



Interessante und wichtige News. Nur auf LinkedIn.

powered by

realestatereport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Monitoring von WüestPartner: Herausfordernde Perspektiven

«Die Beschäftigung reagiert normalerweise verzögert auf konjunkturelle Veränderungen, doch bereits jetzt, noch während der Corona-Pandemie, gehen hier die Zahlen zurück», schreibt WüestPartner im neusten Monitoring. Von Beginn bis Mitte 2020 gingen in der Schweiz 58 300 Stellen verloren, die stärksten Verluste mussten Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe verzeichnen. Andere Bereiche wie das Gesundheits- und Sozialwesen sowie die Informationstechnologiedienstleister und die Bildungsunternehmen haben dagegen viele neue Stellen geschaffen. Für den Büroflächenmarkt hat der insgesamt negative Beschäftigungssaldo einen Rückgang der Nachfrage um 70 000 bis 80 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche zur Folge. Obwohl die Nachfrage nach Büroflächen rückläufig ist, sind die Mieten im 2. Quartal 2020 angestiegen. «Damit zeigt sich, dass der Schweizer Büroflächenmarkt immer noch robust ist – dennoch sind die Perspektiven für die Vermieter herausfordernder denn je: Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach Flächen weiter abnehmen und eine allfällige Bremsung bei der Neubauproduktion erst verzögert spürbar sein wird», heisst es weiter. Für das nächste Jahr prognostiziert WüestPartner einen Rückgang der Mieten um 1.5 Prozent. Der Detailhandel habe sich hingegen seit der vollständigen Wiedereröffnung der Läden und Restaurants am 11. Mai 2020 erstaunlich gut erholt. Die Ausgaben mit Bargeld sowie Debit- und Kreditkarten lagen im Anschluss sogar auf einem höheren Niveau als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Zudem verbrachten die Schweizerinnen und Schweizer die Ferien mehrheitlich im Inland. Wegen der schwierigen wirtschaftlichen Lage könnte der inländische Konsum aber vermehrt unter Druck geraten. Die Herausforderungen bei der Verlängerung von Mietverträgen und bei der Vermarktung von bezugsbereiten Flächen dürften deshalb laut WüestPartner sehr gross bleiben.

Im Wochentakt

1

Sie finden in der «Crème de la Semaine» eine Zusammenfassung von wichtigen und interessanten Nachrichten aus der Immobilienwirtschaft. Tägliche News auf www.realestatemove.ch



Novavest plant eine Kapitalerhöhung

Die Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) plant den weiteren Ausbau ihres bestehenden Immobilienportfolios durch Zukäufe von Wohn- und Wohn-/Geschäftsliegenschaften. Die Gesellschaft beabsichtigt daher in der Zeit vom 30. November 2020 bis 11. Dezember 2020 (12.00 Uhr MEZ) eine Kapitalerhöhung, unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre, durchzuführen, gibt Novavest bekannt. Ausgegeben werden sollen 635000 neue Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 28.55. Die Kapitalerhöhung erfolgt aus dem bereits bestehenden genehmigten Kapital der Gesellschaft (Art. 3a der Statuten insgesamt nominal CHF 18'129'250), welches die Aktionäre an der Generalversammlung vom 25. Mai 2020 beschlossen hatten. Die genauen Konditionen der Kapitalerhöhung will Novavest zu einem späteren Zeitpunkt kurz vor der Bezugsfrist bekannt gegeben.

