Interessante und wichtige News. Nur auf Linkedin.

powered by

realestatereport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Wöchentlich

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

ZKB: Es wird wieder vermehrt dort geplant, wo die Nachfrage gross ist

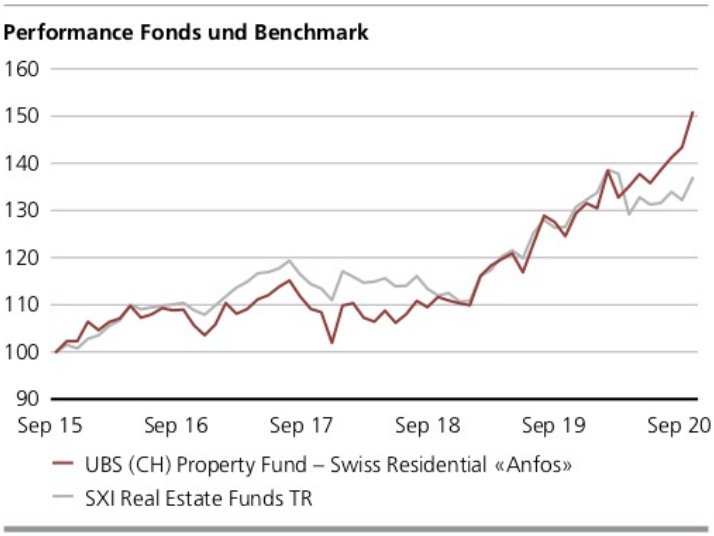
Steigende Mietwohnungsleerstände waren in den vergangenen Jahren das grösste Risiko bei Wohnimmobilien. Die Leerstände dürften zwar weiter steigen, doch der Anstieg wird nicht ausser Kontrolle geraten. Dies geht aus der neusten Ausgabe von Immobilien aktuell» der ZKB hervor. Erstens bleibe die Netto-Zuwanderung aufgrund des Rückgangs der Auswanderung robust. Zweitens seien weniger Wohnbauprojekte geplant als in den Vorjahren. Drittens – und da liege die grösste Überraschung – wird wieder vermehrt dort geplant, wo auch die Nachfrage gross ist: in den Städten. Wurden in den Vorjahren viele grosse Wohnüberbauungen in der Agglomeration auf grüner Wiese geplant, befinden sich aktuell zahlreiche städtische Grossprojekte in der Vorbereitung. Damit werde auch der Mietwohnungsmarkt trotz Covid-19 nicht so rasch in Schieflage geraten, sieht die ZKB voraus. Das Immobilien-Research prognostiziert in der Schweiz und im Kanton Zürich für das nächste Jahr einen Anstieg der Angebotsmieten von jeweils einem Prozent. Corona könnte auch die Wohnbedürfnisse nachhaltig prägen: Das ZKB-Immobilien-Research hat die gemeldeten Umzüge zwischen April und September 2020 im Kanton Zürich analysiert und festgestellt, dass während der Pandemie deutlich weniger 65- bis 80-Jährige umziehen als vor der Krise. Im Vergleich zum langjährigen Mittel sind dies 10 bis 20 Prozent weniger. Zudem wurde der Einzug ins Altersheim öfter vertagt. Bei einer Eigenheimquote von über 40 Prozent in dieser Altersgruppe sind zwischen April und Ende September im Kanton Zürich gemäss der ZKB-Analyse über 120 Eigenheime weniger auf den Markt gekommen. Dies entspricht 10 Prozent weniger Transaktionen gegenüber dem langjährigen Durchschnitt und verknappt das Angebot zusätzlich. Zudem ziehen junge Erwerbstätige bei einem Umzug weiter weg von Zürich als vor der Krise. Dies deutet das Immobilien-Research als Antwort auf das vermehrte Arbeiten im Home-Office. Sollte sich das zeitweise Arbeiten von Zuhause aus durchsetzen, werden dezentrale Ortschaften zu den Gewinnern gehören.

