

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Aufwärtstendenzen bei den Wohnungsmieten (Studie Wüest Partner)
- 5 Unterschätzter Faktor: Die demografische Entwicklung (Studie Demografik)
- 6 Nachricht: Wädenswil/Aupark
- 7 Nachricht: Muri/«Hortensie»
- 9 Höhere Zinsen – Finanzmärkte als Vorbote (Studie Macro Real Estate)
- 10 Nachricht: La Foncière
- 12 Nachricht: Procimmo
- 13 Transaktionsmärkte Europa Q1 (Studie Savills)
- 15 Nachricht: London
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Aarau
- 19 Impressum

## EDITORIAL

### Neue Vorzeichen für den Wohnungsmarkt

Die Schweizer Wirtschaft ist robust ins neue Jahr gestartet; in den letzten Wochen lag das Bruttosozialprodukt um rund 2 Prozent höher als vor der Coronakrise. Doch mit dem Russland-Ukraine-Krieg haben sich die Vorzeichen geändert. Zwar werde sich die Schweiz der Belastung durch die Kriegsfolgen kaum entziehen können, stellen Marktbeobachter fest. Allerdings gehe man aufgrund der guten Geschäftslage zu Jahresbeginn für 2022 auch weiterhin von einer eher positiven Entwicklung aus, nicht zuletzt weil die Schweiz im internationalen Umfeld als attraktiver Arbeitsmarkt und sicheres Land gilt. Wüest Partner etwa rechnet, auch wenn die Prognoseunsicherheit derzeit überdurchschnittlich hoch sei, für das laufende Jahr mit einem Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum sowie mit entsprechenden Impulsen für die Immobilienmärkte und unter anderem mit einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen. In diesem Segment zeichnet sich bereits eine Verknappung ab: Nachdem in den letzten 12 Jahren die Zahl an leer stehenden Mietwohnungen stetig gestiegen war, war sie im Jahr 2021 erstmals wieder rückläufig. Angesichts der in den vergangenen Jahren relativ geringen Neubautätigkeit steht zu erwarten, dass die Leerstandszahlen weiter sinken, das Mietpreisniveau eher nicht. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

Entwerfen Sie massgeschneiderte Berichte ganz nach Ihren Bedürfnissen und informieren Sie Ihre Kunden regelmässig mit automatischen Reports.

**reamis**  
Zeit fürs Wesentliche

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



## 86. Schweizer Immobiliengespräch

# Inflation is back

**Dienstag, 17. Mai 2022, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich**

Die Tiefstände bei den Zinsen sind passé; Zinserhöhungen der Nationalbanken angekündigt und vom Markt eingepreist. Die Immobilienwerte haben noch nicht reagiert. Verschiedene Fragen bleiben indes offen – und daher befassen sich die Expertinnen und Experten am kommenden Immobiliengespräch eingehend mit den folgenden Themen:

- Wie reagieren Immobilien bei steigender Inflation? Was zeigt die Historie? Sind Immobilien ein guter Inflationsschutz?
- Welche Immobiliensektoren profitieren, welche leiden bei steigender Inflation?
- Ist es Zeit, auf Nischensektoren wie Holzwirtschaft/Wälder, Landwirtschaft/Agrarland oder andere Nischensektoren zu setzen?
- Wie reagieren institutionelle Investoren und Family Offices auf steigende Inflation?



Francesca Boucard  
Swiss Life Asset  
Managers



Christoph Schumacher  
Manulife Investment  
Management



Daniel Brüllmann  
UBS Asset Management



Zoltan Szelyes  
Dicoval AG

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch](http://www.immobiliengespraech.ch)

Sponsoren:

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Aufwärtstendenzen bei den Wohnungsmieten



BILD: VKRYL/DEPOSITPHOTOS.COM

Bei den Mietwohnungen zeichnet sich in der Schweiz eine Angebotsknappheit ab.

DIE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM IST IN DER SCHWEIZ WEITERHIN SEHR REGE. GLEICHZEITIG ZEIGT SICH BEI DER NEUBAUTÄTIGKEIT WENIG DYNAMIK, WAS DAZU FÜHRT, DASS IMMER WENIGER WOHNUNGEN VERFÜGBAR SIND, STELLEN DIE AUTOREN DES AKTUELLEN IMMO-MONITORING VON WÜEST PARTNER FEST.

**PD/BW.** In der Schweiz wird das Angebot an Wohnungen immer kleiner. Ende 2021 waren 11,4 Prozent weniger Wohneinheiten inseriert als in der Vorjahresperiode, berichtet Wüest Partner (WP). Ein solch starker Rückgang innert Jahresfrist sei

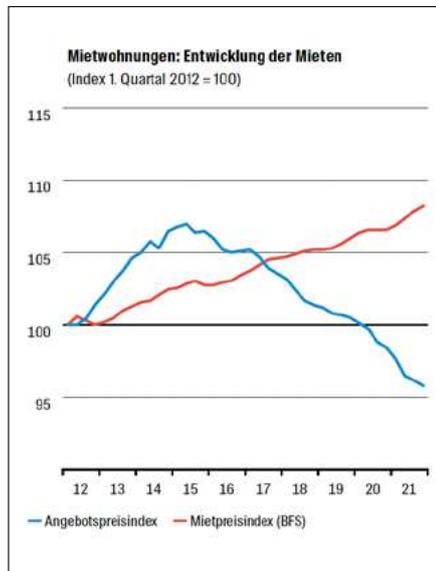
das letzte Mal im Jahr 2013 erfolgt, als die Zuwanderung aus dem Ausland ausserordentlich stark und die Nachfrage nach Wohnraum dementsprechend hoch war.

Nachdem sich der Trend zur Verknappung im Segment schon länger abzeichnete, reduziert sich gemäss den WP-Erhebungen nun auch das verfügbare Angebot an Mietwohnungen immer stärker: Im 4. Quartal 2021 waren noch 139.200 Mietobjekte ausgeschrieben, womit die Insertionsmenge wieder unter dem Schnitt der letzten 10 Jahre zu liegen kam. Während der Covid-19-Pandemie sei das Angebot in 88 von 106 MS-Regionen zurückgegangen; dabei fallen touristische Regionen auf, in denen das Angebot besonders

stark zurückging, wie beispielsweise in Graubünden und im Oberwallis.

## Wohnungsangebot in Basel und Zürich leicht gestiegen

Auch in vielen steuerattraktiven Gegenden (z.B. Zug, Schwyz, Nidwalden) habe sich das Angebot weiter ausgedünnt. Hier würden mittlerweile weniger als 4,0 Prozent aller Mietwohnungen pro Quartal angeboten. Im Schweizer Schnitt liegt die Angebotsquote aktuell bei 5,8 Prozent. Erstaunlicherweise sei das Mietwohnungsangebot in den Grossstädten Basel und Zürich aktuell grösser als noch Ende 2019, so die WP-Autoren. Dies liege zum einen an der höheren Neubautätigkeit in diesen bei- >>>



Quellen: BFS, Wüst Partner

>>> den Städten in den letzten Jahren; zum anderen suchten vermehrt Haushalte eine neue Wohnung ausserhalb der Städte, weil die Nähe zum Arbeitsplatz mit dem Homeoffice an Bedeutung verloren hat.

Anhand der aktuellen Angebotsdaten zeige es sich zudem, dass die Nachfrage nach grösseren Wohnungen seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie zunimmt. Die Insertionszahl von Mietwohnungen mit 3 oder mehr Zimmern sei stark rückläufig, das Angebot an Kleinwohnungen mit höchstens 2,5 Zimmern gestiegen.

In Anbetracht der abnehmenden Insertionsmengen bei den Mietwohnungen geht man bei WP davon aus, dass die Leerstandszahlen des Bundesamts für Statistik, die Anfang Juni ermittelt werden, heuer tiefer liegen werden als im vergangenen Jahr. 2021 war die Leerwohnungszahl, welche in den zwölf vorausgegangenen Jahren kontinuierlich angestiegen war, erstmals rückläufig. Aktuell deutet für die WP-Researcher alles darauf hin, dass das Angebot an bezugsbereiten Mietwohnungen in diesem Jahr noch mehr

schrumpft: Denn einerseits sei ein dynamischeres Bevölkerungswachstum zu erwarten, umfasste doch im 3. Quartal 2021 die Wohnbevölkerung (ständige und nicht ständige) 64.700 Personen mehr als im Vorjahresquartal – womit die Einwohnerzahl der Schweiz stärker gewachsen sei als noch im Jahr vor der Covid-19-Pandemie (2019). Für die kommenden Monate würden die Vorzeichen eher auf ein dynamisches Bevölkerungswachstum hinweisen, da die Zuwanderung aller Voraussicht nach anziehen werde. Die Schweiz stehe im internationalen Umfeld als attraktiver Arbeitsmarkt und sicheres Land da. Und auch die Flüchtlingswelle aus der Ukraine werde zu spüren sein, auch wenn die Schweiz kein primäres Zielland für ukrainische Flüchtlinge darstelle.

### Aufwärtstendenzen bei den Mietpreisen

Andererseits gebe es bei der Neubautätigkeit derzeit wenig zusätzliche Impulse. Die Autoren gehen zwar davon aus, dass die Investitionen in den Neubau von Mehrfamilienhäusern zunehmen werden, doch sei dies vor allem dem steigenden Investitionsvolumen pro Wohnung infolge höherer Ausbaustandards und den höheren Baupreisen geschuldet. Die Anzahl der neu erstellten Objekte könnte in den kommenden Monaten im Vergleich zum letzten Jahr sogar abnehmen.

