



Interessante und wichtige News. Nur auf LinkedIn.

powered by

realestatereport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Raiffeisen: «Wem gehören unsere Mietwohnungen eigentlich?»

Raiffeisen Economic Research geht in der neusten Ausgabe des Immobilien-Quartalsberichts der Frage nach, wem unsere Mietwohnungen eigentlich gehören. «Das Ergebnis dürfte viele überraschen: Rund die Hälfte aller vermieteten Wohnungen sind im Besitz von Privatpersonen. Von einer Dominanz der Immobilienfirmen oder Investmentgesellschaften kann also keine Rede sein», heisst es im Bericht. Im Zuge des Baubooms der letzten Jahre haben sich die Besitzverhältnisse aber deutlich zugunsten der institutionellen Investoren verschoben. «Ob diese Entwicklung wünschenswert ist, ist schwierig zu beantworten. Aus einer reinen Risikoperspektive ist die wachsende Professionalisierung des Marktes, gerade angesichts der steigenden Leerstände, sicher nicht schlecht. Grosse, risikobewusste Investoren dürften gegenüber Marktveränderungen und Krisen deutlich weniger anfällig sein.» Der Schweizer Bevölkerung stehen aktuell rund 4.5 Millionen Wohneinheiten zur Verfügung. Mit 2.5 Millionen ist mehr als die Hälfte (57%) im Besitz von Privatpersonen. Ein wesentlicher Teil der Wohnungen in der Schweiz gehört Firmen, welche nicht primär am Immobilienmarkt tätig sind (16%). Hierbei handelt es sich um Wohnungen, welche beispielsweise im Besitz von Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds oder der SBB sind. Genossenschaften, die öffentliche Hand und klassische Immobiliengesellschaften besitzen nur einen kleinen Teil. Allerdings wurden in dieser Betrachtung Einfamilienhäuser und Wohnungen in selbstgenutztem Eigentum miteinbezogen. Doch bleibt der Anteil sich im Privatbesitz befindlicher Wohnungen auch hoch, wenn man nur Mietwohnungen betrachtet. Im Jahr 2019 gehörte mit 49% fast jede zweite Mietwohnung in der Schweiz einem oder mehreren Privathaushalten. Den Institutionellen gehörte nur rund ein Drittel der Wohnungen. Mit 8% beziehungsweise 7% halten sich die Anteile der Genossenschaften und der klassischen Immobilienfirmen in etwa die Waage. Bund, Kantone und Gemeinden besitzen relativ wenige Mietwohnungen.

Wöchentlich

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



Zürich und Paris sind Spitze in Europa

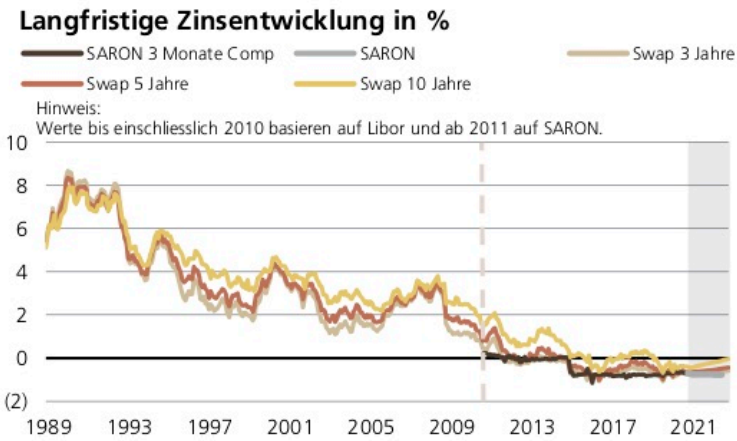
Zürich und Paris sind neben Hongkong die teuersten Städte der Welt zum Wohnen, wie eine Studie des Wirtschaftsmagazins «The Economist» aufzeigt. Laut dem «2020 World Cost of Living Report» des Magazins liegt Zürich unter anderem so weit vorne, weil der Franken gegenüber dem US-Dollar in der Coronakrise stärker geworden ist. Auf Rang vier liegt Singapur, gefolgt von Osaka und Tel Aviv auf Rang fünf. Die Auswirkungen des Coronavirus auf den Dollar seien in vielen Ländern die Hauptursache für die Lebenshaltungskosten, heisst es im Bericht. Durch die Covid-19-Pandemie verlor der US-Dollar an Wert, während die Währungen in Westeuropa und Nordasien an Wert gewannen, mit Folgen für die Preise von Waren und Dienstleistungen. In den USA fiel New York um einen Platz zurück und belegt mit Genf nun den siebten Platz. Los Angeles fiel auf den neunten Platz zurück, gleichauf mit Kopenhagen.