Erster digitaler Mietvertrag unterschrieben

Im November 2020 wurde das erste vollständig unterschriebene Objekt via App unterzeichnet – eine Premiere in der Schweizer Immobilienbranche, schreibt die Livit AG Real Estate Management. Die neue myLivit App sei mit dem Ziel entwickelt worden, schlankere und damit schnellere Prozesse in der Mieterkommunikation zu gestalten. Neue Mieterinnen und Mieter würden somit in eine komplett digitale Customer Journey eintreten. «Diese beginnt bei der Wohnungssuche, geht über die Wohnungsbewerbung – mittels einem gekürzten, mobile-freundlichen Anmeldeformular –, die Vertragsunterzeichnung samt Erfassung der Mängelliste, die Bestellung der Namensschilder für Briefkasten und Klingelschild bis hin zur Meldung von Schäden und Reparaturaufträgen als bestehende Mietpartei direkt in der App», beschreibt Livit die Abfolge. Zudem seien bereits einige neue Features in Planung. Livit gewann mit «myLivit» den Siegertitel «Master of Swiss Apps 2020» an der nationalen Preisverleihung Best of Swiss Apps.

Credit Suisse löst den Real Estate Fund Global auf

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global wird aufgelöst. Das gibt die Fondsleitung bekannt. Der Grund sei unter anderem das an der Börse entstandene Disagio.
Die vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021 an den Credit Suisse Real Estate Fund International übertragen, und der Liquidationserlös wird an die Anleger ausbezahlt.
Die Fondsleitung leite nun die Liquidation des Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global, Valoren-Nr. 13985167) ein. Der Handel von Fondsanteilen an der SIX Swiss Exchange wurde mit sofortiger Wirkung eingestellt und die Anteile werden dekotiert.
Grund für den Liquidationsbeschluss sind ein geringes Handelsvolumen und das daraus resultierende Disagio von über 20 Prozent. Dieses bildete sich aufgrund der Marktkorrekturen, die COVID- 19 weltweit an den Märkten ausgelöst hat. Die Fondsentwicklung stehe im Widerspruch mit der fundamental hohen Lage- und Objektqualität des zugrundeliegenden Immobilienportfolios. Der CS REF Global verfüge über ein diversifiziertes Portfolio von zwölf hochwertigen Gewerbeimmobilien in Amerika, der Asien-Pazifik-Region und Europa, heisst es in einer Mitteilung.
Die Liegenschaften des CS REF Global werden nun durch den Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, Valoren-Nummer 1968511) erworben. Es seien Massnahmen definiert worden, um die Wahrung der Anlegerinteressen und die Gleichbehandlung der Anleger sicherzustellen, wird von der CS betont. Der Übertragungswert entspreche dem durch die akkreditierten Schätzungsexperten geschätzten Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften. Es erfolge zusätzlich eine Prüfung und Bestätigung der Marktkonformität des Preises sowie der Transaktionskosten durch einen unabhängigen Schätzungsexperten.
Über den Abschluss der Liquidation und die Ausrichtung der Schlusszahlung werden die Anleger durch entsprechende Veröffentlichungen in den gesetzlichen Publikationsorganen informiert, schreibt die CS.



Redaktion:
Real Estate Move AG
Mühlemattstrasse 19
6004 Luzern

Tägliche News auf
www.realestatereport.ch

UBS liegt mit dem Immobilienfonds «Anfos» über dem Benchmark

UBS «Anfos» erzielte im Geschäftsjahr 2019/2020 eine über dem Benchmark (SXI Real Estate Funds TR) liegende Performance von 21,1%. Dank einem Mietertragszuwachs von CHF 2,6 Mio. auf CHF 121,7 Mio. sei die Ertragskraft gestärkt worden, heisst es im Geschäftsbericht. Sanierungsprojekte, Liegenschaftszukäufe sowie Aufwertungen im Bestand haben den Marktwert des Portfolios um rund CHF 104 Mio. auf rund CHF 2808 Mio. erhöht. UBS «Anfos» weist am Ende des Geschäftsjahres eine Anlagerendite von 6,3% aus und steigerte den Nettoinventarwert pro Anteil um 3,0% auf CHF 59.89. Der Börsenkurs ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2019/20 von CHF 73.15 auf CHF 86.50 gestiegen, womit sich das Agio von 25,8% auf 44,4% erhöht hat. Entsprechend hoch ist die Performance für das abgelaufene Geschäftsjahr. Mit 21,1% hat UBS «Anfos» den Benchmark SXI Real Estate Funds TR (8,6%) übertroffen. Der Inventarwert pro Anteil stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um 3,0% von CHF 58.13 auf CHF 59.89. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2019/20 eine Anlagerendite von 6,3%. Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 1.80 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 86.50 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,1%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 95,7%.