Eine abnehmende Liquidität im Mietwohnungsmarkt wirkt sich in der Regel auf die Entwicklung der Mietpreise aus. Aufwärtstendenzen aufgrund des geringen Angebots zeichnen sich bereits ab, berichten die WP-Autoren und verweisen darauf, dass es bei qualitätsbereinigtem Index der neu abgeschlossenen Mietverträge (Abschlussmieten) im letzten Jahr einen

Anstieg der Preise um 1,3 Prozent gab; das Wachstum der Mieten habe sich leicht beschleunigt. Am stärksten seien sie in den Agglomerationsgemeinden der Städte und in der Peripherie gestiegen, also in jenen Regionen, in denen sie bis anhin auf einem tieferen Niveau lagen.

Bei den Angebotsmieten (mittlere Mieten der Mietwohnungsinserate) haben die Autoren 2021 einen Rückgang von minus 2,6 Prozent beobachtet; hier habe sich der Negativtrend langsam abgeschwächt. Mitte 2021 waren die durchschnittlichen Mieten der inserierten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal noch um 3,2 Prozent gesunken.

Dass die Angebotsmieten immer noch sinken, liege daran, dass der Anteil von Altbauwohnungen am gesamten Wohnungsangebot zunimmt, als Folge der rückläufigen Neubautätigkeit. Da die Mieten von Altbauwohnungen in der Regel tiefer sind als diejenigen von Neubauwohnungen, sinke das Mittel der Angebotsmieten, so die Autoren. Diese Konstellation sei insbesondere für die Entwicklung im Kanton Graubünden verantwortlich: Die Liquidität von Mietwohnungen sei dort besonders gering, was sich in der tiefen Angebotsquote von 1,7 Prozent zeige. Dennoch seien die Angebotsmieten im Vorjahresvergleich um 5,6 Prozent gesunken. Die wenigen inserierten Objekte seien denn auch allgeringstenteils Altbauobjekte.

Im laufenden Jahr dürften die Angebotsmieten nach Einschätzung der WP-Experten nur noch schwach sinken. Erwartet wird ein Rückgang von 0,5 Prozent. Hauptgründe für den schwächeren Rückgang sind die leicht abnehmende Neubautätigkeit sowie die rege Nachfrage infolge eines stärkeren Bevölkerungswachstums und wegen vermehrter Haushaltsaufteilung. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

# Unterschätzter Faktor Demografie



BILD: HAPPYALEX / DEPOSITPHOTOS.COM

Mit dem Eintritt der Babyboomer-Generation ins Rentenalter nimmt das Angebot an grossen Wohnungen und Häusern tendenziell zu.

DAS KOMPETENZZENTRUM DEMOGRAFIK HAT DEN EINFLUSS DER DEMOGRAFIE AUF DEN IMMOBILIENMARKT UNTERSUCHT. DAS ERGEBNIS DER STUDIE: IN DEN KOMMENDEN JAHREN UND JAHRZEHNTEN WIRD DIE DEMOGRAFIE EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE BEI DER PREISENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN SPIELEN.

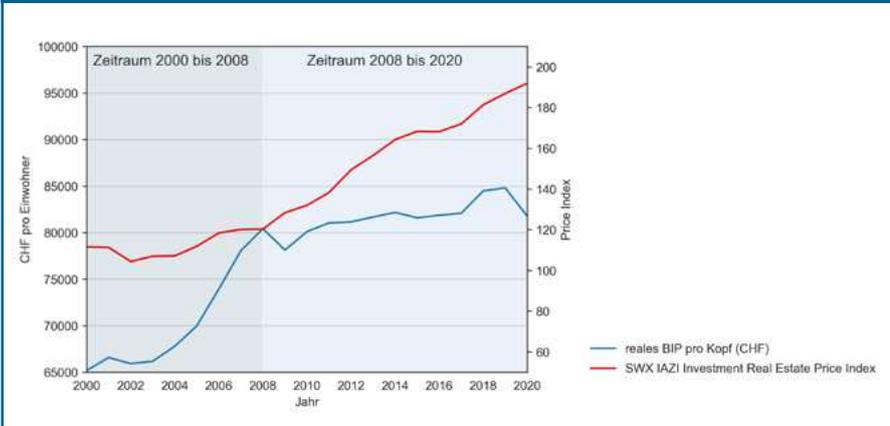
**HB.** Die Einflussgrössen auf die Preisentwicklung bei Immobilien waren und sind in aller Regel die Entwicklung und Antizipation des Wohlstands, die Zinsen und damit die Finanzierungssicherheit, sowie die

Nachfrage nach Wohnraum, getrieben von der Demografie. Die Preisentwicklung am Schweizer Immobilienmarkt seit der Jahrtausendwende kann in drei Phasen unterteilt werden. Von 2000 bis 2008 stiegen das BIP pro Kopf und die Nettozuwanderung kontinuierlich an. Beides hatte einen positiven Effekt auf die Wohnraumnachfrage sowie auf die Zahlungsbereitschaft der Konsumenten; in der Folge stiegen die Immobilienpreise.

In der zweiten Phase von 2008 bis heute stiegen die Immobilienpreise noch stärker an. Während sich das BIP-Wachstum abschwächte und auch die Nettozuwanderung zurückging, war der preistreibende Faktor

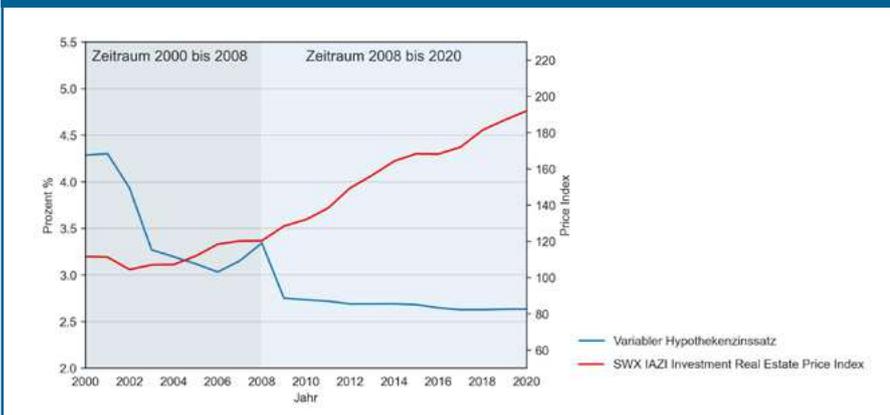
der tiefe Zinssatz. Auffällig ist hierbei nicht nur, dass der Zinssatz historisch tief ist, sondern auch sehr konstant blieb, was gerade für eine hohe Drittmittelfinanzierung Planungssicherheit gibt. Die tiefen Zinsen führten auch dazu, dass Anlagen in Obligationen weniger interessant wurden und immer mehr Geld in den Immobilienmarkt floss, sowohl bei privaten, als auch bei institutionellen Investoren. Dies hat die Immobilienpreise weiter in die Höhe getrieben. Die zukünftige Entwicklung in der dritten Phase wird im Unterschied zu den beiden vorausgegangenen Phasen stärker von der Wohnraumnachfrage geprägt werden. Weder die Zinsen noch das Wirtschafts- >>>

GRAFIK 1: SI INVESTMENT & REALES BIP PRO KOPF (CH)



Quelle: Kompetenzzentrum Demografik

GRAFIK 2: SI INVESTMENT & HYPOTHEKARZINS (CH)



Quelle: Kompetenzzentrum Demografik

NACHRICHTEN

**WÄDENSWIL: AUPARK-PROJEKT KOMMT VORAN**

Die Intershop Holding AG ist mit ihrem Entwicklungsprojekt AuPark in Wädenswil einen grossen Schritt vorangekommen. Ende März hat die Immobiliengesellschaft den baurechtlichen Entscheid (Baubewilligung) mit detaillierten Auflagen erhalten. Diese würden nun vertieft geprüft, teilt Intershop mit. Der Baurechtsentscheid könne innert 30 Tagen beim Baurekursgericht angefochten werden.

Der «AuPark» ist ein Entwicklungsareal der Intershop-Gruppe, auf dem rund 230 neue Wohnungen mit einer ergänzenden Quartiersversorgung entstehen sollen. Zudem wird der Kanton Zürich die Mittelschule für das linke Zürichseeufer realisieren. Inmitten der Anlage ist als verbindendes Element und attraktive Begegnungszone für die Bevölkerung von Au ein grosszügiger öffentlicher Park mit Spielplatz vorgesehen. Gemäss Angaben von Intershop wird der AuPark nach dem Baustandard SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) gebaut. Desweiteren soll das ganze Areal naturnah gestaltet werden: Der Grossteil der vielen Bäume und Pflanzen sei heimisch; sowohl der Obstgarten als auch die Promenade und der Park sollen Lebensraum für die ansässige Flora und Fauna bieten. Die Erschliessung des Areals Aupark gilt bereits als sehr gut: Der Bahnhof Au ist fünf Gehminuten entfernt und bietet gute Verbindungen nach Zürich, Rapperswil oder Chur. Die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Halbinsel Au liegen praktisch vor der Haustür. Die Aussenräume sind grösstenteils autofrei; Velo- und Spazierwege werden ausgebaut. Geplant sind über 800 Veloabstellplätze sowie ein Carsharing-Angebot. Darüber hinaus wird das gesamte Areal für Elektromobilität vorbereitet. (bw)

>>> wachstum gelten als wahrscheinliche Kurstreiber.

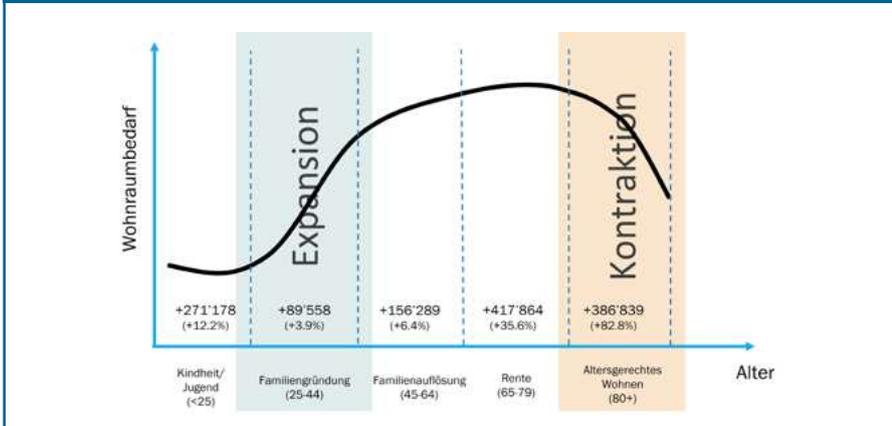
Überalterung nimmt zu...