SPS: Verluste aus Coronakrise nach unten korrigiert

Die beiden Segmente Immobilien und Dienstleistungen entwickelten sich im 3. Quartal 2020, trotz weiterhin spürbarem Einfluss der Coronapandemie auf die Schweizer Wirtschaft, gut, schreibt Swiss Prime Site im neuen Quartalsbericht. Das Immobilienportfolio wuchs um rund CHF 100 Mio. auf CHF 12.0 Mrd. Die Kennziffer «Rent Collection» stieg von ursprünglich 92% im 2. Quartal auf 97% im 3. Quartal an. Bis Mitte Oktober seien zudem 85% der 520 gestellten Mieterbegehren einvernehmlich gelöst worden, heisst es weiter. Mit diesen Signalen gehe das Management davon aus, dass der erwartete Einfluss aus der Corona-Pandemie auf die Mieterträge neu maximal CHF 15 Mio. (davor CHF 20 Mio.) betragen wird. Im Segment Immobilien verfolge Swiss Prime Site das mittelfristige Ziel, das Portfolio über die nächsten Jahre auf rund CHF 12 Mrd. stabil zu halten. Mittels aktivem Leerstandsmanagement erwartet das Unternehmen die Leerstandsquote in den kommenden 12 Monaten wieder in den Bereich zwischen 4 – 5% senken zu können. Swiss Prime Site erwartet beim Betriebsertrag und -ergebnis (adjustiert um Tertianum) für die kommenden Jahre bis 2025 eine positive Entwick-

lung. Das Segment Immobilien plant mittels Entwicklung der Projektpipeline (CHF 83 Mio. Mietertrag), Abbau des Leerstands auf <5% und Optimierungen des Portfolios signifikant dazu beizutragen. Im Segment Dienstleistungen strebt Swiss Prime Site Solutions danach, den Wegfall des Betriebsertrags von Tertianum mittelfristig zu kompensieren und einen EBIT-Beitrag von CHF ~30 Mio. zu erwirtschaften. Wincasa hat das Ziel, nach erfolgreicher Transformation des Geschäftsmodells, wieder eine EBIT-Marge von 15% und einen EBIT-Beitrag von über CHF 20 Mio. zu erreichen. Das Ziel von Jelmoli ist es, bis 2023 operativ ein neutrales Ergebnis zu erzielen. Der Verwaltungsrat führt den Erneuerungsprozess innerhalb des Gremiums fort. Rudolf Huber, seit 2002 Verwaltungsrat des Unternehmens, hat sich entschieden, an der Generalversammlung 2021 nicht mehr zur Wiederwahl anzutreten.

Langfristige Zinsentwicklung in %



Quellen: Bloomberg, UBS Switzerland AG

1) Es handelt sich um einen indikativen Zinssatz. Der effektive Zinssatz berechnet sich aus Marge + Compounded SARON der Abrechnungsperiode. Der Compounded SARON kann nicht negativ sein.

Redaktion:
Real Estate Move AG
Mühlemattstrasse 19
6004 Luzern

Tägliche News auf
www.realestatemove.ch

UBS Zinsprognose: Rezession macht Zinsschritt unwahrscheinlich

Seit dem März bewegen sich die Zinsen von 10-jährigen Schweizer Staatsanleihen in einer Bandbreite zwischen $-0,4$ und $-0,6$ Prozent seitwärts. Damit die Anleihen-Zinsen deutlich sinken, müsste der Schweizer Kapitalmarkt auf eine baldige Senkung der Leitzinsen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) spekulieren. Allerdings scheint die SNB im Moment nicht an Zinssenkungen zu denken, sondern unterstützt die Schweizer Wirtschaft mit anderen Instrumenten. Sie versucht, mit Devisenmarktinterventionen den Franken gegenüber dem Euro nicht allzu stark aufwerten zu lassen, wie die UBS in der neusten Zinsprognose schreibt. «Damit die Zinsen deutlich steigen, müsste in den nächsten Jahren eine Zinserhöhung der Nationalbank absehbar werden. Die tiefste Rezession seit Jahrzehnten lässt aber einen solchen Zinsschritt auf Jahre hinaus unwahrscheinlich erscheinen. Deshalb dürfte der heutige Seitwärtstrend in den Zinsen von Staatsanleihen und der Hypothekarzinsen auch in den kommenden Quartalen anhalten.»