Realstone SA will zwei Immobilienfonds vereinigen

Die Fondsleitung Realstone SA plant, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, die Immobilienfonds Realstone Swiss Property und Realstone Development Fund per 31. März 2021 unter dem Namen Realstone zu vereinigen. Diese Massnahme soll es dem Realstone Fonds ermöglichen, seine Position als Immobilienfonds im Bereich der Wohnimmobilienanlagen zu stärken, heisst es in einer Mitteilung. Mit dem Entscheid zur Fusion der Fondsleitungen Solvalor fund management SA und Realstone SA, könnten die Verwaltungskosten optimiert werden. Der Marktwert des gesamten verwalteten Vermögens nach der Vereinigung werde sich auf der Grundlage der letzten geprüften Jahresberichte auf CHF 2'119.1 Millionen belaufen. Dadurch dürfte die Zunahme der Marktkapitalisierung das Volumen der an der Börse gehandelten Anteile erhöhen und die Liquidität steigern. Die beiden Fonds Realstone Swiss Property (Valorenummer: 3941501) und Realstone Development Fund (Valorenummer: 10905871) investieren in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in allen Regionen der Schweiz. Das Immobilien-

portfolio des übertragenden Fonds, Realstone Development Fund, werde dem übernehmenden Fonds Realstone Swiss Property, neu Realstone genannt, nach der Vereinigung ein neues Immobilienportfolio bieten.

Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank, führt die Vereinigung eine Neubewertung der Vermögenswerte der beiden Fonds Realstone Swiss Property und Realstone Development Fund durch. Dies zur Berechnung des Umtauschverhältnisses und zur buchhalterischen Übertragung von Aktiven und Passiven des übertragenden Fonds auf den übernehmenden Fonds. Die Investoren des übertragenden Fonds, Realstone Development Fund, der ohne Liquidation aufgelöst wird, erhalten Anteile in entsprechender Höhe des übernehmenden Fonds, Realstone Swiss Property, neu Realstone genannt, so dass der Fondsvertrag des übernehmenden Fonds sowohl für den übernehmenden als auch für den übertragenden Fonds gilt. Die Vereinigung soll per 31. Mai 2021, rückwirkend auf den 31. März 2021, erfolgen.



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.

UBS Zinsprognose: Zurück in den Krisenmodus

Im Sommer gab es deutliche Anzeichen, dass sich die globale und die Schweizer Wirtschaft von der Rezession im ersten Halbjahr erholen konnten, nun droht aber bereits wieder neues Ungemach, schreibt die UBS in der neuesten Zinsprognose. Die Infektionen mit dem Coronavirus sind stark angestiegen und es wird wieder über einen möglichen Kollaps im Gesundheitswesen diskutiert. Um die zweite Welle unter Kontrolle zu bringen, brauche es starke Gegenmassnahmen, die wiederum der Wirtschaft schaden. Diese Massnahmen dürften die Wirtschaftserholung zwar nicht komplett zum Erliegen bringen, aber diese doch sehr deutlich abbremsen. «Diese Eintrübung der Konjunktur bedeutet für die Zentralbanken, dass eine mögliche Normalisierung der Geldpolitik noch weiter nach hinten geschoben wird. Ein Anstieg der Hypothekarzinsen war schon im Spätsommer unwahrscheinlich, mit der gegenwärtigen Entwicklung ist er noch unwahrscheinlicher geworden. Sollte die zweite Corona-Welle zu einer weiteren Rezession führen, so wäre gar eine Zinssenkung der Nationalbank und ein weiterer Rückgang der Zinsen möglich.»

realestatereport

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Erscheint monatlich www.realestatemove.ch

Redaktion:
Real Estate Move AG
Mühlemattstrasse 19
6004 Luzern

Tägliche News auf
www.realestatemove.ch

Kempinski übernimmt in Engelberg und Frutt

Gleich zwei bekannte Schweizer Hotels befinden sich neu im Portfolio der Luxushotelgruppe Kempinski Hotels: Zum einen das erste 5 Sterne Luxushotel in Engelberg, das Kempinski Palace Engelberg – Titlis Swiss Alps, das im Herzen von Engelberg ab Frühling 2021 öffnen wird. Zum anderen werden die beiden Hotels auf der Frutt in Melchsee-Frutt ab der kommenden Wintersaison von Kempinski gemanagt. Das Kempinski Palace Engelberg verfügt über 129 moderne Zimmer und Suiten sowie über einen Spa- und Wellnessbereich mit Infinity-Pool auf 880 qm der obersten Etage des Luxushotels mit Blick über ganz Engelberg. Historische Merkmale des früheren Gebäudes von 1904 seien in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz herausgearbeitet worden und geben dem Hotel mit dem funktionell und architektonisch integrierten, historischen Kursaal ein besonderes Flair, heisst es in einer Mitteilung.