Während wegen der günstigen Finanzierung weiter gebaut wurde, hält die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Phase nicht Schritt. Dafür gibt es zwei demografische Gründe. Einerseits ist ein Abbruch beim Wanderungssaldo zu erwarten. Die Länder mit den höchsten Zuwanderungen (Deutschland, Frankreich, Spanien, Portugal, Italien) haben selbst eine noch grössere Überalterung als die Schweiz. Die Eltern der Generation, die in den kommenden

Jahren in die Schweiz wandern sollten, sind schon zu einem grossen Teil in das Ausland ausgewandert und lassen dort ihre Kinder aufwachsen. D.h. sie wurden nicht im Auswanderungsland geboren und werden auch nicht in die Schweiz einwandern. Demgegenüber ist der Trend der Rückwanderung ungebrochen (2/3 der Einwanderer geht wieder zurück in das Heimatland). Portugal hat mit der Schweiz seit 2019 einen negativen Wanderungssaldo. Die Rentner, die dorthin auswandern, machen hier nur einen geringfügigen Teil aus.

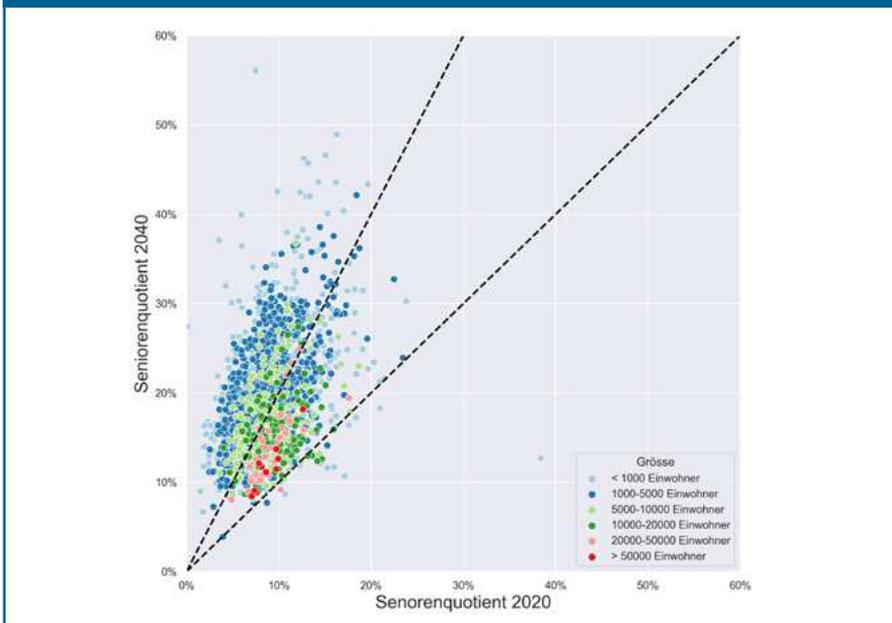
Wichtiger ist der Einfluss der Rentner auf die Wohnraumnach- >>>

GRAFIK 3: ZUSAMMENHANG ALTER/WOHNRAUMBEDARF



Quelle: Kompetenzzentrum Demografik

GRAFIK 4: SENIORENQUOTIENT



Quelle: Kompetenzzentrum Demografik

NACHRICHTEN

**MURI (AG): WOHNEN AUF DEM GÄRTNEREI-AREAL**

Auf dem zentral gelegenen Areal der ehemaligen Gärtnerei Wanninger in Muri (AG) ist eine neue Wohnüberbauung geplant. Die Eigentümer des Areals, Miriam und Udo Wanninger, haben sich gemäss regionalen Medienberichten im Jahr 2019 dazu entschlossen, ihren Gärtnereibetrieb aufzugeben, die Gewächshäuser abzureissen und stattdessen eine neue Wohnsiedlung zu bauen.

Das Haus A, in dem zwölf Eigentumswohnungen (2,5 bis 5,5 Zimmer) sowie Garage mit 14 Parkplätzen entstehen, soll bereits im kommenden Jahr einzugsbereit sein. Desweiteren sind zwei Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen geplant, zudem soll es drei Geschäfte in der Überbauung geben, darunter auch wieder ein Blumengeschäft, welches die Wanningers betreiben. Gegenüber der Luzerner Zeitung erklärte Udo Wanninger, dass alle Eigentumswohnungen des Hauses A innerhalb einer Woche verkauft wurden; auch für die Mietwohnungen gebe es regelmässige Anfragen. Das neue Wohnungsangebot entsteht in unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, dem Bahnhof und in der Nähe des Autobahnanschlusses. Gemäss dem Medienbericht will die Bauherrschaft «moderne aber günstige Wohnungen anbieten» und die Umgebung der Wohnanlage solle passend zum Namen «Hortensie» gestaltet werden. Udo Waninger ist sei es «ein grosses Anliegen, dass um die Wohnungen herum keine Stein- und Rasenwüste entsteht», sondern die Biodiversität gefördert wird. Als weitere ökologische Massnahmen sind eine Erdsondenheizung, eine Fotovoltaikanlage sowie ein grosses Angebot von Veloparkplätzen und Stromanschlüssen für Elektroautos in der Garage geplant. (bw)

>>> frage. Während der Wohnraumbedarf über die Lebensphasen und den finanziellen Möglichkeiten kontinuierlich steigt, beginnt er ab einem gewissen Alter zu sinken. Dies passiert, wenn man sich entschliesst, aufgrund des Alters näher zu einer Stadt oder in eine Stadt zu ziehen und eine komfortable Wohnung sucht, die mit wenig Arbeit und Unterhalt verbunden ist, beispielsweise mit Geschäften in Gegendnähe.

In den kommenden Jahren kommt die grösste Generation, jene der Babyboomer in dieses Alter. Sie werden aus grösseren Wohneinheiten – aus Familienhäusern und -wohnungen – in altersgerechte kleinere Wohnungen umziehen. Doch die Generation im familienbildenden Alter ist viel kleiner und wird das auf den Markt kommende Angebot nicht absorbieren können – weder zahlenmässig noch von der Kaufkraft her. >>>

### ... die Zuwandlung stagniert

Eine Schweiz mit einer Bevölkerung von 10 Millionen Einwohnern im Jahr 2040 ist ein Szenario des Bundesamts für Statistik. Tatsächlich ist es das mittlere von drei Szenarien. Im hohen Szenario wird dieser Wert bereits 6 Jahre früher erreicht. Im tiefen Szenario stagniert das Bevölkerungswachstum aber schon bald und die 10 Millionen werden nie erreicht. Die Bevölkerung im erwerbstätigen Alter sinkt in diesem Szenario bereits ab 2025.

Die drei Szenarien sind also sehr unterschiedlich, doch welches ist das Wahrscheinlichste? Das Bundesamt für Statistik macht dazu keine Aussagen. Das Bevölkerungswachstum hängt von der Anzahl Geburten, der Migration und den Todesfällen ab. In den letzten Jahren wuchs die Schweizer Bevölkerung um 0,7 Prozent pro

Jahr. Die Fertilität ist mit 1,5 zu gering, um die Altersstruktur aufrechtzuerhalten, wofür 2,1 notwendig wären.

Auch die Zuwanderung stagniert. Von den wichtigsten Einwanderungsländern (Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und Portugal) hat nur Frankreich keine ältere Bevölkerungsstruktur als die Schweiz. Da 2/3 der bereits zugewanderten Personen wieder auswandern, ist ein sinkender Wanderungssaldo wahrscheinlich. Mit Portugal hat die Schweiz bereits seit 2019 einen negativen Wanderungssaldo. Wenn sich dieser Trend eines sinkenden Wanderungssaldos fortsetzt und sich die Migrationspolitik der Schweiz bezüglich Einwanderung aus Drittstaaten nicht ändert, ist das tiefe Szenario deutlich wahrscheinlicher. Bei den aktuellen Trends wird damit die 10 Millionen Schweiz nie erreicht.

### Veränderungen in der Wohnraumnachfrage zu erwarten

Obwohl der Immobilienmarkt in den letzten 15 Jahren um 80 Prozent zugelegt hat, sagt dieser Trend nichts über die zukünftige Entwicklung aus. Während die Preissteigerungen durch steigende Kaufkraft und tiefe Finanzierungskosten angefeuert wurden, wird in Zukunft die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum der preistreibende Faktor im Immobilienmarkt sein, insbesondere die stagnierende Zuwanderung und eine sich verstärkende Überalterung. Die Kontraktion der Wohnraumnachfrage beginnt erst nach der Pensionierung. Man verkleinert sich. Da nun immer mehr Personen in dieses Alter kommen, wird viel Wohnraum frei. Die Grafik 4 auf Seite 7 zeigt die Entwicklung des Seniorenquotienten, also den Anteil der Bevölkerung über 80 Jahren für 2020 und für 2040 in den 2.172 Schweizer Ge-

meinden. Nur in 26 Gemeinden sinkt dieser, in 1.410 Gemeinden wird sich der Seniorenquotient mehr als verdoppeln und in 419 Gemeinden mehr als verdreifachen.