Referenzzinssatz leibt unverändert tief

Der mietrechtliche Referenzzinssatz bleibt erwartungsgemäss unverändert auf dem tiefen Stand von 1.25 %, wie das Bundesamt für Wohnungswesen bekannt gibt. Damit ergibt sich zurzeit kein neuer Anpassungsbedarf für die Mietzinsen. Der Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekarzinssatzes im Hypothekenbestand der Schweizer Banken durch die Schweizerische Nationalbank. Das Bundesamt für Wohnungswesen rundet diesen Wert jeweils auf Viertelprozent und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Bei der aktuellen Publikation blieb der Referenzzinssatz auf dem Stand von 1.25%. Die Durchschnittsmiete über neue und alte Wohnungsgrössen hinweg beträgt in der Schweiz gemäss dem Bundesamt für Statistik 1329 Franken. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt nur rund 15% des Einkommens für die Miete inkl. Nebenkosten aufgewendet.

Patrimonium Swiss Real Estate Fund erreicht die Milliardengrenze

Seit seiner Gründung im Jahr 2007 bis zum Halbjahresabschluss per 30. September 2020 hat der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) 68 Immobilien erworben und die Grenze von einer Milliarde CHF verwalteter Vermögenswerte überschritten. Das Immobilienportfolio bestand am 30. September 2020 aus 54 Wohnliegenschaften, acht gemischt und fünf kommerziell genutzten Liegenschaften sowie einem Neubauprojekt mit einem Gesamtmarktwert von CHF 1 Mrd. (31.03.2020: CHF 979 Mio.). Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg von CHF 135.27 (nach Ausschüttung) auf CHF 136.98, bei einem Verschuldungsgrad von 23.82% (31.03.2020: 20.40%) und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.15%, heisst es im Halbjahresabschluss. Im Laufe der Jahre hat der Fonds sieben Bauprojekte mit einem Investitionsbetrag von mehr als CHF 163 Mio. und sechs Aufstockungen mit einem Betrag von CHF 32 Mio. abgeschlossen. Zwei Erweiterungsprojekte mit geplanter Fertigstellung im 2021 sind noch in Realisierung. Die in den Jahren 2017, 2018 resp. 2019 begonnenen Projekte in Crissier, Montreux resp. Basel (im Bild) sind nun abgeschlossen und teilweise bereits vermietet. Die durch den Abschluss dieser Projekte zu erwartenden Zusatzeinnahmen, werden sich auf CHF 5 Mio. belaufen.

Nach dem Nationalrat lehnt auch der Ständerat das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ab

Das vorgeschlagene Covid-19-Geschäftsmietegesetz für einen rückwirkenden Eingriff in die mietvertraglichen Rechte hätte die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie verletzt und einen krassen Verstoss gegen die Wettbewerbsneutralität bewirkt, schreibt der Hauseigentümerverband zufrieden als Reaktion auf die Ablehnung des Gesetzes in den beiden Parlamentskammern.