Patrimonium Anlagestiftung schliesst Kapitalerhöhung erfolgreich ab

Im Rahmen eines Kapitalabrufs von offenen Kapitalzusagen per Ende Oktober 2020 erhöht die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung das Nettovermögen der Anlagegruppe um CHF 21.5 Millionen auf CHF 511 Millionen. Die Kapitalerhöhung diene zur Finanzierung der Käufe von Liegenschaften in Vevey (VD) und Bellinzona (TI) sowie eines Neubauprojektes in Kriens (LU) und der laufenden Neubauprojekte in Crissier (VD), Basel (BS) und Lugano-Pazzallo (TI) sowie zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, wie Patrimonium mitteilt. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt nach der Kapitalerhöhung 23%. Die Abrufquote beträgt bei dieser Kapitalerhöhung 45% der offenen Kapitalzusagen. Nach Abschluss der Transaktion bestehen offene Verträge über Kapitalzusagen von CHF 26 Millionen. Die Anlagegruppe bleibt offen für Kapitalzusagen bis zu einer Höhe von insgesamt CHF 50 Millionen. Eine nächste Kapitalerhöhung werde im Jahr 2021 avisiert. Mittelfristig ist ein Wachstum der Anlagegruppe auf CHF 750 Millionen bis CHF 1 Milliarde zu erwarten. Das Portfolio der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz umfasst 55 Bestandesliegenschaften, vier Neubauprojekte und eine Baulandparzelle mit einem Anlagevermögen von rund CHF 700 Millionen. Nach Regionen ist das Portfolio mit 52% in der Westschweiz und der Genferseeregion, 36% in der Deutschschweiz und 12% in der Südschweiz diversifiziert.



TECTON®
MACHT BAUTEN DICHT

Ihre Spezialisten für:

- Flachdächer
- Dachbegrünungen
- Bauspenglerei
- Bautenschutz
- Dachservice

tecton.ch
dachservice@tecton.ch

SBB wollen vermehrt mit Städten und Gemeinden flexible Bürokonzepte an zentralen Standorten entwickeln

Das Thema Büroflächen ist Corona bedingt unter neuen Aspekten in den Fokus gerückt. Bleiben Büroräume wegen vermehrter Arbeit im Homeoffice noch längere Zeit leer? Reduzieren Unternehmen ihre Flächen, weil sich der Raumbedarf verringert? Und was bedeutet dies für die Bürogestaltung? Experten gehen davon aus, dass Zentrumslagen auch in Zukunft weiter nachgefragt bleiben. Denn neben der guten Erreichbarkeit trägt das innerstädtische Umfeld mit einem Angebot an Restaurants, Läden, Freizeiteinrichtungen usw. wesentlich zur Attraktivität des Arbeitsplatzes bei. Gleichzeitig gibt es eine Tendenz zu neuen Formaten wie Coworking-Spaces, die in der City funktionieren, aber ebenso an kleineren Orten, wo das Bedürfnis nach

einer Infrastruktur für Home-Office ausserhalb der eigenen Wohnung wachsen könnte. Zu diesen Themen nimmt Alexander Muhm, Leiter SBB Immobilien im neusten SBB-Newsletter Stellung. Das SBB-Portfolio umfasse zentrale Standorte am Puls der Mobilität in allen Regionen der Schweiz. Gemeinsam mit Gemeinden und Städten wolle die SBB Büroflächen entwickeln, die flexible Konzepte für Unternehmen zulassen. Die Büroflächen seien so konzipiert, dass sie einen Aussenraum aufweisen und multifunktional genutzt werden können. Auch in den Bereichen Klimaschutz, Energiesparen und nachhaltiges Bauen wolle die SBB weitere Schwerpunkte setzen, so Muhm weiter.

Neue Parameter für Anfangsmiete

Das Bundesgericht ändert zwei Parameter zur Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand der Nettorendite. Künftig ist das investierte Eigenkapital in vollem Umfang der Teuerung anzupassen. Als zulässig gilt sodann ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um 2% übersteigt, wenn der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt. Aus der Sicht des SVIT Schweiz anerkenne das oberste Gericht damit einerseits, dass die Methode zur Berechnung des nicht-missbräuchlichen Mietzinses in besonderen Zinslagen zu einem unbefriedigenden Ergebnis führt, wie der Verband im Newsletter schreibt. Andererseits führe der Schwellenwert des Referenzzinssatzes von 2% zu vielen Fragen und praktischen Problemen.