Schweizweit halten sich die in den kommenden Jahren erwarteten Verwerfungen in Grenzen. Jedoch führt dieser Trend aufgrund der sehr unterschiedlichen Altersstrukturen in den einzelnen Gemeinden zu grossen Unterschieden bei den Leerständen und damit auch bei den Renditeerwartungen. «Demografische Einflüsse und Entwicklungen werden bei Immobilieninvestitionen häufig unterschätzt oder vernachlässigt», gibt Prof. Michael Trübstein (FRICS), Leiter des MScRE-Programms der Hochschule Luzern zu bedenken. «Aufgrund langfristiger Investitionszeiten lohnt sich eine genauere Betrachtung dieses Faktors und die Integration in die Investitionsrechnung und Risikobetrachtung. Dadurch werden künftige Opportunitäten auf den Immobilienmärkten sichtbar, «gute» Standorte kritisch hinterfragt und in Summe konstante Zahlungsströme sichergestellt.»

### Fazit

Der Immobilienmarkt wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch wachsende Kaufkraft, steigende Zuwanderung, sowie sehr tiefe Zinsen getrieben. Die künftige Entwicklung der Wohnraumnachfrage aufgrund des demografischen Wandels kann das Zünglein an der Waage im Immobilienmarkt sein, weshalb es in einigen Gemeinden zu einer Kehrtwende kommen wird. Um informierte Investitionsentscheidungen am Immobilienmarkt treffen zu können, ist es daher unerlässlich die demografischen Risiken eines Immobilienportfolios und einer Immobilieninvestition zu analysieren. •



BILD: PD

#### Der Autor:

Hendrik Budliger ist Gründer und Leiter von Demografik, eines 2019 gegründeten Kompetenzzentrum für Demografie. Er hat langjährige Erfahrung als Unternehmensberater (Big4), im Bereich M&A, sowie bei einer Schweizer Privatbank. Hendrik Budliger studierte Wirtschafts-, Rechts- und Sozialwissenschaften an der Universität St. Gallen, sowie Innovationsmanagement an der FH Kaleidos Zürich und ist Dipl. Finanzberater IAF. Er ist Herausgeber der Buchreihe «Demografie und Wirtschaft» im Springer Verlag.

IMMOBILIENFINANZIERUNG

# Höhere Zinsen – Finanzmärkte als Vorboten?



BILD: ZURJETY/DEPOSITPHOTOS.COM

Eventuell steigende Zinsen erschweren die Kalkulation im Immobiliensektor.

IN SCHWIERIGEN ZEITEN WIE SEIT DEM AUSBRUCH DES RUSSLAND-UKRAINE-KRIEGS WIRD INVESTOREN IN STÄRKEREM MASSE BEWUSST, DASS SIE SICH NICHT NUR IN EINEM IMMOBILIEN-MIKROKOSMOS BEWEGEN, SONDERN MARKÖKONOMISCHE VERÄNDERUNGEN AUSWIRKUNGEN AUF IHREN ANLAGEERFOLG HABEN KÖNNEN – SO ETWA EINE VERÄNDERUNG DES ZINSNIVEAUS. MIT DEN AKTUELLEN INFLATIONS- UND ZINSBEWEGUNGEN BEFASST SICH ZOLTAN SZELYES, CEO MACRO REAL ESTATE AG UND HEAD REAL ESTATE INDIRECT DICOVAL AG.

**ZS.** Sehr früh im vergangenen Jahr hatte Macro Real Estate in einem Beitrag (<https://macrorealestate.com/2022/01/10/perspektiven-fuerschweizer-immobilienanleger-fuer-die-post-corona-zeit/>) darauf hingewiesen, dass nicht nur kurzfristig eine höhere Inflation zu erwarten sondern von einer höheren strukturellen Inflation über die nächsten zehn Jahre auszugehen sei. Grössere Inflationsschübe kommen in der Regel in Wellen. Die erste globale Inflationswelle, die im zweiten Quartal 2021 an Fahrt gewann, war einerseits die Folge der exzessiven Fiskalpakete insbesondere in den USA während der Coronazeit, die den Konsum von Gütern in die Höhe trieb. Andererseits war sie u.a. die Folge von Unterbrüchen der globalisierten

Wertschöpfungsketten, die dazu führten, dass Produzenten auf den höheren Konsum nicht unmittelbar reagieren konnten. Wir sind aber davon ausgegangen, dass die Inflation beginnt, sich in Q2 2022 zurückzubilden aufgrund der Fiskalklippe in den USA und der erwarteten globalen konjunkturellen Abkühlung.

Mit der erwarteten Anpassung des Güterangebots im Jahr 2023 sind wir davon ausgegangen, dass die Inflation weiter zurückgeht. Wir hatten mit der zweiten Inflationswelle frühestens 2024 gerechnet. Diese scheint sich nun bereits 2022 als Auswirkung des Ukrainekrieges zu manifestieren, bevor die erste Welle richtig abgeebbt ist. Somit haben wir gegen zwei sich überlagernde Wellen anzuschwimmen. >>>

NACHRICHTEN

**LA FONCIÈRE: WECHSEL IN DER CHEFETAGE**

Michael Loose ist neuer Generaldirektor des La Foncière. Er folgt im Amt auf Arnaud de Jamblinne, der 25 Jahre lang als Generaldirektor tätig war und für die Dienstleistungen des in Lausanne ansässigen Investmentmanagers Investissements Foncières und die erfolgreiche Entwicklung des Investmentfonds La Foncière verantwortlich zeichnete: Die Börsenkapitalisierung des 1954 gegründeten schweizerischen Immobilienanlagefonds beträgt heute mehr als 2 Mrd. CHF.

Michael Loose, diplomierter Architekt der EPFL, war in verschiedenen Führungspositionen im Immobilienbereich im In- und Ausland tätig, zuletzt als Managing Director bei Prime Living Management. Zuvor arbeitete er für die Unternehmen Siemens, UBS, die SBB und Coldwell Banker.

«In Zusammenarbeit mit Herrn Thomas Vonaesch, dem für die Leitung des Immobilienportfolios zuständigen Direktor, wird Michael Loose über alle Kompetenzen und die notwendige Unterstützung verfügen, um die von Arnaud de Jamblinne seit fast 25 Jahren erfolgreich geführte Strategie weiterzuführen», erklärte Albert Michel, Präsident des Verwaltungsrates von Investissements Foncières SA, anlässlich der Wahl des Nachfolgers von Arnaud de Jamblinne. «Michael Loose wird unsere Firma und La Foncière weiterentwickeln und in ein führendes Kompetenzzentrum im Bereich der Immobilienanlagefonds in der Schweiz ausbauen.»

Die Direktion von Investissements Foncières SA setzt sich seit dem 1. April 2022 wie folgt zusammen: Michael Loose, Generaldirektor, Thomas Vonaesch, Direktor Portfolio Management, Jean-Marie Pilloud, Direktor zuständig für Finanzen und Buchhaltung. (bw)

Abb. 1: LEBENSMITTEL- UND ÖLPREISE



Quelle: Bloomberg, Macro Real Estate

Abb. 2: INFLATIONSERWARTUNGEN AUS FINANZKONTRAKTEN (5-Jahreshorizont) in %



Quelle: Bloomberg, Macro Real Estate

>>> Der Inflationsdruck ist aber nicht nur dem Krieg geschuldet. Er war auch bereits vor der russischen Invasion in der Ukraine stärker als erwartet. Mit dem Ukrainekrieg haben sich die Risiken, dass sich der Aufwärtsdruck auf die Konsumentenpreise nicht wie erwartet zurückbildet, noch deutlich erhöht. Dies ist in der starken Rolle von Russland und Ukraine in der Produktion verschiedener Rohstoffe (Erdöl, Erdgas) oder Lebensmittel begründet – bekanntlich gilt die Ukraine als die Kornkammer Europas. Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Öl- und Lebensmittelpreise, die sich beide im

rasanten Anstieg befinden. Solche Anstiege der Lebensmittelpreise waren in der Vergangenheit stets von politischen Unruhen begleitet und dürften auch noch einige bis jetzt nicht vorhersehbare Risiken bergen.

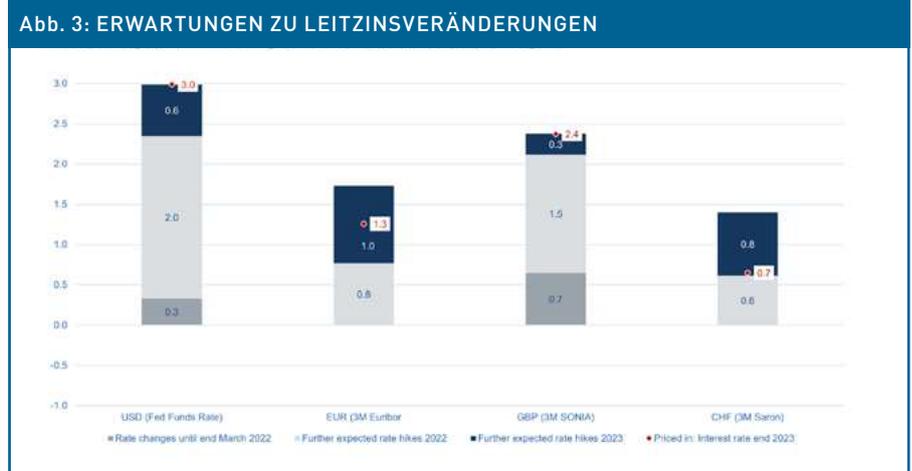
**Finanzmärkte preisen höhere Inflationserwartung ein**

Auch die Finanzmärkte preisen nun mittelfristig eine höhere Inflation ein. Abbildung 2 illustriert die 5-jährigen Inflationserwartungen basierend auf «Zero Coupon Inflationsswaps». Wir blicken auf einen sehr starken Anstieg in den letzten >>>

>>> Monaten zurück. Insbesondere fällt auch auf, dass im Euroraum, wo seit der Eurokrise signifikant tiefere Inflationserwartungen herrschten als in den USA, nun eine ähnlich hohe Inflation wie in den USA eingepreist wird. Die massiv höhere erwartete Inflation in UK, ist nur partiell höheren Inflationserwartungen gegenüber dem Kontinent geschuldet. Sie ist auch eine Folge davon, dass hier die Kontrakte an den Retail Price Index und nicht Konsumentenpreisindex gekoppelt sind, und dieser aufgrund unterschiedlicher Komponenten stärker ausschlägt.