IMMOFONDS: Kapitalerhöhung erfolgreich

Die vom 7. Oktober 2020 bis zum 16. Oktober 2020 für den IMMOFONDS im Rahmen eines öffentlichen Bezugsrechtsangebots durchgeführte Kapitalerhöhung wurde erfolgreich abgeschlossen, teilt IMMOFONDS mit. Der offizielle Bezugsrechtshandel fand vom 7. Oktober 2020 bis zum 14. Oktober 2020 an der SIX Swiss Exchange statt. Bei einem Bezugsverhältnis von 11:1 (11 Bezugsrechte berechtigten zum Bezug eines (1) neuen Anteilsscheins) wurden 292 629 neue Anteile zu einem Bezugspreis von CHF 352 netto pro neuen Anteil des IMMOFONDS ausgegeben. Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2020/2021, welches am 1. Juli 2020 begonnen hat, voll ausschüttungsberechtigt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 26. Oktober 2020. Die Gesamtanzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile beträgt neu 3511544 Anteile. Der Emissionserlös werde in erster Linie eingesetzt, um Möglichkeiten zur inneren Aufwertung des Portfolios auszuschöpfen und um neue Akquisitionen zu tätigen.

realestatereport

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Erscheint monatlich

www.realestatemove.ch

Pensimo plant «Zwhatt» – ein neues Stadtquartier in Regensdorf

Direkt am Bahnhof Regensdorf-Watt, zwischen Hardhölzli und Schlatt, entsteht das neue Stadtquartier Zwhatt. Die Pensimo Management AG hat die Baugesuche für die erste Etappe eingereicht. Pensimo realisiert das neue Stadtquartier im Auftrag der drei Anlagestiftungen Turidomus, Adimora und Pensimo. Entwickelt wurden sieben Gebäude, darunter zwei Hochhäuser. Nun hat die Pensimo die Baugesuche für die erste Bauetappe eingereicht. Beantragt wurden die Baubewilligungen für drei Gebäude, die auf dem heutigen Parkplatz gegenüber dem SAP-Gebäude geplant sind: den «Gewerbebau» direkt an der Wehntalerstasse, den «Querbau» mit rund 60 Wohnungen und ein Hochhaus mit rund 160 Wohnungen. Ebenfalls eingereicht wurden die Baugesuche für die arealübergreifende Tiefgarage sowie für die Gebäude an der Neuhardstrasse: ein weiteres Hochhaus mit rund 150 Wohnungen sowie den «Längsbau» mit 30 Maisonette-Lofts. Damit entstehen in der ersten Bauetappe rund 400 Wohnungen, 12'000 Quadratmeter Gewerbefläche sowie ungefähr 330 Tiefgaragenplätze. Nachhaltigkeit werde bei der Entwicklung, der Realisation und dem Betrieb in Zwhatt grossgeschrieben. Die in der ersten Bauetappe beauftragten Planungspartner sind: Boltshauser Architekten AG, Bureau Alexander Brodsky, Graser Architekten AG, Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH, Studio Märkli AG. sowie Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH.



TECTON®
MACHT BAUTEN DICHT

Ihre Spezialisten für:

- Flachdächer
- Dachbegrünungen
- Bauspenglerei
- Bautenschutz
- Dachservice

tecton.ch
dachservice@tecton.ch

HIAG fliessen durch eine Privatplatzierung bei fünf Investoren neu 33 Millionen Franken zu

HIAG hat im Rahmen einer Privatplatzierung 383'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 platziert. Der Platzierungspreis von CHF 86.00 je Aktie orientiere sich am Net Asset Value (NAV) nach Swiss GAAP FER vom 30. Juni 2020. HIAG fliessen aus der Transaktion brutto rund CHF 33 Mio. zu, die hauptsächlich für die Entwicklung des Immobilienportfolios und für Akquisitionen verwendet werden, heisst es in einer HIAG-Mitteilung. Die neuen Aktien seien bei fünf «namhaften, hauptsächlich neuen institutionellen Investoren platziert». Sie entsprechen einem Gesamtvolumen von 4,76 Prozent des ausstehenden Kapitals der HIAG Immobilien Holding AG und werden aus dem genehmigten Aktienkapital der Gesellschaft

(Statuten Art. 3a) unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre ausgegeben. Die neuen Aktien sind gleichrangig mit den bestehenden Aktien. Die Liberierung, Kotierung und Zulassung der neuen Aktien zum Handel an der SIX Swiss Exchange sind voraussichtlich für den 29. Oktober 2020 vorgesehen. Im Zuge der Transaktion erhöht sich der Freefloat der Aktien der HIAG Immobilien Holding AG um 3,1 Prozentpunkte (relative Erhöhung 14,6 Prozent) auf 35,7 Prozent. Die Zürcher Kantonalbank agierte im Zusammenhang mit der Transaktion als Sole Lead Manager.