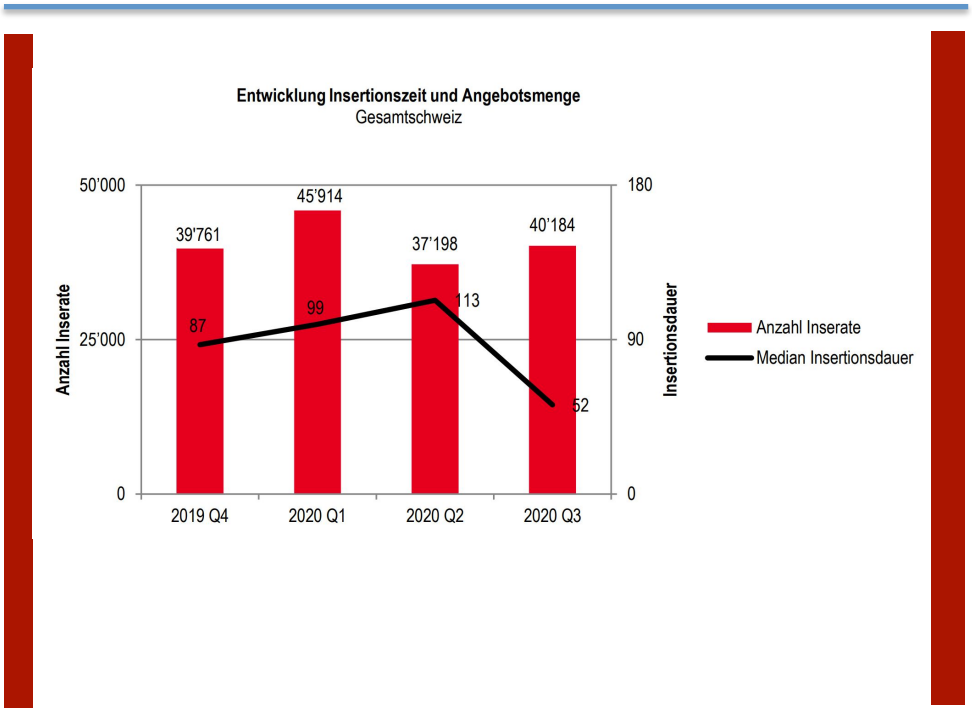
Betreiber von Restaurants, Läden und weiteren öffentlich zugänglichen Betrieben, die im Frühling wegen der Corona-Pandemie schliessen mussten oder eingeschränkt waren, erhalten keinen Teilerlass des Mietzinses. Das Parlament hat das Geschäftsmietegesetz abgelehnt. Nach dem Nationalrat lehnte nun auch der Ständerat die Vorlage ab – mit 30 zu 14 Stimmen. Wie in der vorberatenden Rechtskommission setzte sich eine bürgerliche Mehrheit von SVP-, FDP- und CVP-Vertreterinnen und Vertreter durch. Sie entschied, nicht einmal auf das Geschäft einzutreten. Noch im Sommer hatten die Räte zwei gleichlautende Motionen für einen Teilerlass der Geschäftsmieten knapp angenommen. Geplant war, dass Betreiber von Läden und Beizen für die Zeit des Lockdown in der ersten Corona-Welle nur 40 Prozent des Mietzinses hätten bezahlen sollen. 60 Prozent hätten die Vermieter tragen müssen.

Der Bundesrat hielt von Anfang an nichts vom Teilerlass von Geschäftsmieten. Wirtschaftsminister Guy Parmelin verwies auf einen kürzlich erschienenen Bericht, wonach nur wenige Hinweise für umfassende Schwierigkeiten bei Geschäftsmietern bestehen. Die Regierung sehe sich deshalb darin bestätigt, nicht in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mieterinnen und Mietern und Vermieterinnen und Vermietern einzugreifen.

Erstaunlicher Nachfrageschub

Schweizweit war die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Zeitspanne vom 4. Quartal 2019 bis zum Ende des 3. Quartals 2020 im Vergleich zur Vorperiode leicht rückläufig. Die Analyse von Quartalsdaten zeigt jedoch, dass im 3. Quartal 2020 ein erstaunlicher Nachfrageschub einsetzte: Die gesamtschweizerische Insertionszeit für Eigentumswohnungen sank, trotz einer höheren Anzahl an Inseraten, auf den rekordtiefen Wert von 52 Tagen. Eigentumswohnungen sind somit aktuell gefragter denn je. Das zeigt die Online Home Market Analysis (OHMA) von homegate.ch und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. Analysiert wurden Angebot und Nachfrage basierend auf den Inseraten der sieben grossen Schweizer Immobilienmarktplätzen zwischen dem 1. Oktober 2019 und dem 30. September 2020 im Vergleich zur Vorperiode. Es entstand eine deutliche Zunahme der Insertionszeit in der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorjahr: In der Schweiz musste eine Eigentumswohnung im Durschnitt 86 Tage auf einer Onlineplattform ausgeschrieben werden. Dies entspricht einer markanten Zunahme von 43 Prozent. Eigentumswohnungen verkaufen sich schneller als vor Corona. Die Daten des 3. Quartals 2020 zeigen allerdings, dass diese Zunahme primär dem Verhalten während des Lockdowns geschuldet ist. Mussten Eigentumswohnungen in den ersten beiden Quartalen noch überdurchschnittlich lange ausgeschrieben werden, so hat sich die mittlere Insertionszeit im dritten Quartal trotz einer höheren Anzahl an Inseraten mehr als halbiert. Die Nachfrage hat somit wieder stark angezogen.