Die Inflationsüberraschungen haben schon fast eine panikartige Reaktion beim US FED ausgelöst, zumindest was die Kommunikation betrifft. Das FED hat seit Jahresanfang klare Zinserhöhungen in Aussicht gestellt, auch eine Serie von Zinserhöhungen von jeweils 50 Basispunkte pro Meeting wurde nicht ausgeschlossen, nachdem man die Inflationsgefahr im vergangenen Jahr massiv unterschätzt hatte.

Die europäischen Zentralbanken waren bislang nicht so deutlich, aber auch die EZB hat ihre Haltung geändert. Dies hat dazu geführt, dass die



Quelle: Bloomberg, Macro Real Estate

Geldmarktfutures sehr deutliche Zinserhöhungen einpreisen. In Abbildung 3 haben wir die erwarteten Zinserhöhungen zusammengefasst. Für das FED wird erwartet, dass die Leitzinsen Ende 2022 bei 2,5 Prozent (d.h. fast 2,5% an Zinserhöhungen) stehen werden und nächstes Jahr noch weitere 50 Basispunkte (bps) an Erhöhungen hinzukommen. Für das UK wird ein ähnlicher Pfad erwartet. Interessant ist, dass für die Eurozone für dieses Jahr bereits drei und für die SNB zwei Zinserhöhungen von jeweils 25 Bps bereits voll eingepreist sind. Grundsätzlich muss man zwar

beachten, dass die Futures-Märkte schnell auch wieder Zinserhöhungen auspreisen können – aber dennoch ist es bemerkenswert, welche bedeutenden Zinserhöhungen für die nächsten 20 Monate bereits eingepreist werden.

### Höhere Swapsätze beeinflussen die Immobilienfinanzierungen

Auch wenn nicht alle Zinserhöhungen kommen, so haben sie unmittelbar Einfluss auf die Swapsätze, die für aktuelle Finanzierungen verwendet werden. Swapsätze haben >>>

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

## HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

### Master of Advanced Studies

## MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 24. August 2022

Online-Anlässe: 10. Mai und 14. Juni 2022

### IFZ Konferenz

## Konferenz Real Estate Investment und Asset Management

Institutionelles Immobilien-Investment und -Management für Immobilienanlagen im In- und Ausland.

3. Mai 2022

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)

## NACHRICHTEN

**PROCIMMO: ERWEITERTE  
GESCHÄFTSLEITUNG**

Procimmo hat Jessica Brackmann und Besnik Bytyqi in die Geschäftsleitung berufen. Brackmann ist neue Chief Investment Officer, und Bytyqi übernimmt die Position des Chief Financial Officer.

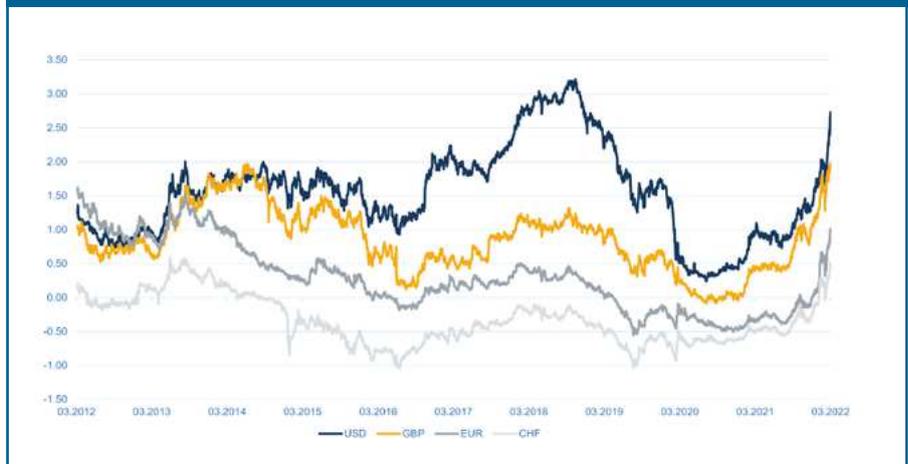
Mit den beiden Neuzugängen wächst die Geschäftsleitung der Procimmo SA auf fünf Personen. Brackmann ist seit 2017 bei der Gesellschaft tätig und Fund Managerin des Procimmo Swiss Commercial Fund II. Sie wird neu als CIO für alle Fonds der Procimmo SA verantwortlich sein und soll die Entwicklung des Immobiliengeschäfts vorantreiben, teilt Procimmo mit. Bevor sie zu Procimmo kam, arbeitete Brackmann in der Immobilienberatung der KPMG und UBS, ihre Karriere startete sie 2007 bei Jones Lang LaSalle in Frankfurt.

Besnik Bytyqi kam im Januar 2021 zu Procimmo und war zunächst Head of Corporate Accounting and Finance. Neu ist er als CFO tätig und verantwortet in dieser Position die Buchhaltung und die Finanzen des Unternehmens. Zuvor arbeitete Bytyqi mehrere Jahre bei Finanzunternehmen in Kanada und zuletzt bei der PwC in Genf im Bereich der Revision.

Ausserdem wird Terence Kast, der bisher als Leiter Legal, Compliance & Risk auch Mitglied der Geschäftsleitung ist, zum Chief Operation Officer befördert. Er soll fortan einen grossen Teil der Aufgaben der Unternehmensführung von Arno Kneubühler übernehmen, der seit 2015 CEO der Firma ist, teilt Procimmo mit.

Per 1. März 2022 setzt sich die Geschäftsleitung der Procimmo SA zusammen aus Arno Kneubühler (CEO), Terence Kast (COO), Peter Keller (Leiter Architektur & Bau), Jessica Brackmann (CIO) und Besnik Bytyqi (CFO). (ah)

Abb. 4: ANSTIEG DER 5JÄHRIGEN SWAPSÄTZE



Quelle: Bloomberg, Macro Real Estate

>>> einen Einfluss auf die Immobilienfinanzierungen, da Hypothekensätze sich als Spread auf die Swapsätze berechnen. Abbildung 4 illustriert den bereits deutlichen Anstieg der 5-jährigen Swapsätze. In den USA sind sie bereits über 2,5 Prozent geklettert. Dies bringt Zinsen für Hypothekendarfinanzierungen je nach Spread in den Bereich von 4 bis 5 Prozent pro Jahr. In der Eurozone und in der Schweiz sind die Swapsätze vom Niveau her zwar tiefer, doch sind sie seit ihrem Tiefpunkt um 150 Basispunkte angestiegen. Dies bedeutet, dass die höheren Zinserwartungen bereits jetzt einen Effekt auf Finanzierungsverträge ausüben. Kommen dann tatsächlich auch solche bedeutenden Zinserhöhungen hinzu, wird dies auch Einfluss auf die Kapitalisierungs- und Diskontsätze von Immobilien haben. Gemäss unseren Gesprächen rechnen immer noch zu wenige Marktteilnehmer im Immobilienbereich überhaupt mit Zinserhöhungen in der EU und der Schweiz; doch dürfte dies einige Investoren und Entwickler auf dem falschen Fuss erwischen.

Die Unsicherheiten bleiben weiterhin enorm hoch. Die grosse Frage ist weiterhin, ob der Markt aktuell über-

treibt oder solche Zinserhöhungen tatsächlich kommen. Zusammenfassen lässt sich bereits, dass in den Zins- und Inflationserwartungen historische Extrembewegungen stattgefunden haben. Und solche Extrembewegungen bergen angesichts der hohen Schulden in vielen Volkswirtschaften und anderen nichtbeabsichtigten ökonomischen Nebenwirkungen auch Risiken der Verwerfungen auf den Finanzmärkten und für die wirtschaftliche Entwicklung, mit entsprechenden Implikationen auf die Immobilienmärkte. •

**Der Autor:**

Zoltan Szelyes, CEO der Macro Real Estate AG und Head Real Estate Indirect Dicoval AG

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

# Starkes Quartalsergebnis



BILD: HANSENN/DEPOSITPHOTOS.COM

Mehrfamilienhäuser zählen europaweit zu den gefragtesten Anlagezielen.

GEMÄSS SAVILLS SIND NACH DEN VORLÄUFIGEN ZAHLEN IM ERSTEN QUARTAL DIESES JAHRES INSGESAMT RUND 70 MILLIARDEN EURO IN EUROPÄISCHE IMMOBILIEN INVESTIERT WORDEN – EIN ANSTIEG UM 19,5 PROZENT GEGENÜBER DEM VORJAHRESZEITRAUM. FÜR DAS GESAMTJAHR PROGNOTIZIERT SAVILLS EIN INVESTITIONSVOLUMEN VON 300 BIS 330 MILLIARDEN EURO.

**PD/BW.** Die russische Invasion in der Ukraine und die folgenden Sanktionen haben zu erheblichen sozialen, politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten in Europa geführt.

