



Interessante und wichtige News. Nur auf LinkedIn.

powered by

**realestatereport**  
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

## Covid-19 Pandemie wird Spuren auf dem Büromarkt hinterlassen

Die Covid-19 Pandemie hat viele Unternehmen gezwungen, sich mit ihren Arbeitsplatzkonzepten und Flächenbedürfnissen auseinanderzusetzen. Sollten sich diese nachhaltig verändern, tue die Immobilienwirtschaft gut daran, sich an den neuen Anforderungen auszurichten. Das geht aus seiner Umfrage der Immobilienberater von Jones Lang LaSalle (JLL) hervor. Diese haben im Juli 2020 in der Deutsch- und Westschweiz ansässige Unternehmen zur heutigen und zukünftigen Nutzung von Büroflächen befragt. Die Umfrage hat gezeigt, dass die Covid-19 Pandemie nicht nur die zukünftige Arbeitsweise und die Gestaltung der Arbeitsplätze beeinflusst, sondern auch Spuren auf dem Büromarkt hinterlassen wird. Aktuell ist ein Teil der Nachfrage nach Büroräumlichkeiten getrieben von der Absicht, Flächen zu reduzieren und Kosten zu senken. Die Nachfrage nach Büroflächen wird sich in den nächsten drei Jahren insgesamt reduzieren. Zwar sieht die Mehrheit der Unternehmen nicht unmittelbar eine Anpassung vor. Doch immerhin 29 Prozent der Unternehmen werden weniger Fläche benötigen, und fast die Hälfte wollen den Verbrauch pro Mitarbeiter optimieren. Der Bedarf an Bürofläche dürfte sich daher aufgrund dieser Effekte insgesamt um 5 bis 10 Prozent reduzieren. Weiterlaufende Mietverträge und hohe Umzugskosten werden allerdings laut JLL dazu führen, dass der Büromarkt nicht mit leeren Flächen überschwemmt wird und insgesamt stabil bleiben dürfte. Corona habe wesentlich zur Ausbreitung und Akzeptanz von virtuellen Meetings und Home Office beigetragen. Die Ergebnisse zeigen, dass dies auch in der Zukunft Bestand haben wird. Bei über der Hälfte der Unternehmen würden zukünftig das Arbeiten von Zuhause und die Arbeitszeiten flexibler gehandhabt als bisher. Diese Entwicklung werde zudem bei Grossunternehmen mit über 250 Mitarbeitern deutlich stärker vorangetrieben (72%) als bei Firmen mit weniger als 50 Mitarbeitern (44%). (rb)

## Im Wochentakt

1

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



## **UBS Direct Urban: Details zur Emmission**

Die UBS wird für den UBS (CH) Property Fund – Direct Urban eine Kapitalerhöhung mit einem Emissionsvolumen von CHF 86 Mio mit Bezugsrecht durchführen, wie das UBS Fund Management mitteilt. Vom 22. bis 28. Oktober 2020 findet der offizielle Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange statt. Der Bezugspreis der neuen Anteile setzt sich aus dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 30. Juni 2020 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum (6. November 2020) sowie der Ausgabekommission zusammen und schliesst die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens ein. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Der theoretische Eröffnungskurs am ersten Tag der Bezugsfrist beträgt CHF 13.05.

## **Procimmo Swiss Commercial Fund: Umwandlung in SICAV**

Procimmo will den Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund» (Börsenkürzel: PSCF) per Ende 2020 in eine Investorenklasse einer neuen SICAV umwandeln, vorbehaltlich der Zustimmung durch die FINMA, wie Procimmo bekannt gibt. Sobald die Zustimmung erlangt sei und im Handelsregister eingetragen, werde die SICAV den Namen «Procimmo Real Estate SICAV» mit der Investorenklasse «Swiss Commercial Fund» tragen (kompletter Name: «Procimmo Real Estate SICAV Swiss Commercial Fund», Börsenkürzel weiterhin PSCF). Für die Anleger entstünden durch diese Transformation in eine SICAV keine Kosten. Die FidFund Management SA fungiere weiterhin als Fondsleitung, ebenso werde die Procimmo SA weiterhin als Vermögensverwalterin agieren. Auch die Revisionsstelle bleibe mit der KPMG, Genf, die gleiche. Diese Transformation ermögliche dem Fonds in Bezug auf die Managementeffizienz einen weiteren Schritt nach vorne. Bei der Procimmo SA wird Alexandre Monney als «Fund Manager» verantwortlich bleiben. Mit diesem Wechsel der Rechtsform in eine SICAV könne der Fonds auch an Unabhängigkeit ge-