Die untenstehende Grafik mit den Quartalszahlen zeigt, dass es bereits im 4. Quartal 2019, in der Zeit der ersten Anzeichen von Corona in Asien, mehr Geduld brauchte, um eine Eigentumswohnung zu verkaufen: Die Insertionszeiten stiegen von 87 auf 99 und während des Lockdowns sogar auf 113 Tage. Der Rückgang der Anzahl Inserate während des Lockdowns lässt sich dadurch erklären, dass viele Anbieter nicht mehr inserierten, weil es schwierig war, überhaupt Wohnungsbesichtigungen durchzuführen. Der Nachfrageschub nach dem Lockdown ist dennoch erstaunlich: Trotz einer um 8% höheren Anzahl an Inseraten fiel die Insertionszeit auf 52 Tage; ein Wert, der sogar deutlich unter der boomenden Zeit vor Corona liegt (60 Tage). In Genf, Waadt/Wallis und Tessin konnten Eigentumswohnungen markant schneller verkauft werden als vor Corona: Im Tessin waren die Insertionszeiten ganze 30 Tage (!) kürzer als vor Corona, gefolgt von Genf (minus 19 Tage) und Waadt/Wallis (minus 13 Tage). Praktisch alle untersuchten Regionen weisen im 3. Quartal eine noch stärkere Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf als im Quartal vor Corona (3. Quartal 2019).



Sabrina Contratto neu im Mobimo-VR

Sabrina Contratto (1973) soll neu in den Verwatungsrat der Mobimo Holding AG gewählt werden. Das wird den Aktionärinnen und Aktionären anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 vorgeschlagen. Sie soll im Verwaltungsrat den Platz von Christoph Caviezel einnehmen, der im April 2020 zurücktrat. Gleichzeitig tritt Bernard Guillelmon nach zwölf Jahren Wirkens für Mobimo nicht mehr zur Wiederwahl. Sabrina Contratto hat an der ETH in Zürich Architektur studiert und sich in Urban Management weitergebildet. Sie war 17 Jahre lang Teilhaberin und Leiterin des international tätigen Architekturbüros Baumschlager Eberle in Zürich.

Anzahl der Sterne verdoppelt

An den Folgen der COVID-19-Pandemie leidet der städtische Tourismus stärker als jener in alpinen Regionen. Mit seinen Stadthotels ist der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality von den negativen Folgen entsprechend betroffen. Die im Juli 2020 kommunizierte Ausschüttungsprognose gelte jedoch unverändert. Der Fonds konnte beim jährlichen ESG-Assessment des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) die Anzahl erreichter Sterne verdoppeln, wie die Fondsleitung mitteilt. Prognosen zufolge sei bei der Beherbergung für das Jahr 2020 je nach Kanton mit einem Rückgang von 14 bis 49 % zu rechnen. Am stärksten betroffen seien die Kantone Genf, Luzern und Zürich. Der CS REF Hospitality verzeichnete aufgrund der COVID-19-Pandemie tiefere Mieterträge. Die Erlasse für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2020 betragen CHF 4,06 Mio. Per 31. Oktober 2020 kamen weitere Erlasse im Umfang von CHF 2,15 Mio. hinzu. «Auf der Basis der zurzeit vorliegenden Informationen rechnen wir aber, wie im Juli 2020 kommuniziert, unverändert mit einer Ausschüttung zwischen CHF 2.50 und CHF 2.80 pro Anteil», heisst es weiter. Die bereits angelaufenen Planungsarbeiten für die Totalsanierung des Swissôtel Zürich wurden beschleunigt, sodass Anfang nächsten Jahres eine entsprechende Baueingabe geplant werden könne. In diesem Zusammenhang werde auch ein Anteil an Mikroappartements geprüft. «Generell stehen wir in regem Dialog mit unseren Hotelpächtern. Gemeinsam werden Lösungsansätze entwickelt und umgesetzt, um die Herausforderungen der COVID-19-Pandemie zu bewältigen. Dank der städtischen Lage ergeben sich je nach Objektart, Zustand und Vertragssituation mittel- und langfristig umsetzbare Lösungen, welche die Abhängigkeit vom reinen Hotelbetrieb reduzieren können.»