SENIO hat Mieten abgesichert

Das ist finanzielle Probleme geratene Paracelsus-Spital in Richterswil (Bild rechts) macht der Besitzerin der Liegenschaft Sorgen: Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) erwarb erst im Dezember 2019 die vier Liegenschaften des Paracelsus-Spitals Richterswil, bestehend aus dem PSR Spitalgebäude, der PSR Villa, dem Verwaltungsgebäude PSR Göldi Pavillon und dem Medizinischen Zentrum Chrummbächli. Das PSR selbst ist eine Tochtergesellschaft der nsn medical ag, die Kliniken, ambulante OP-Zentren, Praxen sowie medizinische Serviceunternehmen führt. «Beim Kauf der Liegenschaften des Paracelsus-Spitals hatte die SenioResidenz AG mit der PSR als Mieterin und der nsn medical ag als Vorbesitzerin der Liegenschaften weitreichende und langfristig gültige Mietzinsgarantien vereinbart», schreibt nun die Besitzerin SenioResidenz AG in einer Mitteilung. Somit sei der Mietertrag der vier Liegenschaften des PSR mit einer jährlichen Gesamtmiete von CHF 2 Millionen durch eine unwiderrufliche Bankgarantie der Zürcher Kantonalbank gesichert. «Des Weiteren verfügt die SenioResidenz AG über eine Zahlungsgarantie der nsn medical ag als Patronatsgeberin bis zum Maximalbetrag von ebenfalls CHF 2 Millionen», heisst es weiter. Die COVID-19-Krise hat dem Spital stark zugeetzt und es musste Nachlassstundung beantragen.



Ausschüttung des Swissinvest Real Estate Fund gelangt zur Auszahlung

Die Ausschüttung des von der Pensimo Fondsleitung AG geführten, börsenkotierten Immobilienfonds «Swissinvest Real Estate Investment Fund» in der Höhe von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) gelangt per 30. Oktober 2020 zur Auszahlung. Die Fondsleitung beabsichtigt zudem, den Namenszusatz des Fonds leicht anzupassen, wie sie in einer Mitteilung schreibt. «Wie bereits im Jahresbericht angekündigt wurde die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/20 um 10 Rappen pro Anteil erhöht und beträgt neu CHF 4.55 (brutto, pro Anteil). Die Anteile werden am Mittwoch, 28. Oktober 2020 ex Dividende gehandelt. Am Freitag, 30. Oktober 2020 gelangt der Coupon Nr. 20 zur Auszahlung: Bruttobetrag pro Anteil (CHF 4.55) abzüglich 35% Verrechnungssteuer (CHF 1.60) ergibt einen Nettobetrag pro Anteil von CHF 2.95. Der Swissinvest Real Estate Investment Fund ging im Sommer 2006 aus der Vereinigung der bereits vorgängig von der Pensimo Fondsleitung AG geführten und börsenkotierten Immobilienfonds Immovit (Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte) und Swissinvest (Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds) hervor. Der Namenszusatz «Real Estate Investment Fund» ist eine Mischung zwischen der im angelsächsischen Raum geläufigen Bezeichnung «Real Estate Investment Trust» (REIT) und der in der Schweiz gängigen Version «Real Estate Fund» (REF). Die Fondsleitung beabsichtigt deshalb, den Zusatz zu vereinfachen. Vorbehältlich der Zustimmung durch die FINMA soll der Fonds neu mit «Swissinvest Real Estate Fund» bezeichnet werden. Für die Anleger ändere sich dadurch nichts.