winnen, ist Procimmo überzeugt, da er als juristische Person organisiert sein wird und auf einen erstklassigen Verwaltungsrat zählen dürfe. Dieser wird sich aus Hans Rudolf Hauri (Präsident), Stefan Fahrländer (Vizepräsident) und Erin Wood Bergeretto (Mitglied) zusammensetzen. Hans Rudolf Hauri war langjähriger CEO der RUAG Real Estate AG, Stefan Fahrländer ist Gründungspartner und CEO des Beratungsbüros Fahrländer Partner Raumentwicklung, welches auf räumliche Entwicklung, statistische Datenanalyse und Wirtschaftsinformatik spezialisiert ist, und Erin Wood Bergeretto ist Partnerin einer auf Immobilien spezialisierten Anwaltskanzlei. Der Fonds investiert hauptsächlich in kommerzielle Immobilien, insbesondere in Gewerbe- und Industrieimmobilien, ausserhalb von Stadtzentren (in peripheren jedoch wirtschaftsaktiven Lagen). Im Fokus der Investitionsphilosophie stehen dabei gut erreichbare Standorte, die nahe an Autobahnen liegen, sowie Liegenschaften mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial. Derzeit beträgt das Gesamtfondsvermögen über eine Mrd. CHF.



Redaktion:  
Real Estate Move AG  
Mühlemattstrasse 19  
6004 Luzern

Ihre Einsendungen an:  
[info@realestatemove.ch](mailto:info@realestatemove.ch)

## IMMOFONDS gibt Details für die Kapitalerhöhung bekannt

Die ImmoFonds Asset Management AG (ehem. AG für Fondsverwaltung) führt in der Zeit vom 7. Oktober 2020 bis zum 16. Oktober 2020 für den IMMOFONDS eine Kapitalerhöhung von rund CHF 100 Mio. durch. Die Kapitalerhöhung soll unter Wahrung der Bezugsrechte der bisherigen Anteile erfolgen. Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zugeteilt. 11 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines neuen Anteilscheins (Bezugsverhältnis 11:1). Die Bezugsrechte sind vom 7. Oktober 2020 bis 14. Oktober 2020 an der SIX Swiss Exchange handelbar. Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 6. Oktober 2020 nach Handelsschluss. Die bestehenden Anteile des IMMOFONDS werden ab dem 7. Oktober 2020 ex Bezugsrecht gehandelt. Im Rahmen der Kapitalerhöhung werden somit maximal 292 629 neue Anteile ausgegeben. Der Bezugspreis beträgt CHF 352.00 netto pro neuen Anteil des IMMOFONDS. In der Annahme, dass alle Bezugsrechte ausgeübt werden und die Kapitalerhöhung im vollen Umfang durchgeführt wird, ergibt sich ein Transaktionsvolumen von rund CHF 103 Mio. Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2020/2021, welches am 1. Juli 2020 begonnen hat, voll ausschüttungsberechtigt. Die genaue Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt und die Liberierung erfolgt am 26. Oktober 2020.

## Mehr Gewinn mit Nachhaltigkeit

Das Fondsvermögen des Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland stieg gegenüber dem Vorjahr um 16% auf rund CHF 300.3 Mio, wie die Fondsleitung bekannt gibt. Die Erträge des Geschäftsjahres belaufen sich auf rund CHF 11.4 Mio. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 18%. Der Aufwand stieg hingegen nur um 9%. Der Gesamterfolg nahm um 25% auf rund CHF 10.2 Mio. zu. Aufgrund einer Gebührensenkung sank die Fondsbetriebsaufwandsquote TERREF(GAV) um 23% auf 0.77%. Die Anlagerendite stieg von 4.34% auf 4.61%. Dies bedeutet einen Anstieg von 6%. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Ausschüttung in Höhe von CHF 2.36 pro Aktie vor (+10%).

