

AUS BÜROS WURDEN SCHULRÄUME

Die Liegenschaft der Kantonsschule Zimmerberg ist ein Beispiel für die geglückte Umnutzung einer Spezialliegenschaft. Heute finden in den früheren Büros rund 400 Schüler ein inspirierendes Umfeld. TEXT – SALMAN BADAY*



In Wädenswil ZH wurden die Mietflächen eines ehemals als Büroliegenschaft genutzten Objekts für eine Schullernutzung durch die Kantonsschule Zimmerberg umgebaut.

BILD: HELVETICA

► IDEALE PORTFOLIO-ERGÄNZUNG

Spezialimmobilien wurden in der Vergangenheit in der Schweiz eher selten gehandelt, da sich eine Mehrheit dieser Liegenschaften im Eigentum der Unternehmen oder der öffentlichen Hand befanden. Erst mit der Etablierung des «Sale-and-Lease-Back» und dem damit verbundenen Umdenken der Unternehmen, Spezialliegenschaften oder Betriebsliegenschaften nicht notwendigerweise im Eigentum zu halten, eröffnete sich für Investoren ein attraktives Feld. Betriebsliegenschaften weisen sehr spezifische Anlageeigenschaften auf. Diese sind ergänzend zu den Anlageeigenschaften der traditionellen Immobilienkategorien «Wohnen und Büro» und ermöglichen eine ideale Portfolioergänzung. Die Liegenschaft in Wädenswil (siehe Bild) in unserem Helvetica Swiss Opportunity Fund hat eine bewegte Vergangenheit hinter sich. Nachdem der langjährige Mieter von Roll ausgezogen war, wurde das campusartige Gebäude zu militärischen Schulungszwecken genutzt und dann wieder in Büros und Gewerbe umgenutzt. Es wurden diverse Nutzungspotenziale evaluiert, weil zonenrechtlich eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht möglich war. Ein glücklicher

Zufall brachte die Kantonsschule Zimmerberg auf den Plan, die nach einem neuen Schulhaus am linken Zürichseeufer suchte. Nach aufwändigen Umbauten und Renovierungen strahlt die Liegenschaft heute in neuem Glanz und dient rund 400 Schülern als inspirierendes Umfeld.

LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE UND STANDORTBINDUNG

Die Liegenschaft der Kantonsschule Zimmerberg ist ein eindruckliches Beispiel für eine geglückte Umnutzung einer Spezialliegenschaft. Was zeichnen Spezialliegenschaften aus? Definiert werden Spezialliegenschaften als Gebäude, die für eine genau bestimmte, besondere Nutzung erstellt worden sind. Beispiele sind Produktionsliegenschaften, Logistikgebäude, Hotels, Spitäler usw. Entsprechend zeichnen sich Spezialimmobilien oft durch eine sehr spezifische Gebäudenutzungsart und einen Nutzer (Single-Tenant) aus. Diese Eigenschaften sind sowohl Vor- und Nachteil einer Spezialliegenschaft. Die meist eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft wird durch langfristige Mietverträge aufgewogen, zudem haben die Mieter oft sehr hohe Investitionen getätigt, was eine hohe Standortbindung garantiert.

LIEFERKETTE BESSER KONTROLLIEREN

Das ganze eigene Risikoprofil von Spezialliegenschaften unterscheidet sich stark von Wohn- oder Büroliegenschaften. Entsprechend eignen sich Spezialliegenschaften ideal zur Beimischung und Diversifikation eines jeden Immobilienportfolios. Eine Folge der Pandemie ist das sogenannte «Onshoring». Viele Unternehmen ziehen Produktions-, Lagerungs- und Logistikaufgaben aus dem Ausland ab und verlagern diese zurück in die Heimat, um die Lieferkette besser kontrollieren zu können. Zudem wollen immer mehr Firmen ihre Daten in einem vertrauten und stabilen juristischen Umfeld wissen. Dadurch gewinnen Schweizer Spezialliegenschaften an Aufwind in den kommenden Jahren. Diese Immobilienkategorie erfordert aber auch entsprechendes Know-how als Investor und Fondsmanager. Natürlich spielen auch hier die Lage und der Zustand des Objekts eine zentrale Rolle, aber es braucht eine zusätzliche Komponente. Helvetica nennt das die visionäre und unternehmerische Komponente. Darum ist es wichtig, dass sich die verantwortlichen Mitarbeiter die Businessmodelle von potenziellen Mietern genau anschauen. Der Lackmustrast bei der Analyse ist die Frage:

Lohnt es sich, in die Firma und deren Businessmodell zu investieren, und glauben wir, dass es ein nachhaltiges und langfristiges Geschäftsmodell ist? So kann man das Single-Tenant-Risiko sehr gut einschätzen und managen. Sollte ein Single-Tenant-Mieter einer Spezialliegenschaft in wirtschaftliche Schwierigkeiten kommen, sehen wir uns durchaus als Partner, der mit unserem Know-how und Netzwerk dem Mieter unterstützend zur Seite steht. Eine weitere Möglichkeit, wie Spezialliegenschaften in unser Portfolio gelangen, sind Sale-and-Lease-Back-Transaktionen. Für Unternehmen, die einen erhöhten Liquiditätsbedarf haben, ist der Verkauf und die langfristige Miete ihres Gebäudes oft eine bessere Variante, als zusätzliches Geld aufzunehmen oder extra dafür Eigenkapital zu beschaffen.

GUTE RENDITEN MÖGLICH

Spezialliegenschaften sind in den meisten Immobilienportfolios in der Schweiz, im Vergleich zum Ausland, noch absolut untervertreten. Der Anteil von Schweizer Immobilien an den von Pensionskassen gehaltenen Vermögenswerten stieg gemäss Bundesamt für Statistik zwischen 2008 und 2020 von 15,4% auf 17,7%. Insgesamt ist der Wert des Immobilienvermögens aller Vorsorgeeinrichtungen von 99 auf 213 Mrd. CHF gestiegen. Zum Vergleich: Das gesamte verwaltete Vermögen stieg gemäss Avenir Suisse im selben Zeitraum von 667 auf 1230 Mrd. CHF. Deshalb kann man davon ausgehen, dass künftig ein zweistelliger Prozentsatz der Immobilien-Allokation in Spezialliegenschaften investiert wird. Für viele Anleger empfiehlt sich

aufgrund der erwähnten Risikoparameter eine Investition in einen Spezialliegenschaftens-Fonds, um eine zusätzliche Diversifikation zu erreichen. Langfristig kann bei einem Spezialliegenschaftens-Fonds mit einer Rendite zwischen 5 und 6% gerechnet werden. Durch die Nähe zu den Unternehmen, mit denen man sich langfristig ins Boot setzt, sind Spezialliegenschaften eine faszinierende Anlage, die risikogerechte Renditen über viele Jahre hinweg abwerfen und in jedes Portfolio gehören. ■



***SALMAN BADAY**

Der Autor ist Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetica AG.

ANZEIGE

New Immobilie New Inserieren New Interessent

Maximale Flexibilität für Sie:

✓ **Insertion:**
Mit oder ohne
Vertragslaufzeit

✓ **Preismodell:**
Nach definierten
Laufzeiten oder
aktiven Objekttagen

✓ **Leistungen:**
Archivierung und
Anonymisierung von
Inseraten möglich



Ihr Kontakt:
Manuel Martínez
Head Sales
044 240 11 51



Direkt
inserieren

newhome
zuerst entdecken