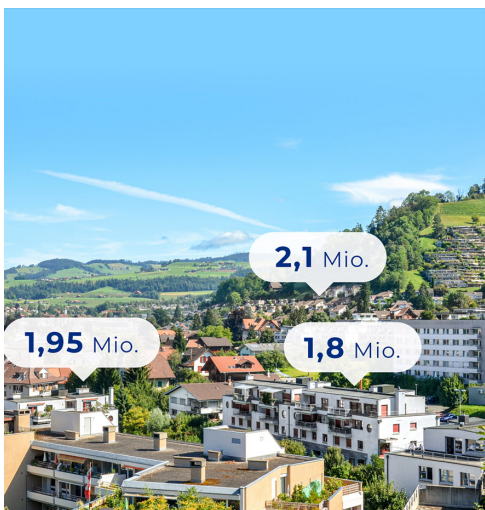
Swiss Life REF erhöht das Kapital

Der Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties plant anfangs Dezember eine Kapitalerhöhung mit einem Volumen von rund CHF 500 Millionen. Damit soll ein Immobilienportfolio erworben werden. Die Emission soll kommissionsweise («best-effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt werden, teilt Swiss Life mit. Zwei Bezugsrechte berechtigen zum Erwerb von einem neuen Anteil. Ein offizieller Bezugsrechtshandel findet vom 30. November bis zum 9. Dezember 2020 an der SIX Swiss Exchange AG statt. Insgesamt werden maximal 4'500'000 neue Anteile ausgegeben. Der Ausgabepreis werde in der zweiten Novemberhälfte bekanntgegeben und basiere auf dem Inventarwert per 30. September 2020 abzüglich der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/20, zuzüglich des Einkaufs in den laufenden Ertrag und einer Ausgabekommission von 2%. Die Liberierung ist per 17. Dezember geplant.

Solvalor 61 erhöht Dividende

Für das am 30. Juni abgeschlossene Geschäftsjahr 2019-2020 weist der zur Realstone Group gehörende Fonds Solvalor 61 ein um 4,2 % verbessertes Nettoergebnis aus, schreibt die Fondsleitung im Geschäftsbericht. Dies dank den Arbeiten zur Aufwertung des Immobilienbestands und dem Erwerb des Gebäudes in der Rue Guye 1-7 in Genf. Das Gesamtvermögen des Fonds ist um 16,9 % gewachsen. Dieses Wachstum ergibt sich aus den getätigten Investitionen mit dem Kauf von 281 Wohnungen. Unter anderem wurden zwei Neubauprojekte erworben. Dabei handelt es sich um die Liegenschaften Clos Falconnier 16-18 und 33-39 in Nyon mit 127 Wohnungen und eine Parzelle in der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne mit 40 Wohnungen. Zudem wird bei einem bestehenden Gebäude in der Rue Guye 1-7 in Genf eine Aufstockung vorgenommen, wodurch 114 neue Wohnungen entstehen. Dieses Gebäude wurde Anfang 2020 erworben. Diese Investitionen wurden vollständig über eine zusätzliche Hypothe-

karverschuldung finanziert. Die Verschuldungsquote beträgt nun 16,7 % per 30. Juni 2020. Die Anlagerendite ist von 4,5 % am 30. Juni 2019 auf 5,4 % gestiegen. Die Dividende ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.10 auf CHF 5.30 pro Anteil gestiegen. Das Gesamtvermögen ist per 30. Juni 2020 von CHF 972,9 Mio. auf CHF 1'137,4 Mio. gestiegen, was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von 164,5 Mio. entspricht. Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt zum Ende des Geschäftsjahres CHF 203.34. Die Anlagerendite erreicht 5,4 %. Sie erklärt sich durch den Rückgang des durchschnittlichen Diskontierungssatzes auf 4,18 % und die getätigten Investitionen zur Aufwertung des Liegenschaftsvermögens. Die Mietausfallrate lag gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert bei 1,6 %. Der ausschüttbare Reingewinn aus dem 59. Geschäftsjahr des Fonds Solvalor 61 beträgt CHF 5.58 pro Anteil, was die Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.30 pro Anteil bei einer Ausschüttungsquote von 95,0 % ermöglichte.



IMMOBILIENVERKAUF 100% DIGITAL

OHNE MAKLERPROVISION!

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

homedea124.ch 