**realestatereport**

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

*Erscheint monatlich*

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

## Strategie für aussergewöhnliches Wachstum gefunden

Die vor etwas mehr als zwei Jahren lancierte Anlagestrategie der Varia Swiss Realtech Properties (VSRP) basiert auf der Annahme, dass Immobilienwerte im Zusammenhang mit Wirtschaftssektoren, die entweder immun gegen die digitale Revolution sind oder von ihr profitieren, andere Immobilienwerte übertreffen. Dies habe sich in den letzten Monaten bewährt. Das schreibt Varia Swiss Realtech Properties. Varia verweist auf Zahlen, die den Erfolg der umgesetzten Strategie widerspiegeln sollen: Anstieg des Immobilienwerts des Portfolios von 123,5 Millionen CHF auf 236,5 Millionen CHF seit Jahresbeginn (einschliesslich einer Klinik, die sich derzeit in der Entwicklung befindet und voraussichtlich im Mai 2021 übergeben wird). Anstieg der Mieteinnahmen um 82% im gleichen Zeitraum. Leerstand von 4,6% im gesamten Portfolio. Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 8,6 Jahren. Durchschnittliche Brutto-Rendite von 5,8%. Durch Akquisitionen stieg das Gesamtportfolio auf einen Wert von 236,5 Millionen CHF mit 7 Liegenschaften und 75 Mietern. Die Varia Swiss Realtech Properties AG arbeitet mit der Stoneweg Gruppe und der Decalia Asset Management im Asset Management zusammen.



**TECTON®**  
MACHT BAUTEN DICHT

Ihre Spezialisten für:  
**Flachdächer**  
**Dachbegrünungen**  
**Bauspenglerei**  
**Bautenschutz**  
**Dachservice**

tecton.ch  
dachservice@tecton.ch

## Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern ist «zurückhaltend und pragmatisch»

Ein Rechtsgutachten kommt zum Schluss, dass der Kanton Luzern seine Rückzonungsstrategie zurückhaltend und pragmatisch umsetzt. Der Kanton hatte die Überprüfung aufgrund des Widerstands aus den Gemeinden in Auftrag gegeben. Die 2014 in Kraft gesetzte Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) sieht unter anderem vor, überdimensionierte Bauzonen auf den Bedarf für 15 Jahre zu reduzieren. Diese Anforderung stellt eine Vielzahl von Kantonen und Gemeinden vor eine grosse Herausforderung, schreibt EspaceSuisse. Insbesondere die Kantone sind bisweilen mit dem Vorwurf konfrontiert, eine zu strenge Umsetzung dieser gesetzlichen Bestimmungen zu verfolgen – so auch der Kanton Luzern. Dieser holte sich deshalb eine Zweitmeinung bei Lukas Bühlmann ein. Der Jurist und Raumplanungsexperte (und bis Ende 2019 Direktor von EspaceSuisse) kommt in seinem

ausführlichen Rechtsgutachten zum Schluss, dass die Luzerner Rückzonungsstrategie keineswegs zu streng sei – auch wenn die Rückzonungen die Grundeigentümer hart treffen mögen. Die Annahme des Bevölkerungswachstums sei eher hoch, die Zahl der nötigen Rückzonungen deshalb eher tief. Zudem sei der Wille des Gesetzgebers bei der Teilrevision des RPG klar zum Ausdruck gekommen: Die Bauzonenreserven dürfen den Bedarf für 15 Jahre nicht überschreiten. Handlungsspielraum für situationspezifische Lösungen sei zwar vorhanden, dieser bleibt aber relativ gering, wie das Rechtsgutachten bestätigt.

## Spuren aus dem Lockdown

Im ersten Halbjahr 2020 lagen die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen der Admicasa Holding AG (BX Swiss AG: ADM) bei CHF 2.92 Millionen (H1 2019: CHF 3.81 Millionen). Der Umsatzrückgang begründete sich zum einen durch die im Vorjahr enthaltenen Totalunternehmer-Dienstleistungen für die Total-sanierung einer Liegenschaft in Benglen, welche im 2019 abgeschlossen wurde, schreibt Admicasa. Zum anderen fielen die Erträge im Management- und Verwaltungsdienstleistungsbe-reich mit der BFW Liegenschaf-ten AG tiefer aus, da sich deren Portfoliogrösse im Zusammen-hang mit Going-Private-Mass-nahmen reduziert habe. Die Er-löse mit Dritten sind leicht ge-stiegen. Die COVID-19-Pandemie und der durch den Bundes-rat im März 2020 verordnete Lockdown wirkten sich bei der Admicasa Holding AG vor allem auf die Maklertätigkeiten der Tochtergesellschaft Etzel Im-mobilien AG aus. Aufgrund des Lockdowns kam das Transak-tionsgeschäft in den Monaten März bis Juni 2020 praktisch vollständig zum Erliegen. Seit Juli finden wieder vermehrt Aktivitäten statt, aber von einer Normalität der Makleraktivitäten im Immobilienmarkt wie vor der Pandemie könne noch nicht gesprochen werden. Auf der Kostenseite senkte Admicasa den Betriebsaufwand auf CHF 3.30 Millionen (H1 2019: CHF 3.90 Millionen). Im Wesentlich-en dazu beigetragen habe ein reduzierter Personalaufwand