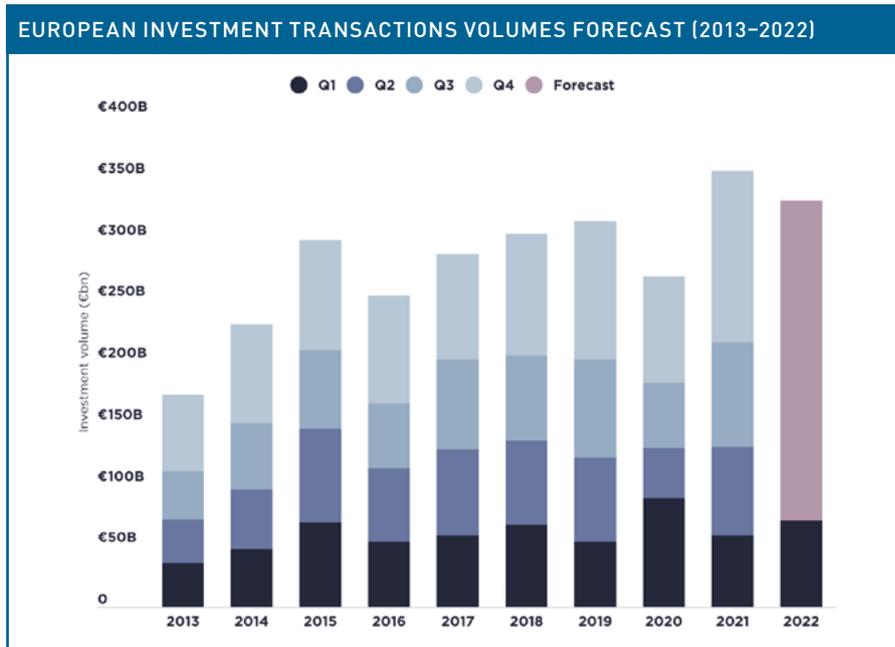
Aktuell (Ende März) seien die Rohstoffpreise und die in der Eurozone im Februar auf ein Rekordhoch von 5,8 Prozent gestiegene Inflation die direkte und offensichtlichste Auswirkung der Ukraine-Krise, schreiben die Autoren des aktuellen Savills -«Spotlight» zur Entwicklung der europäischen Immobilieninvestmentmärkte. Tatsächlich lieferte Russland 2020 etwa 40 Prozent der europäischen Gasimporte und etwa 30 Prozent seiner Ölimporte. Capital Economics erwartet, dass die Gesamtinflation in den kommenden Monaten 6 Prozent überschreiten und später im Jahr 2022 nachlassen wird, wobei sie im Jahresdurchschnitt 5,5 Prozent erreichen und 2023 auf 2,5 Prozent sinken wird.

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen würden durch die Dauer der Krise, Sanktionen und Vergeltungsmassnahmen bestimmt, wobei im schlimmsten Fall die Gefahr einer Stagflation bestehe, so die Savills-Researcher. Allerdings hätten die meisten Ökonomen ihre Wachstumsprognose vorerst nur leicht nach unten korrigiert. Laut Focus Economics wird die Eurozone im Jahr 2022 voraussichtlich um 3,9 Prozent und im Jahr 2023 um 2,5 Prozent wachsen; Hintergrund ist die Annahme, dass der Nachholbedarf der Verbraucher die Binnennachfrage antreibt und das Wirtschaftswachstum stützt, ebenso wie die Auszahlung von EU-Mitteln und die expansive Fiskal- und Geldpolitik. >>>

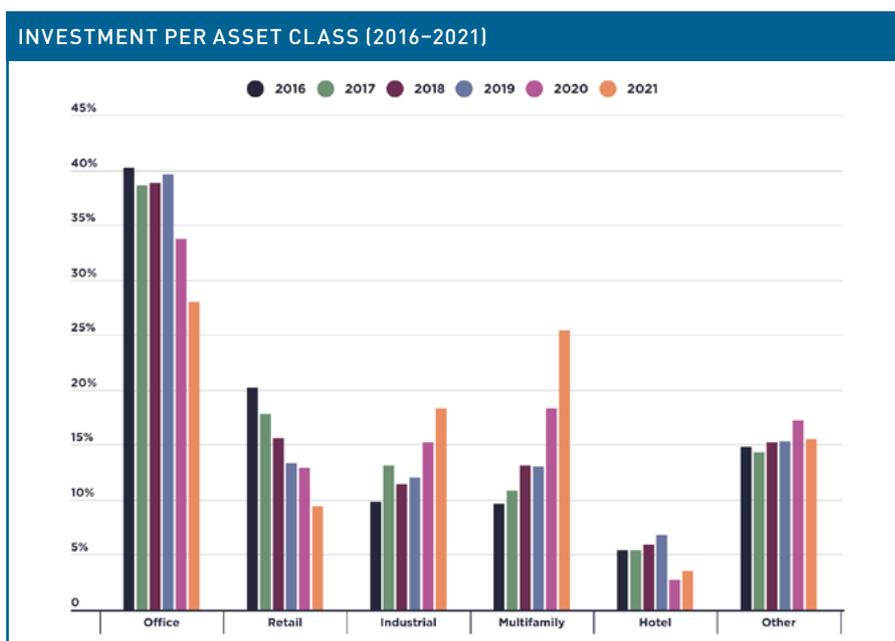
>>> Nach der Leitzinserhöhung der Bank of England prognostiziert Capital Economics nun, dass die EZB die Zinsen in diesem Jahr um 25 Basispunkte und 2023 um 50 Basispunkte erhöhen wird.

### Hohes Investitionsvolumen im ersten Quartal

Gemäss den Erhebungen der Savills-Researcher deuten die vorläufigen Zahlen für das erste Quartal 2022 auf ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 70 Milliarden Euro hin. Im letzten Quartal des Jahres 2021 erreichte das europäische Investitionsvolumen mit 140 Milliarden Euro Transaktionsvolumen einen Höchststand. Damit stieg das Jahresvolumen auf 355 Milliarden Euro, was einem Anstieg von 25 Prozent gegenüber dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre entspricht. Die Investitionstätigkeit war insbesondere durch eine grosse Anzahl von Unternehmensakquisitionen, hauptsächlich im Wohnsektor, geprägt. Gemäss Daten von RCA machten Fusionen und Übernahmen im vergangenen Jahr 13 Prozent der gesamten europäischen Investitionen aus, in den letzten fünf Jahren waren es durchschnittlich 8 Prozent. «Obwohl die russische Invasion in der Ukraine erhebliche Unsicherheiten bei den Anlegern mit sich brachte, erwarten wir, dass die Auswirkungen auf den europäischen Anlagemarkt sich in Grenzen halten werden und hauptsächlich die CEE-Region betreffen», schreiben die Savills-Experten. Trotz der aktuellen geopolitischen Ereignisse geht das Immobilienberatungsunternehmen von weiter stabilen Investitionstätigkeiten in Europa aus, die vor allem durch grosse Portfoliotransaktionen und Unternehmensübernahmen bestimmt werden dürften. Insgesamt könnte sich das gesamte europäische Transaktions-



Quelle: Savills Research



Quelle: Savills Research

volumen im Jahr 2022 gemäss Savills auf 300 bis 330 Milliarden Euro sumieren, und damit um 5 bis 10 Prozent über dem Fünfjahresdurchschnitt zu liegen kommen – abhängig von der Dauer des Krieges in der Ukraine und seiner Auswirkungen auf die europäische Wirtschaft.

«Angesichts der aktuellen Lage erwarten wir, dass sich der Grossteil der Investitionstätigkeit in diesem Jahr auf Westeuropa, insbesondere auf die Kernmärkte Grossbritannien, Deutschland und Frankreich, konzentrieren wird», sagt Lydia Brissy, Director European Research >>>

## NACHRICHTEN

## UK: HOHER UMSATZ AM LONDONER BÜROMARKT

Am Büromarkt im Londoner Zentrum wurde seit Jahresbeginn ein Umsatzvolumen von 5 Mrd. GBP verzeichnet; im Vergleich zum ersten Quartal 2021 sei dies ein Anstieg von 300 Prozent, stellt das Immobilienberatungsunternehmen Knight Frank fest.

Zu den grössten Transaktionen, die in den ersten Wochen dieses Jahres abgeschlossen wurden, zählen, wie Knight Frank berichtet, der Verkauf der langfristig an die UBS vermieteten Liegenschaft 5 Broadgate, die CK Asset Holdings für 1,2 Mrd. GBP an Broadgate Five Holdings veräussert hat, ferner die Übernahme von The Scalpel durch Ho Bee Land für 718 Millionen GBP sowie der Kauf der von WeWork genutzten Immobilie 120 Moorgate für 120 Mio. GBP. Als ausschlaggebend für die Transaktionen nennt Knight Frank die in London im Vergleich zu anderen Städten höheren Renditen für Büroimmobilien sowie den grösseren Bestand an Immobilien mit «grünem» Label. Aktuell sei der Markt mit verfügbaren Objekten im Volumen von nur 4,1 Mrd. GBP unterversorgt, stellt das Beratungsunternehmen fest.

Im März investierte der australische Pensionsfonds Australian Super 290 Mio. GBP in eine 50-prozentige Beteiligung an dem 53 Hektar grossen Projekt Canada Water von British Land. Das gemischt genutzte Projekt soll in den nächsten 10 Jahren fertiggestellt werden und Büros bieten.

Aus Sicht von Nick Braybrook, Leiter der Londoner Kapitalmärkte bei Knight Frank, haben das Vertrauen in die Fundamentaldaten der britischen Hauptstadt und die im Vergleich zu anderen Städten der Welt attraktive Preisgestaltung dem Londoner Officemarkt neuen Schwung verliehen. (bw)

>>> bei Savills. Laut der vorläufigen Ergebnisse für das erste Quartal 2022 dürften allein auf diese drei Länder zwei Drittel des gesamten europäischen Investitionsvolumens entfallen (66,6% ; 2021: 61,4%).

## Stabile Preisentwicklung bei Büroliegenschaften erwartet

«Zum ersten Mal seit Beginn der Pandemie scheinen erstklassige Büroimmobilien eine zunehmend attraktive defensive Anlage zu sein, da sie aufgrund der Indexierung der Mieten relativ gut vor der höheren Inflation geschützt sind», sagt James Burke, Director Regional Investment Advisory EMEA bei Savills. «Ausgehend von unseren vorläufigen Zahlen sind die Anfangsrenditen für Top-Bürogebäude im ersten Quartal 2022 auf 3,4 Prozent gesunken und lagen somit um durchschnittlich 17 Basispunkte niedriger als vor einem Jahr.» Ein weiterer Renditerückgang sei unwahrscheinlich; für 2022 erwarte er eine stabile Preisentwicklung.

