: «Wir haben schon länger die Fühler nach

einigen Projekten in der Schweiz, Deutschland und Österreich ausgestreckt, die wir nun bei unserem Fondsmanager Hauck & Aufhäuser zur Prüfung einreichen. Die Bank prüft als Fund Service Provider die Projekte nach den regulatorischen und prospektierten Kriterien, führt das Risk Management durch und erteilt die Freigabe, so dass wir in die Projekte investieren können.» Die Idee der Marke «well be» spiegele sich direkt im Zweck wieder: Es soll um Gesundheit und Wohlbefinden, um ein ganzheitliches Life-Style-Programm für ältere Menschen gehen. «Die Marke soll sich durch die Betreiberkonzepte weiterentwickeln. Die Immobilien werden zusammen mit Service-Leistungen aufgebaut, die einen holistischen Ansatz verfolgen», erläutert Martin Blättler. Das Gesundheitskonzept soll naturheil-medizinisch integral mit Schul- und Alternativmedizin kombiniert werden.



Swisscanto hat die Konditionen bestimmt

Der Swisscanto Real Estate Fund Swiss Commercial gibt die Emissionskonditionen für die angekündigte Kapitalerhöhung im Umfang von bis zu CHF 45 Millionen bekannt: Die neuen Anteile können noch bis am 22. September 2020 zum Ausgabepreis von CHF 104.53 pro Anteil bezogen werden. Die Kapitalerhöhung erfolgt unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Anteilsinhaberinnen und -inhaber. Mit der Kapitalerhöhung will der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial den Wachstumskurs fortsetzen. Der Fonds verfüge über eine Investitionspipeline, mit der das bestehende Portfolio erweitert werden soll. Der Emissionserlös sei für die Finanzierung bestehender Verpflichtungen sowie zur Rückführung von Fremdkapital vorgesehen.

Nennwertrückzahlung bei SF Urban Properties

Die ordentliche Generalversammlung der SF Urban Properties AG hat beschlossen, eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 0.72 in bar pro Namenaktie von CHF 2.52 Nennwert (Stimmrechtsaktie) und von CHF 3.60 in bar pro Namenaktie von CHF 12.60 Nennwert vorzunehmen. Die Auszahlung erfolgt am 17. September 2020. Die Nennwertrückzahlung erfolgt ohne Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer und bleibt für natürliche Personen

in der Schweiz grundsätzlich steuerfrei. Das Aktienkapital wird somit durch Reduktion des Nennwerts je Namenaktien von CHF 2.52 auf CHF 1.80 bzw. CHF 12.60 auf CHF 9.00 von CHF 42'234'318 auf CHF 30'167'370 herabgesetzt. Das Aktienkapital setzt sich unverändert aus 3'111'895 Stimmrechtsaktien und 2'729'551 Namenaktien zusammen. Ab dem 15. September 2020 (Ex-Datum) werden die Namenaktien SF Urban Properties AG im Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange AG mit neuem Nennwert von CHF 9.00 gehandelt.

Deniz Orga CEO bei SEG Solutions SA

Der Verwaltungsrat der SEG Solutions SA hat Deniz Gian Orga ab sofort zum CEO der Firma ernannt. Nachdem er anfangs Juni 2020 als «Managing Director» für die Geschäftstätigkeit in der Deutschschweiz angetreten ist, übernimmt er nun die Gesamtverantwortung für die Firma und wird zusätzlich zu seinen bisherigen Aufgaben auch für die Vermarktung und die Transaktionen in der Westschweiz verantwortlich zeichnen. Er war zuvor bei Immoveeris tätig.

IMMOBILIENVERKAUF 100% DIGITAL

OHNE MAKLERPROVISION!

zum 3-stelligen Fixpreis
inklusive Top-Bewertung,
Dossier und Inseratekosten!

homedea124.ch 