von CHF 1.83 Millionen (H1 2019: CHF 2.00 Millionen), tiefere Ausgaben für Mate-rialaufwand und Fremdleist-ungen von Zulieferanten in Höhe von CHF 0.65 Million- en im Zusammenhang mit dem Projekt Waltenschwil (H1 2019: CHF 0.79 Millio- nen für Projekt Benglen) und niedrigere allgemeine Betriebsaufwendungen von CHF 0.70 Millionen (H1 2019: CHF 0.86 Millionen). Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2020 bei CHF -0.36 Millionen (H1 2019: CHF -0.27 Millionen). Das Periodenergebnis des ersten Halbjahrs 2020 belief sich auf CHF -0.42 Millionen (H1 2019: CHF -0.55 Millio- nen). Die Bilanzsumme per 30. Juni 2020 erreichte CHF 10.53 Millionen (31.12.2019: CHF 8.22 Millionen). Das Umlaufvermögen (CHF 10.47 Millionen) bestand vor allem aus Promotionsliegenschaf-ten im Wert von CHF 6.34 Millionen (Entwick- lungsprojekt in Walten- schwil), flüssigen Mitteln von CHF 1.68 Millionen und son- stigen kurzfristigen Forder-

ungen von CHF 1.47 Million- en. Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Projekt in Waltenschwil auf CHF 3.92 Millionen. Das Eigenkapital bezifferte sich auf CHF 5.13 Millionen (31.12.2019: CHF 5.98 Millionen). Die Veränder- ungen des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende 2019 sind mehrheitlich auf die Ausschüttung von CHF 0.43 Millionen (CHF 0.20 pro Namenaktie) und den Ver- lust des ersten Halbjahrs 2020 von CHF 0.42 Millionen zurückzuführen. Die Eigen- kapitalquote per Bilanzstich- tag belief sich auf 49%. Die Admicasa Holding AG über- nahm Anfang September 2020 das Baumanagement- unternehmen von Gunten aus Zürich. Von Gunten ist eine auf das Baumanage- ment spezialisierte Firma, die 2008 gegründet wurde. Das Unternehmen erwirt- schaftet einen Jahresumsatz von rund CHF 17 Millionen.



## EPIC sagt geplanten Börsengang ab

Der Börsengang der EPIC Suisse AG, welcher auf diese Woche geplant war, ist abgesagt. EPIC und UBS als Sole Global Coordinator und Joint Bookrunner des IPO haben gemeinsam beschlossen, den geplanten Börsengang von EPIC aufgrund der Marktbedingungen zu verschieben. EPIC wolle aber das allgemeine Marktumfeld und die Möglichkeiten für einen künftigen Börsengang weiter beobachten und bewerten, schreibt das Unternehmen, welches von der Familie Greenbaum und der Alrov Group dominiert wird, in einer Mitteilung.

## Neuer Hauptsitz für Walde&Partner

Im Auftrag der Eigentümerin hat die SPG Intercity Zurich AG rund 1700 qm Bürofläche an der Zollikerstrasse 65 in Zollikon vermietet: Die Walde&Partner Immobilien AG wird dort ihren neuen Hauptsitz beziehen. Einen Teil der neuen Bürofläche wird Walde & Partner Immobilien AG als «flexible office» untervermieten. «Die Nachfrage

nach flexibel und temporär nutzbaren Büros und Arbeitsplätzen steigt kontinuierlich», sagt Gabriela Brandenburg, Head Office and Retail bei SPG Intercity Zurich. Die bestehende Nutzerin der Liegenschaft ist die EBP Schweiz AG. Die Bürofläche an der Zollikerstrasse 65 hat die EBP Schweiz AG im Rahmen einer Konsolidierung der Standorte in Zürich Stadelhofen zur Vermietung frei gegeben.

## Emission beim Helvetica Swiss Living

Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG beabsichtigt Mitte Oktober 2020 eine weitere Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht für den Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund; ISIN CH0495275668) durchzuführen. Der Emissionserlös soll für den Kauf eines Portfolios und weiterer Wohnliegenschaften in der Schweiz eingesetzt werden. Die genauen Konditionen der geplanten Kapitalerhöhung werden vor Beginn der Zeichnungsfrist, die voraussichtlich in der zweiten Oktoberwoche 2020 beginnen wird, bekannt gegeben, schreibt Helvetica. Die Bank J. Safra Sarasin AG stellt einen ausserbörslichen Handel der HSL Fondsanteile sicher.

## IMMOBILIENVERKAUF 100% DIGITAL

**OHNE MAKLERPROVISION!**

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

homedea124.ch 