Weiter berichtet Savills, dass die starke Logistiktachfrage im ersten Quartal im Bereich Core-Produkte im Jahresvergleich zu einem Renditerückgang um durchschnittlich 51 bps auf 4,5 Prozent führte. Angesichts der Nachfrage nach Logistikobjekten rechne man mit einem weiteren Renditerückgang.

Weiterhin unter Druck stehen angesichts der hohen Anlegernachfrage die Renditen im Bereich der Mehrfamilienhäuser. In diesem Segment sei die durchschnittliche Spitzenrendite in Europa in Q1 2022 um 10 bps im Jahresvergleich auf ein Rekordtief von 3,50 Prozent zurückgegangen, so die Savills-Experten. Sie rechnen mit weiter steigenden Preisen in diesem Segment, vor allem in Märkten, in denen das Angebot an Mietwohnungen kleiner ist als die Nachfrage.

Die Spitzenrenditen für Einkaufszentren erreichten im 4. Quartal 2021 einen Höchststand von 5,47 Prozent, 12 bps mehr als im Vorjahr. Savills zufolge werden die Einzelhandelsinvestitionen 2022 wieder zunehmen und die Renditen gegen Ende des Jahres sich langsam stabilisieren.

## Grenzüberschreitende Aktivität nehmen wieder zu

Aufgrund der wirtschaftlichen Erholung und verbesserten Reisebedingungen erfolgten 2021 wieder mehr grenzüberschreitende Investitionen: mit 135 Milliarden Euro entsprach das Volumen der Cross-Border-Investments wieder dem langjährigen Durchschnitt. Europäische Anleger waren bei den grenzüberschreitenden Investments am aktivsten; doch auch transkontinentale Aktivitäten nahmen zu, insbesondere seitens US-Investoren und in geringerem Masse von kanadischen und singapurischen Fonds. Laut RCA beziffert sich das in europäische Immobilien investierte Auslandskapital 2021 auf rund 76 Milliarden Euro, ein Plus von 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Derzeit rechnen die Savills-Autoren nicht damit, dass die Ukraine-Krise Einfluss auf die grenzüberschreitenden Investitionen in den westeuropäischen Ländern haben wird. Wenn die Risikoaversion der Investoren jedoch zunehme, könnte dies zu einem Dominoeffekt innerhalb der CEE-Region führen, insbesondere in Polen. Die vorläufigen Q1-Zahlen zeigten, dass der Anteil der Cross-Border-Investments im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben sei, so die Savills-Experten: «Wir gehen davon aus, dass das grenzüberschreitende Investitionsvolumen im Laufe des Jahres sowohl von ausländischem als auch von intraregionalem Kapital solide bleiben wird. •

MARKTKOMMENTAR

# Schweizer Immobilien-AGs halten Kurs

MIT DEN HOHEN INFLATIONSAHLEN UND DER ERSTEN US-ZINSERHÖHUNG SEIT JAHREN SCHEINEN SICH DIE MARKTTEILNEHMER VORERST ABGEFUNDEN ZU HABEN, DENN DIE AKTIENKURSE WIDERSETZEN SICH ZURZEIT DEN WIDRIGEN MARKTVERHÄLTNISSEN.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



**FL/TM.** Im Ukraine-Krieg zeichnet sich trotz der jüngsten Friedensverhandlungen bisher noch keine Beruhigung der Lage ab; auch der nächste Corona-Lockdown in der chinesischen Metropole Shanghai dämpft die Kauflust der Investoren. Diesen Krisen zum Trotz erzielten die international bekannten Aktienindices im März (per 30.03.22) sogar Kursgewinne. Der Schweizer Leitindex SMI stieg im März um 3,5 Prozent, der Deutsche Aktienindex DAX um 1 Prozent und der US-Index S&P 500 sogar um 5,4 Prozent. Die Jahresbilanz dieser Indices verharret trotz der jüngsten Kursentwicklung noch deutlich im negativen Bereich. Derweil meistern die Schweizer Immobilienaktien die verschiedenen Krisen weiterhin gut. Die seit Mitte Februar aktive Aufwärtsbewegung hat sich die letzten Wochen fortgesetzt. Im März stieg der REAL Index um 2,62 Prozent; die Jahresperformance beträgt nun plus 3,82 Prozent. Die Aktien der beiden Indexschwergewichte Swiss Prime Site und PSP Swiss Property haben grossen Anteil an der Index-Performance (SPS: + 5,01%, PSP: +7,92 % YTD). Aktueller Topperformer im REAL Index ist das Papier der Hiag mit 11,58 Prozent YTD an Wertsteigerung.

Die europäischen Immobilienaktien korrelieren stärker mit internationalen Aktienmärkten als ihre Schweizer Pendanten. Eine Kurserholung fand beim EPRA Index erst seit Mitte März statt; inzwischen kommt der Index im März auf eine Performance von plus 1,74 Prozent. Die vorangehenden Kursverluste wurden nicht vollständig korrigiert: Der EPRA Index notiert weiterhin um 4,30 Prozent unter dem Jahresschlusskurs 2021 (nicht währungsbereinigt). Die Mobimo Holding hat eine Kapitalerhöhung angekündigt; geplant ist eine Emission von bis zu 10 Prozent des Aktienkapitals, was gemessen an den ausgegebenen Aktien und dem NAV pro Aktie per 31. Dezember 2021 einem Transaktionsvolumen von rund 165 Mio CHF entspräche. Mit den neuen Mitteln soll der Wachstumskurs und die Realisierung von Entwicklungsprojekten vorangetrieben werden. Die Entwicklungspipeline ist laut CEO Daniel Ducrey mit vielversprechenden Projekten gefüllt. An der ordentlichen Generalversammlung (12.4.22) soll mit der Erhöhung des genehmigten Kapitals die Basis für die Emission geschaffen werden. Die Konditionen und der Zeitplan werden in den nächsten Monaten veröffentlicht.

## SWIIT Index verliert an Quote

Die kotierten Immobilienfonds standen in den letzten Wochen unter einem erhöhten Abgabedruck; die Kursgewinne der ersten Monatshälfte sind wieder weg. Das kurzfristige Umdenken bei den Investoren dürften u.a. die sprunghaft angestiegenen Zinsen ausgelöst haben. Erst kurz vor Quartalsende setzte eine leichte Gegenbewegung ein. Die Monats-Performance, die am 14. März noch plus 2,4 Prozent betrug, liegt nach dem Kursrückgang nun bei minus 0,20 Prozent; die Jahresperformance ist auf minus 3,8 Prozent gesunken (Jahrestiefstwert: -6,4% am 25. Februar 2022).

Die Anzahl angekündigter Kapitalerhöhungen erhöht sich weiter. Der Procimmo Swiss Commercial Fund 56 wird im April eine Emission über 65 Mio. CHF durchführen. Ende März wurde die zweite Emission des Swiss Prime Solutions Investment Fund Commercial abgeschlossen. Gezeichnet wurden neue Anteile im Gegenwert von rund 70,2 Mio. CHF (geplant max. 150 Mio.). Der noch junge Immobilienfonds hat somit seit der Lancierung im Dezember 2021 gesamthaft rund 213 Mio. CHF an Kapital aufgenommen. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							1. APRIL 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			141500	1	157500	1	141100	1
140241	AGRUNA AG	4805	4805	4610	5	5095	17	4805	5
4986484	ATHRIS N	390	400	385	3	390	281	390	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	486	480	28	0	0	480	28
193185	CHAM GROUP N	465	510	475	45	490	133	490	5
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	180	186	182	30	186	50	184	9
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14500	2	22350	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2750	2750	5	5000	25	2750	5
11502954	KONKORDIA AG N	7600	7700	7500	3	8950	1	7700	5
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			900	10	0	0	875	14
28414392	PLAZZA-B-N	64.5	64.5	64	250	67	200	64.5	238
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			2750	1	6600	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	180	180	75	25	0	0	180	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8400	8450	7100	4	8400	18	8400	4
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2700	2725	2700	5	2800	2	2700	4
253801	TERSA AG	13500	15500	14800	1	16000	1	15500	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	30.75	33	32	400	33	400	33	200
172525	TONWERK LAUSEN N			10600	1	0	0	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			20500	1	30000	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			195	50	220	10	196	10
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	125	126	200	127	100	125	50



B E K B | B C B E

ANZEIGE



**SICHERER HAFEN**  
Schweizer Immobilien-AGs halten Kurs

Mehr über Macher, Märkte  
und Investitionen im  
neuen IMMOBILIEN Business.