Mieter können unter gewissen Voraussetzungen die Höhe des Anfangsmietzinses für Wohn- und Geschäftsräume als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen. Ob ein Mietzins missbräuchlich ist, bestimmt sich entweder danach, ob damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (Nettorendite, absolute Methode) oder ob sich der Mietzins im Rahmen des Orts- oder Quartierüblichen bewegt (relative Methode).

Im Urteil des Bundesgerichts 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020, das jetzt vorliegt, betrug der monatliche Anfangsmietzins

für eine 4.5-Zimmer-Wohnung im Kanton Waadt 2190 CHF (exkl. Nebenkosten) und für die zwei Einstellhallenplätze je 130 CHF. Das zuständige Mietgericht senkte die Wohnungsmiete auf Klage der Neumieter aufgrund einer Berechnung der Nettorendite auf 900 CHF pro Monat, die Miete für die beiden Parkplätze auf je 50 CHF/Mt. Das Waadtländer Kantonsgericht bestätigte diesen Entscheid.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde der Vermieterin – einer Pensionskasse – teilweise gut. Es legt den zulässigen monatlichen Mietzins für die Wohnung auf 1390 CHF fest und für die Parkplätze auf je 73 CHF. Bei seinem Entscheid ändert das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung zur Berechnung der Nettorendite, schreibt der SVIT.

Konkret geht es dabei um zwei Parameter: Erstens ist das investierte Eigenkapital neu zu 100% – und nicht wie bisher nur zu 40% – an die Teuerung anzupassen. Zweitens darf der Ertrag den Referenzzinssatz um 2% – und nicht wie bisher nur um 0,5% – übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt. Im Weiteren bestätigt das Gericht jedoch seine Praxis, etwa indem es die Hierarchie von absoluter und relativer Methode aufrecht erhält. Diese wirtschaftliche Sichtweise sei für das Gericht beachtenswert. Die Festsetzung des zulässigen Mietzinses durch die Vorinstanz auf 900 CHF/Mt. bezeichne das oberste Gericht denn auch als «schockierendes Ergebnis», schreibt der SVIT.





Michael Stucki leitet hauswartprofis

Die Konzernleitung von Investis ernennt Michael Stucki per 15. Februar 2021 zum neuen CEO von hauswartprofis. Walter Eberle, Head Real Estate Services, übernimmt bis zu diesem Zeitpunkt ad interim die Leitung des Unternehmens. Michèle Goeppfert, bisherige CEO von hauswartprofis, hat die Investis-Gruppe verlassen, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen. Dieter Sommer, CEO der Privera, übernimmt die direkte Leitung des operativen Geschäftes der Privera AG persönlich und will die Entwicklung weiter vorantreiben. Michael Stucki ist derzeit COO und Mitglied der Geschäftsleitung von Privera AG.

SPG Intercity mit neuem Portal

SPG Intercity Zurich AG hat ein neu entwickeltes Online-Portal für Investoren aufgeschaltet. Die Digitalisierung mache den Transaktionsprozess deutlich einfacher und effizienter, heisst es in einer Mitteilung. Auf portal.spgintercity.ch stellt SPG Intercity Investment-Objekte vor, deren Details für ausgewählte Interessenten nach erfolgreicher Registrierung einsehbar sind. Im geschätzten Teil der Seite bestehe

die Möglichkeit, mit wenigen Handgriffen rechtsgültige Vertraulichkeitserklärungen zu unterzeichnen und unmittelbaren Zugriff auf alle relevanten Informationen zu erlangen. Ein Ankermenü ermögliche die effiziente Navigation zwischen plattformübergreifenden Darstellungen von Markt, Lage, Objekt und Ertrag. «Kaufinteressenten können so die Phase von der Prüfung erster Eckdaten bis zur allfälligen Abgabe eines indikativen Angebots noch schneller und einfacher durchlaufen», sagt Martin Greiner, Head Investment Advisory.

UBS «Anfos» legt Ausschüttung fest

Auf Basis des Jahresabschlusses per 30. September 2020 hat die Fondsleitung für UBS «Anfos» folgende Ausschüttung festgelegt: Ausschüttung brutto: CHF 1.80; Verrechnungssteuer: CHF 0.63; Ausschüttung netto: CHF 1.17. Damit verbleibt die Ausschüttung auf Vorjahresniveau. Der Jahresabschluss per 30. September 2020 ergab folgenden Inventarwert vor Ausschüttung: CHF 59.89 (30. 9. 2019: CHF 58.13). Der Fonds wurde am 16. November 2020 an der SIX Swiss Exchange erstmals auf der Basis seines neuen Nettoinventarwertes gehandelt.

Das neue Magazin für FACILITY MANAGEMENT

Wir schicken Ihnen gerne ein Exemplar zu: SVIT FM Schweiz
info@kammer-fm.ch