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										1. APRIL 2022
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.95	137.00	2.20%	34.38%	-5.97%	1.31%	138.00 / 148.00	815'819'382	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	120.40	157.00	2.06%	30.40%	-3.09%	2.17%	155.00 / 166.90	1'100'852'129	
844'303	CS 1A IMMO PK	1209.00	1435.00	3.17%	18.69%	-1.71%	NICHT KOTIERT	1400.00 / 1475.00	4'058'007'800	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	112.56	161.00	2.11%	43.03%	-7.12%	1.45%	156.90 / 181.30	3'160'673'110	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	72.65	73.40	3.41%	1.03%	-4.83%	0.92%	75.20 / 81.70	624'369'980	
276'935	CS REF INTERSWISS	178.30	184.00	4.07%	3.20%	-5.30%	1.38%	179.70 / 196.80	1'653'162'720	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	106.70	165.60	2.18%	55.20%	-7.03%	1.34%	162.30 / 185.20	3'453'449'890	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	99.70	143.50	2.74%	43.93%	-4.33%	1.79%	136.10 / 151.50	1'004'500'000	
1'291'370	CS REF SIAT	152.95	238.40	2.20%	55.87%	-4.06%	1.29%	233.10 / 254.50	3'910'623'008	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	113.20	124.40	2.44%	9.89%	-2.81%	0.80%	124.50 / 131.00	3'127'200'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.10	160.30	2.28%	35.73%	-3.95%	1.85%	155.10 / 172.00	2'203'627'108	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	146.05	230.50	1.86%	57.82%	-3.35%	1.03%	225.00 / 245.40	1'664'642'418	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.50	144.80	2.84%	26.46%	-1.50%	1.54%	136.10 / 149.00	318'560'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	114.90	117.50	4.53%	2.26%	2.17%	0.77%	113.50 / 119.90	510'284'993	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	96.45	121.00	2.18%	25.45%	0.35%	NICHT KOTIERT	120.00 / 127.00	544'500'000	
277'010	IMMO HELVETIC	177.90	237.30	2.86%	33.39%	-2.55%	0.92%	231.00 / 249.50	1'233'960'000	
977'876	IMMOFONDS	355.50	594.50	2.30%	67.23%	-3.72%	0.94%	581.00 / 639.50	2'087'612'908	
278'226	LA FONCIERE	86.80	146.50	1.55%	68.78%	-4.37%	1.47%	141.20 / 160.00	1'993'597'931	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	124.45	167.00	1.75%	34.19%	0.91%	NICHT KOTIERT	169.00 / 172.00	1'127'250'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	140.55	190.90	1.97%	35.82%	-6.19%	2.07%	185.50 / 209.90	1'027'912'504	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	128.50	165.90	2.04%	29.11%	0.48%	0.64%	163.20 / 172.50	433'020'899	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	141.25	159.40	3.44%	12.85%	-4.95%	1.72%	153.60 / 169.00	855'215'749	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.00	140.00	3.75%	22.81%	0.76%	0.98%	134.10 / 146.00	553'026'460	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.80	113.00	2.34%	20.47%	0.00%	NICHT KOTIERT	113.00 / 115.00	382'188'826	
3'941'501	REALSTONE	118.40	133.00	2.81%	12.33%	-8.78%	1.26%	129.00 / 154.00	1'784'260'303	
10'061'233	RESIDENTIA	110.80	107.80	2.86%	-2.71%	-6.99%	11.43%	109.50 / 117.00	172'498'757	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	134.20	159.30	3.05%	18.70%	-2.57%	1.18%	153.70 / 165.70	1'701'354'745	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	96.85	90.10	4.95%	-6.97%	-2.59%	0.47%	87.90 / 95.80	216'240'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	103.30	116.60	3.88%	12.88%	-7.09%	0.63%	115.00 / 129.00	708'345'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	118.25	145.00	2.48%	22.62%	-0.13%	1.70%	140.60 / 154.00	1'109'447'055	
278'545	SOLVALOR 61	203.20	308.50	1.73%	51.82%	-6.52%	2.06%	305.00 / 333.00	1'562'339'944	
3'723'763	STREETBOX REF	304.90	495.00	3.10%	62.35%	-6.78%	1.08%	486.25 / 539.50	212'634'675	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	109.85	112.20	2.18%	2.14%	-0.62%	0.50%	108.00 / 116.00	301'121'462	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.60	114.50	1.99%	12.70%	-1.72%	NICHT KOTIERT	114.00 / 117.00	347'907'907	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.20	133.00	1.97%	20.69%	-0.08%	1.35%	127.10 / 139.50	2'154'600'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	112.80	170.90	1.97%	51.51%	-2.34%	1.18%	168.00 / 182.00	1'800'128'836	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	98.95	110.50	3.85%	11.67%	-3.91%	0.83%	109.70 / 115.50	574'887'853	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	105.40	119.00	2.10%	12.90%	-1.06%	NICHT KOTIERT	119.00 / 124.00	452'446'330	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	150.50	214.20	2.14%	42.33%	-2.19%	0.84%	205.00 / 225.00	1'132'246'634	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	59.65	89.50	2.03%	50.04%	-3.66%	1.11%	86.50 / 95.00	3'178'440'887	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.82	17.95	2.37%	29.88%	-6.99%	1.69%	17.60 / 20.35	834'056'748	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.38	14.00	2.38%	23.02%	-6.04%	1.30%	12.80 / 15.30	503'934'886	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	90.70	141.80	1.83%	56.34%	-0.49%	1.47%	137.80 / 148.30	2'020'829'377	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	96.70	142.90	2.33%	47.78%	-3.84%	1.11%	138.20 / 152.00	10'236'431'294	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.15	68.85	4.00%	10.78%	-8.14%	1.96%	67.70 / 75.80	1'575'274'161	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.10	139.00	2.00%	34.82%	2.96%	NICHT KOTIERT	137.50 / 139.00	1'334'972'541	
				0	0	SWIIT	0		TOTAL	
	Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit			2.64%	29.71%	-4.00%	1.20%		69'356'167'741	

IMMOBILIENAKTIEN										1. APRIL 2022
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	MTL UMSATZ % FEB.	MTL BÖRSEN. % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	156.30	198.20	3.66%	26.81%	90'355'000	2.93%	186.40 / 207.50	3'080'193'725	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	174.60	184.00	3.07%	5.38%	27'000	0.01%	180.00 / 185.00	355'360'120	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.80	19.80	2.86%	17.86%	2'778'000	0.56%	18.20 / 19.95	496'036'748	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	98.51	104.00	2.66%	5.57%	6'413'000	1.54%	93.60 / 103.00	416'063'981	
1'731'394	INTERSHOP N	430.55	639.00	4.07%	48.41%	10'298'000	1.48%	591.00 / 653.00	697'500'450	
32'509'429	INVESTIS N	76.51	112.50	2.27%	47.04%	10'823'000	3.44%	103.50 / 111.00	314'928'000	
1'110'887	MOBIMO	252.40	295.00	3.48%	16.88%	61'982'000	3.19%	292.00 / 322.50	1'945'931'805	
21'218'624	NOVAVEST	43.80	46.40	3.67%	5.94%	2'332'000	0.65%	45.70 / 47.00	357'810'538	
28'414'391	PLAZZA N	338.80	349.00	2.05%	3.01%	3'410'000	0.67%	326.00 / 350.00	510'098'400	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	110.35	121.60	3.18%	10.19%	245'903'000	4.41%	105.40 / 123.60	5'577'535'546	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.60	51.45	3.81%	-0.29%	1'200'000	0.91%	49.00 / 54.00	131'479'034	
803'838	SWISS PRIME SITE	80.95	91.25	3.82%	12.72%	232'040'000	3.35%	85.95 / 95.00	6'932'295'715	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	108.95	103.00	3.62%	-5.46%	1'668'000	0.59%	98.50 / 104.00	280'834'753	
261'948	WARTECK INVEST	1701.50	2370.00	3.03%	39.29%	2'826'000	0.71%	2320.00 / 2440.00	400'396'095	
1'480'521	ZUG ESTATES	2031.00	2020.00	1.89%	-0.54%	3'412'000	0.56%	1945.00 / 2000.00	610'563'673	
				0	0		0		TOTAL	
				3.14%	15.52%	675'790'000	3.06%		22'107'028'582	

MVINVEST

WWW.MVINVEST.CH  
TEL. +41 (0)43 499 24 99

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## «Wohnen am Weinbergplatz»



BILD: STEINER AG

Swica und Steiner planen eine Überbauung im Aaraauer Quartier Scheibenschachen.

NÖRDLICH DER AARAUER ALTSTADT PLANEN DIE SWICA UND DIE STEINER AG EINE GEMISCHT GENUTZTE ÜBERBAUUNG. SIEGER IM STUDIENAUFTRAG WURDE DER VORSCHLAG VON ATELIER M ARCHITEKTEN.

**AH/PD.** Das Projekt «Wohnen am Weinbergplatz» von Atelier M Architekten sieht auf dem 4.000 Quadratmeter grossen Grundstück vier Neubauten mit 70 Miet- und Eigentumswohnungen sowie gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen vor; das erhaltenswerte historische Gebäude «Kreuz» an der Küttigerstrasse 16 soll in die Überbauung integriert werden. Aus Sicht der Jury ist der Gewerbeanteil, der das Ein-

kaufsangebot für das Quartier verbessern soll, funktional und gut sichtbar geplant. Die Integration des Hauses «Kreuz» gelinge «in respektvoller Weise»: Das im Zusammenspiel mit der Fassade der Neubebauung entstehende prägnante städtebauliche Gesicht werde den Platzbereich «Weinbergkreisel» auf. Mit dem Entscheid, nur vier Gebäude zu einer städtebaulichen Figur zu bringen, werde die städtebaulich hohe Dichte gut bewältigt. Die Balance zwischen urban wertiger Eleganz und guter Marktfähigkeit sei geglückt. Steiner will nun mit der Gesundheitsorganisation Swica das Projekt weiterplanen und im Herbst die Baueingabe einreichen. Baubeginn soll Anfang 2024, Einzugstermin ab Ende 2025 sein. (ah)

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 6\_2022 / 17. Jahrgang / 337. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich  
[www.immobiliengeschaeft.ch](http://www.immobiliengeschaeft.ch)

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Anja Hall, Redaktorin  
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:  
[info@immobiliengeschaeft.ch](mailto:info@immobiliengeschaeft.ch)

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

Haftungsausschluss:  
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

# WHO's WHO 2022?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER  
IMMOBILIENBRANCHE

**IMMOBILIEN Business** kürt  
in der Juli/August-Ausgabe  
am 14. Juli 2022 traditionell  
die 100 wichtigsten Akteure  
der Schweizer Immobilien-  
branche.



Nominieren Sie im April  
Ihre Favoriten auf:

[www.whoiswho.immobilienbusiness.ch](http://www.whoiswho.immobilienbusiness.ch)

Wir präsentieren die Personen,  
die die Schweizer Immobilien-  
wirtschaft prägen.

Erneut veröffentlicht IMMOBILIEN  
Business die 100 Köpfe auch  
in französischer Sprache –  
als exklusive Sonderbeilage.

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin