

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Am Wendepunkt  
(Aktuelle Markteinschätzung von Wüest Partner)
- 6 Hypothekarmarkt wächst weiter  
(MoneyPark-Studie)
- 8 Schweizer Grosskonzerne und «grüne» Immobilien  
(Studie ZHAW)
- 10 Attraktiver, jedoch sehr anspruchsvoller Markt  
(JLL-Studie zum Schweizer Markt für Logistikimmobilien)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Standortentwicklung: Zürich/SBB-Projekt «Vuelo»
- 15 Impressum

## EDITORIAL

### Veränderte Vorzeichen

Am 17. Juni hat die SNB den Leitzins um einen halben Prozentpunkt auf minus 0,25 Prozent erhöht – und sich vorbehalten, in absehbarer Zukunft weitere Zinserhöhungen vorzunehmen. Damit zeichnet sich das Ende einer langjährigen von sinkenden Zinsen geprägten Periode ab, welche die Immobilienwerte in immer luftigere Höhen steigen liess und die Gesamrenditen von Immobilien auf hohem Niveau gehalten hat. Angesichts der sich ändernden Ausgangslage haben einige in indirekte Immobilienanlagen investierte Anleger schon die Reissleine gezogen, wie die jüngste Kursentwicklung von kotierten Schweizer Immobilien-AGs und -Fonds vermuten lässt. Andere Marktteilnehmer gehen zwar auch davon aus, dass dem Schweizer Immobilienmarkt künftig der «Rückenwind» der zinsbedingten Wertzuwächse fehlen wird. Mit massiven Preiskorrekturen infolge der veränderten Vorzeichen rechnen sie indes nicht, schon mit Blick auf die robuste Schweizer Konjunktur, die steigende Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen und rückläufige Leerstandsquoten – aber auch, weil Grund und Boden in der Schweiz ein sehr knappes Gut ist. Laut aktuellen Marktberichten bewegen sich die Anfangsrenditen bei Immobilientransaktionen bis anhin in etwa auf Vorjahresniveau – doch bekanntlich reagieren die Immobilienmärkte mit zeitlicher Verzögerung auf neue Marktgegebenheiten.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

## Gemeinsam schaffen wir bleibende Werte

Ob Neubau oder Bestandsobjekt:  
Sprechen Sie mit uns über Ihre Projekte.

+41 71 228 52 08, [benjamin.bolt@asga.ch](mailto:benjamin.bolt@asga.ch)  
[www.asga.ch](http://www.asga.ch)



 **asga**  
pensionskasse

## 87. Schweizer Immobiliengespräch

# Projektentwicklung in wirtschaftlich schwierigen Zeiten

**Dienstag, 20. September 2022, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich**

Unsichere Materialverfügbarkeit, steigende Rohstoffpreise, steigende Zinsen und damit wohl in Zukunft fallende Preise: ein potenziell toxischer Cocktail für Projektentwicklungen. Dazu kommen die bereits jetzt bestehenden Herausforderungen wie hohe Landpreise, steigende Anforderungen der Nachhaltigkeit, verstärkte Einflussnahme von Behörden und Nachbarn sowie die Unsicherheiten bezüglich Nachfrage- und Standortentwicklungen in der Post-Covid-Zeit.

Alles in allem ein Umfeld, das Projektentwicklungen noch deutlich anspruchsvoller macht. Sowohl Entwickler als auch Bestandshalter müssen sich genau überlegen, wie sie mit diesen Risiken umgehen können, wie sie ihre Modelle und Vorgehen anpassen wollen und welches Timing sie wählen. In Deutschland, wo diese Effekte bereits deutlich stärker spürbar sind, wurden erste Projekte gestoppt. Wie sieht es in der Schweiz aus? Wie können die beteiligten Akteure mit der Situation umgehen?

Projektentwickler, Bestandshalter und Marktbeobachter zeigen Ihnen auf, was die sich abzeichnenden Herausforderungen bedeuten und wie damit umgegangen werden kann.

**Melden Sie sich jetzt an!**

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

Sponsoren:

HOCHSCHULE  
LUZERN

 homegate.ch

CREDIT SUISSE 

IMMOBILIEN  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

## Am Wendepunkt



BILD: DOGANMESUT@HOTMAIL.COM/DEPOSITPHOTOS.COM

Paradigmenwechsel: Erstmals seit sieben Jahren hat die SNB den Leitzins erhöht.

DIE SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK HAT DEN LEITZINS JÜNGST ÜBERRASCHEND UM 50 BASISPUNKTE AUF MINUS 0,25 PROZENT ANGEHOBEN. DAMIT IST DAS VORLÄUFIGE ENDE DER NEGATIVZINSEN ABSEHBAR. DIE ERHÖHUNG DER LEITZINSEN UND DER ANSTIEG DER ANLEIHENRENDITEN IN DIESEM JAHR DÜRFTE DIE DERZEIT SEHR HOHE NACHFRAGE NACH IMMOBILIEN ETWAS SCHMÄLERN, HEISST ES IN EINER ERSTEN EINSCHÄTZUNG VON WÜEST PARTNER. DASS DAMIT DIE PREISE STARK UNTER DRUCK GERATEN, SEI INDES NICHT ZU ERWARTEN.

**BW/PD.** Verglichen mit den Teuerungsraten in den USA (Mai 2022: 8,6%) und in der Eurozone (8,1%), nimmt sich die Inflation in der Schweiz mit 2,9 Prozent (im Vergleich zum Vorjahresmonat) sehr moderat aus – und so kam die Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank, eine weitere Inflation beizeiten einzudämmen für viele überraschend: Am 17. Juni hat die SNB den Leitzins und den Zins auf Sichtguthaben um einen halben Prozentpunkt auf minus 0,25 Prozent erhöht und sich vorbehalten, in absehbarer Zukunft weitere Zinserhöhungen vorzunehmen. Mit der damit eingeleiteten Zinswende stellt sich nicht zuletzt die Frage, wie sich der Paradigmenwechsel der SNB auf die Immobilieninvestment-

märkte auswirken wird. Das Research-Team des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens Wüest Partner veröffentlichte dazu jüngst eine erste Einschätzung.

### Staatsanleihen werden wieder zur Anlagealternative

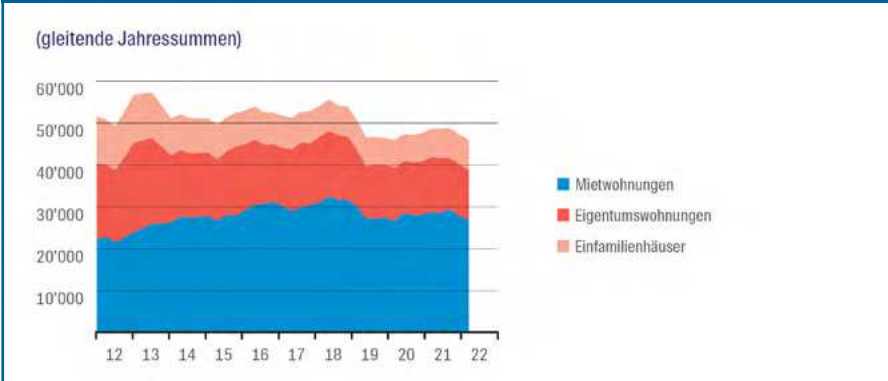
Nach einem Überblick über die Hintergründe der Inflation und Ausführungen zur Zinspolitik der SNB werfen die Autoren zunächst einen Blick auf die Wertentwicklung von Staatsanleihen. Sie weisen darauf hin, dass überdurchschnittliche Inflationsraten in der Zukunft den realen Wert von Staatsanleihen schmälern: «Eine erhöhte Inflationserwartung übt einen Aufwärtsdruck auf die nominalen Renditen aus, um die künftig >>>

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN IN DER SCHWEIZ: NETTOANFANGSRENDITEN



Quelle: Wüest Partner

ANZAHL BAUBEWILLIGTER WOHN-EINHEITEN PRO JAHR



Quelle: Baublatt Info-Dienst: Wüest Partner

>>> erwartete Inflation dieser nicht inflationsgeschützten Anlageklasse auszugleichen.» Darüber hinaus mache die Inflation künftige Leitzinsanhebungen durch die Zentralbanken wahrscheinlicher, was wiederum die Anleihenrenditen nach oben treibt (vorgängige Einpreisung der Leitzinsanhebung).

Aus den genannten Gründen seien die Renditen für Staatsanleihen bereits vor der effektiven Anhebung der Schweizer Leitzinsen sehr stark angestiegen: «Nach drei Jahren mit negativen Renditen für zehnjährige Bundesobligationen (die durchschnittliche Rendite von 2019 bis 2021 betrug minus 0,42 Prozent), überschritt die Rendite Anfang 2022 die Nullgrenze.» Auch danach habe sich der Anstieg kontinuierlich fort-

gesetzt: «Am 16. Juni 2022 kamen die Renditen auf 1,37 Prozent zu liegen, was einem Anstieg von rund 1,5 Prozentpunkten in nur 6 Monaten entspricht.» Einen so rasanten Anstieg der Renditen für zehnjährige Bundesobligationen habe die Schweiz seit mindestens 30 Jahren nicht mehr erlebt, stellen die WP-Autoren fest. Der Anleihenmarkt werde dadurch wieder «zu einer relevanteren Anlagealternative» – womit auch der Druck auf die Preise von Renditeliegenschaften zunehmen dürfte.

Weiterhin tiefe Renditen für Immobilienanlagen

Doch trotz der gestiegenen Anleihenrenditen habe das Interesse an schweizerischen Renditeliegenschaf-

ten in den letzten Monaten nur wenig nachgelassen. Da die Zahlungsbereitschaft auf einem hohen Niveau verharrte, seien bei Transaktionen weiterhin tiefe Anfangsrenditen verbucht worden. Nach den Beobachtungen von Wüest Partner lag die Nettoanfangsrendite im Mittel aller Transaktionen von Schweizer Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsnutzungen) bis Mai 2022 bei 3,0 Prozent, was dem Vorjahresmittel entspreche.

Dass die Anfangsrenditen bei Immobilientransaktionen bis anhin auf dem Vorjahresniveau verharrten, führen die WP-Experten zum einen darauf zurück, dass die realen Renditen von Anleihen weiterhin negativ ausfallen. Zum anderen verzeichne der Immobilienmarkt eine dynamische Nutzernachfrage nach Mietwohnungen und Büroflächen, was zu sehr stabilen Einnahmen führe. Ferner würden weiterhin nur sehr wenige Renditeliegenschaften zum Kauf angeboten und last but not least sei in der Vergangenheit ein «Time Lag» von typischerweise 2 bis 4 Quartalen beobachtet worden, bis Immobilienanfangsrenditen auf Zinsveränderungen reagierten. «So gesehen ist es durchaus möglich, dass sich die Zahlungsbereitschaft für Immobilieninvestitionen erst noch anpassen wird», so die WP-Researcher.

Indirekte Immobilienanlagen zuletzt im Abwärtssog

Derweil verbuchten die indirekten Immobilienanlagen in den letzten Wochen starke Kursverluste, womit diese Anlageklasse grundsätzlich den Entwicklungen an den weltweiten Aktienmärkten folge, so die WP-Autoren. Mit Blick auf die Performance der kotierten Immobilienfonds (gemäss WUPIX-F®) sei seit Anfang Jahr ein Minus von 19,0 Prozent an- >>>

>>> gefallen (16.6.22) und bei den kotierten Immobilien-AGs (gemäss WUPIX-A®) ein Minus von 9,7 Prozent. Der Swiss Performance Index schlug seit Anfang Jahr mit einem Minus von 18,1 Prozent zu Buche.

Die negative Performance in diesem Jahr folgte auf eine Periode mit überdurchschnittlichen Gesamttrenditen, geben die WP-Autoren zu bedenken: «Die aktuellen Kursstände liegen bei den Immobilienfonds auf dem Niveau von Juli 2020 und bei den Immobilienaktiengesellschaften auf dem Level von Dezember 2020.»

### Nachfrage nach Wohnraum weiterhin sehr dynamisch

Die Autoren verweisen zudem darauf, dass die Zahl der inserierten Wohnungen jüngst weiter rückläufig war, nachdem bereits im letzten Jahr die Anzahl leerstehender Wohnungen abgenommen hatte. Diese Entwicklung sei auf die stagnierende bis leicht rückläufige Neubautätigkeit bei einer weiterhin dynamischen Nachfrage zurückzuführen, aufgrund des stärkeren Bevölkerungswachstums und wegen der regen inländischen Haushaltsbildung. Die Wüest-Partner-Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage auch bei einer leicht tieferen Kaufkraft nicht abnehmen wird. Gefragt seien vor allem

grössere Wohnungen mit Möglichkeiten zum Homeoffice, die sich durchaus auch ausserhalb der Zentren befinden dürfen – die Leerstandsrisiken würden damit weiter abnehmen.

Da in Zeiten hoher Inflation die Marktmieten generell steigen, geht Wüest Partner von leicht steigenden Wohnungsmieten beim inserierten Angebot aus. Die WP-Autoren verweisen allerdings darauf, dass der Referenzzinssatz aufgrund der Erhebungs- und Berechnungsmethodik nur zeitverzögert reagieren kann: «Mit einem Anstieg ist bis Ende 2023 nicht zu rechnen.» Der Referenzzinssatz dürfte daher trotz des Zinsanstiegs auf dem Niveau von 1,25 Prozent verbleiben.

Angesichts spürbar gestiegener Hypothekarzinsen und gleichzeitig etwas gesunkener Realeinkommen, stagnierender Ersparnisse und Vermögen und nicht zuletzt aufgrund der wirtschaftlichen Verunsicherung erstaunt wenig, dass die Nachfrage nach Wohneigentum jüngst ein wenig nachgelassen hat und viele Kaufentscheide zurückgestellt wurden. So zeigen die Erhebungen von Realmatch360, dass die Zahl der Suchbos bei Eigentumswohnungen seit Anfang dieses Jahres um 7,2 Prozent und bei Einfamilienhäusern um 9,1 Prozent (Stand: Juni 2022) gesunken ist. Doch auch wenn die Nachfrage

nach Wohneigentum etwas zurückgegangen sei, so sei sie immer noch weit grösser als das Angebot, stellen die Wüest-Partner-Researcher fest. Sie schliessen daraus, dass die Preise weiter leicht steigen werden, wenn auch nicht mehr so stark wie in den letzten Monaten: Im 1. Quartal 2022 wuchsen die Preise von Einfamilienhäusern um 8,7 Prozent und diejenigen von Eigentumswohnungen um 7,5 Prozent (jeweils gegenüber dem Vorjahresquartal).

### Stark steigende Baukosten

Zu den aktuellen Versorgungsschwierigkeiten der Schweizer Baubranche und stark steigenden Materialpreisen hat das Bundesamt für Statistik die offiziellen Zahlen über die Baupreientwicklung im ersten Halbjahr 2022 zwar noch nicht publiziert, doch geht Research-Team von Wüest Partner davon aus, dass im Hochbau die Jahreststeuerung im Vergleich zum vergangenen Jahr nochmals angestiegen ist, weshalb die Kosten für Neubauprojekte sowie für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten weiter spürbar zunehmen dürften. Zum Vergleich: Schon im zweiten Halbjahr 2021 waren die Baupreise im Hochbau gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 4,6 Prozent gestiegen. •

ANZEIGE

# Our Product is the Opportunity

We explore many ways to provide our clients with the most innovative real estate investment opportunities around the World.

[stoneweg.com](https://www.stoneweg.com)



STONEWEG

HYPOTHEKARMARKT SCHWEIZ

## Marktanteil der Kantonalbanken nimmt zu



BILD: SASHA2109/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Hypothekarmarkt wird transparenter – nicht zuletzt durch Online-Vergleichsportale.

DER SCHWEIZER HYPOTHEKARMARKT IST IM VERGANGENEN JAHR UM 35,6 MRD. CHF AUF 1.173 MRD. CHF (+3,1%) GEWACHSEN. DABEI KONNTEN BANKEN UND PENSIONS KASSEN IHR VOLUMEN WEITER AUSBAUEN, WÄHREND DAS DER ANBIETERGRUPPE VERSICHERUNGEN LEICHT ZURÜCKGANG (-1,4%). INSBESONDERE DIE KANTONALBANKEN KONNTEN IHREN MARKANTEIL AUF 36 PROZENT AUSBAUEN, WIE AUS EINER AKTUELLEN STUDIE VON MONEYPARK HERVORGEHT.

**PD.** Gemäss der jüngst veröffentlichten aktuellen MoneyPark-Studie hat die Anbietergruppe der Banken auf dem Hypothekarmarkt seit 2015 rund ein Prozent Marktanteil, das heisst rund 11 Milliarden CHF, verloren. Dennoch dominieren die Banken den Hypothekarmarkt auch weiterhin, ihr Marktanteil liegt bei rund 95 Prozent, dies ungeachtet leichter Marktanteilsverluste der Grossbanken in den vergangenen Jahren. Die Grossbanken (Credit Suisse und UBS) haben in Relation der Bestände nur ein unwesentliches Wachstum von 0,2 Prozent respektive um 620 Mio. CHF erzielt. Derweil haben die Kantonalbanken volumenmässig am

stärksten zugelegt und ihren Marktanteil auf jetzt 36 Prozent ausgebaut. Auch Pensionskassen weisen ein Wachstum von zehn Prozent aus und sind aktuell die am schnellsten wachsende Anbietergruppe. Es sind sowohl starke Rückgänge, wie auch hohe Wachstumsraten sichtbar. Insgesamt ist in dieser Anbietergruppe eine leichte Schrumpfung zu verzeichnen.

Dass Pensionskassen ihr Volumen innerhalb von sechs Jahren beinahe verdoppeln konnten, dürfte aus Sicht der Autoren der diesjährigen Hypothekarmarktstudie von MoneyPark insbesondere den Vermittlern zu verdanken sein, die diesen >>>

>>> Akteuren den Zugang zur Anlageklasse Hypotheken ermöglichen. Die Volumen der Versicherungen, die ihren Marktanteil von rund 3 Prozent über die letzten 6 Jahre knapp halten konnten, habe sich dagegen sehr heterogen entwickelt. Bei Betrachtung der Entwicklung der einzelnen Anbieter zeigten sich deutliche Unterschiede, so die Autoren.

### Vermittlermarkt wächst stark

Das Wachstum des gesamten Hypothekenmarktes betrug in den vergangenen sechs Jahren 200 Milliarden CHF respektive 20,6 Prozent. Die Billionen-Grenze (1.000 Milliarden) wurde im Jahr 2016 durchbrochen; seither ist das Volumen auf 1.173 Milliarden CHF angestiegen. Das durchschnittliche Hypothekemarktwachstum pro Jahr lag bei etwa drei Prozent – in den letzten beiden von der Covid-19-Pandemie geprägten Jahren fiel das Wachstum mit 3,4 (2020) und 3,1 Prozent sogar leicht überdurchschnittlich aus.

Wie der MoneyPark-Umfrage zu entnehmen ist, hat in den vergangenen Jahren auch der Vermittlermarkt

stark an Bedeutung gewonnen: Mittlerweile gibt es über 30 Hypothekervermittler in der Schweiz und das von ihnen jährlich platzierte Volumen hat sich in den vergangenen Jahren von unter einer Milliarde (2016) auf etwa 11 Milliarden Franken (2021) erhöht. Allein im vergangenen Jahr wurde ein Wachstum von knapp 30 Prozent erzielt.

Zu dieser Entwicklung habe sicherlich der Umstand beigetragen, dass die Hausbank von Kunden bei der Neuaufnahme oder Verlängerung einer Hypothek weniger berücksichtigt wurde. In den letzten fünf Jahren reduzierte sich diese Quote von 78 auf 63 Prozent im Jahr 2021; im gleichen Zeitraum stieg die Berücksichtigung von unabhängigen Vermittlern von vier auf 12 Prozent. Bei einem jährlich platzierten Hypothekenvolumen von rund 200 Milliarden CHF (geschätzte 163 Mrd. CHF Verlängerungen und 37 Mrd. Neufinanzierungen) liegt der Anteil der Hypothekervermittler bei rund sechs Prozent.

Es zeige sich ein regelrechter Boom von neu entstehenden Vermittlungsplattformen, heben die Autoren der Studie weiter hervor. Seit MoneyPark

im Jahr 2012 als einer von wenigen Pionieren an den Start gegangen sei, seien mehr als 25 neue Akteure hinzugekommen.

### Mehr Transparenz am Markt

Trotz dieser neu entstandenen Breite an Anbietern bleibe das vermittelte Volumen auf eine Handvoll Anbieter konzentriert: MoneyPark als klarer Marktführer (rund 30 Prozent Marktanteil am Vermittlermarkt) deckt zusammen mit fünf weiteren Anbietern rund drei Viertel des Vermittlermarktes ab.

Insbesondere professionelle Vermittler mit Vollmandaten vom Sourcing bis zur Abwicklung der Hypotheken hätten vielen alternativen Investoren wie z.B. Pensionskassen und Anlagestiftungen den Zugang zu Direktinvestitionen in die stabile Anlageklasse Schweizer Hypotheken ermöglicht – und nicht zuletzt hätten Intermediäre sowie Online-Vergleichsportale die Transparenz für die Hypothekennehmer erhöht, so die MoneyPark-Autoren. Das Anbieterumfeld sei damit erheblich wettbewerbsfähiger geworden. •

ANZEIGE

**HSLU** Hochschule  
Luzern

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Mehr Infos unter  
[hslu.ch/  
immobilien](https://www.hslu.ch/immobilien)

Master of Advanced Studies

## MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 24. August 2022

IFZ Konferenz

## Indirekte Immobilienanlagen: Chancen und Risiken im In- und Ausland

22. September 2022

→ T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)

## UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

# Wie grün sind die Gebäude von Grosskonzernen?



BILD: ALDI SUISSE

Immer mehr Grosskonzerne setzen auf nachhaltige Immobilien (im Bild: Solardach auf Logistikcenter von Aldi Suisse).

DAS THEMA GREEN BUILDING IST EIN MEGATREND IN DER IMMOBILIENINDUSTRIE. GEMÄSS EINER AKTUELLEN ZHAW-STUDIE STEHT DIE SCHWEIZ IM BEREICH CORPORATE REAL ESTATE UND GREEN BUILDING IM INTERNATIONALEN VERGLEICH RECHT GUT DA.

**TR/ES.** Der Bundesrat hat 2019 beschlossen, die Treibhausgasemissionen der Schweiz bis zum Jahr 2050 auf Netto-null zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, soll der Schweizer Gebäudepark bis im Jahr 2050 keine Emissionen mehr verursachen. Derzeit sind Gebäude gemäss aktuellen Schätzungen in der Schweiz für rund ein Drittel der CO2 Emissionen und etwa 40 Prozent des Energiever-

brauchs verantwortlich. Zur Erreichung der Klimaziele könnten Schweizer Grosskonzerne, die oft grosse selbstgenutzte Immobilienportfolios haben (bestehend vor allem aus Industrie-, Logistik und Büroimmobilien), einen erheblichen Teil beitragen. In der Immobilienindustrie selbst spielt Green Building bereits eine zentrale Rolle, doch das Thema wird nicht in allen Unternehmen und Branchen ausreichend berücksichtigt.

Eine neue Studie von Forschern der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, die kürzlich in der renommierten akademischen Fachzeitschrift *Journal of Corporate Real Estate* erschienen ist, untersucht die Verbreitung, Treiber und Hindernisse von Green Building in über 1.000 grossen börsennotierten Unterneh-

men aus 25 Ländern über mehrere Jahre (2015-2019). Die Analyse basiert auf Daten des Finanzinformationsdienstes Refinitiv.

Dabei untersucht die Studie zum einen, ob die Unternehmen im Rahmen ihrer Berichterstattung überhaupt über ihre Green Building Aktivitäten berichten, und zum anderen den Umfang der Green Building Aktivitäten, welche durch die von Refinitiv gemessenen Green Building Scores gemessen werden. Der Score liegt zwischen 0 und 100: Je höher der Score, desto umfangreicher sind die Green Building Aktivitäten.

Es zeigt sich, dass im Betrachtungszeitraum noch nicht einmal die Hälfte der Unternehmen überhaupt über ihre Green Building Aktivitäten berichtet. Daneben gibt es grosse Unterschiede zwischen Regio- >>>



>>> nen und auch zwischen verschiedenen Branchen.

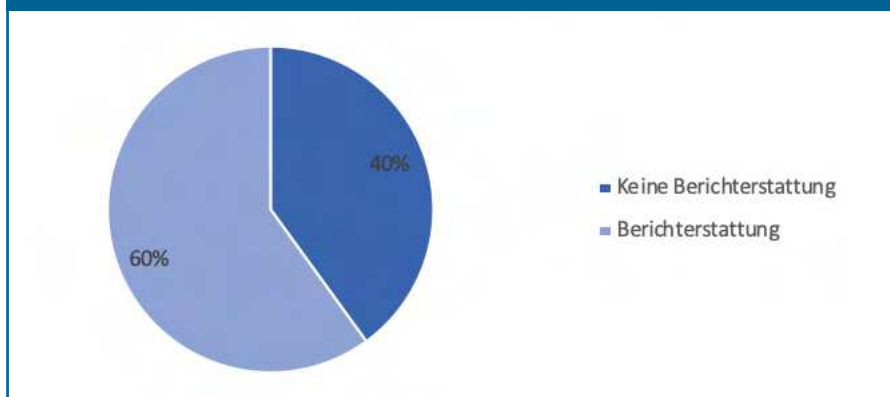
So berichten gemäss der Studie nur 28 Prozent der Unternehmen aus der Region Asien-Pazifik über ihre Green Buildings; in Europa sind es dagegen bereits 44 Prozent. Insgesamt zeigt sich, dass die Green Building Berichterstattung in den entwickelten Ländern bereits deutlich weiter fortgeschritten ist als in Schwellenländern. Eine Analyse der verschiedenen Branchen zeigt, dass der Finanzsektor in der Berichterstattung über Green Building führend ist. Bereits über 55 Prozent der Unternehmen in der Branche berichten. Ähnlich gut schneiden beispielsweise auch die Pharmabranche und die Konsumgüterindustrie ab. Schlusslichter sind die Versorger, die Materialwirtschaft und Technologieunternehmen.

### Die Voraussetzungen für Green Building Aktivitäten

Nachdem die Studie die Verbreitung von Green Building betrachtet hat, untersucht sie die Treiber und Hindernisse. Statistische Analysen zeigen, dass Unternehmen, die wenig verschuldet sind, profitabel arbeiten, einen grossen Gebäudepark haben, sich allgemein um Aspekte der Nachhaltigkeit kümmern und eine gewisse Unternehmensgrösse haben, auch die höchsten Green Building Scores aufweisen und mit höherer Wahrscheinlichkeit über Green Building berichten. Diese Ergebnisse legen nahe, dass Kosteneinsparpotenziale, Kapital für die Investitionen in Green Building und die entsprechende Unternehmenskultur vorhanden sein müssen, damit ein Unternehmen Green Building Aktivitäten in Angriff nehmen kann.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie weit die Schweizer Grosskonzerne nach diesen Massstä-

GREEN BUILDING BERICHTERSTATTUNG IN DEN 20 GRÖSSTEN SCHWEIZER KONZERNEN



Quelle: ZHAW Studie

ben bereits sind. Im Folgenden werden hierzu einige Statistiken gezeigt und in den Kontext der Studie eingeordnet. Dazu wurden per Februar 2022 Daten zu den Green Building Aktivitäten der 20 nach Marktkapitalisierung grössten Schweizer börsenkotierten Unternehmen vom Finanzinformationsdienst Refinitiv abgefragt. Die Daten zeigen, dass über 60 Prozent der untersuchten Unternehmen über Green Building Aktivitäten berichten – deutlich mehr als der weltweite und sogar europäische Durchschnitt, den die Studie errechnet.

Auch in der Schweiz gibt es grosse Branchenunterschiede. Es gibt aber einige Unterschiede zu den internationalen Ergebnissen. Spitzenreiter in der Schweiz sind die Unternehmen aus dem Sektor Basiskonsumgüter mit einem durchschnittlichen Green Building Score von 93. Während die Finanzindustrie in der Länder übergreifenden Studie der ZHAW zu den Spitzenreitern zählten, ist dieser Sektor im Branchenvergleich in der Schweiz lediglich Mittelmass. Die Materialwirtschaft gehört sowohl gemäss den aktuellen Schweizer Daten als auch in der internationalen Studie zu den Schlusslichtern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Schweiz im Bereich Corpo-

rate Real Estate und Green Building im internationalen Vergleich recht gut dasteht. Aber einige Branchen schneiden auch schlechter ab als ihre Konkurrenten im Ausland. Hier besteht Handlungsbedarf. Ausserdem hat die Schweiz ehrgeizige Klimaziele, die ohne eine grüne Transformation von Betriebsliegenschaften nicht zu schaffen ist. Zunehmender Druck von Investoren und vom Kapitalmarkt dürften diese Transformation aber in den nächsten Jahren beschleunigen. Die Schweizer Unternehmen sind solide finanziert und können sich auch einen nachhaltigen Gebäudepark leisten. Vor dem Hintergrund von stetig sinkenden Kosten für Grüne Gebäude und technologischen Fortschritten werden Grüne Gebäude ohnehin immer attraktiver. •

#### Die Autoren:

Dr. Thomas Richter, Dozent für Real Estate Management & Finance an der ZHAW School of Management and Law; Co-Studiengangleiter des Master of Science in Real Estate & Facility Management

Eveline Soliva, Studiengangleiterin des MBA in Real Estate Management an der ZHAW School of Management and Law

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

## Attraktiver Markt, doch anspruchsvoll



BILD: ERIKDEGRAAF/DEPOSITPHOTOS.COM

Das Flächenangebot für grosse Verteilerzentren an geeigneter Lage ist in der Schweiz rar.

MIT «WACHSENDER SEKTOR UNTER LIMITIERENDEN RAHMENBEDINGUNGEN» BETITELT DAS RESEARCH-TEAM VON JLL SCHWEIZ SEINE EBEN ERSCHIEBENE STUDIE ZUM LOGISTIKIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ. DER MARKT HABE IN DEN VERGANGENEN JAHREN EINEN STARKEN WACHSTUMSSCHUB ERFAHREN – EIN TREND, DER SICH NACH EINSCHÄTZUNG DER JLL-EXPERTEN AUCH IN DER NÄHEREN ZUKUNFT WEITER FORTSETZEN WIRD. BEI STANDORTENTSCHEIDUNGEN SEIEN ALLERDINGS KOMPROMISSE GEFRAGT.

BW/PD. Der Flächenbedarf von Logistikern nimmt seit mehreren Jahren zu. Treiber dieser Entwicklung sind die global stärker vernetzte Wirtschaft und das Wachstum des Onlinehandels – die Schweizerische Post beförderte im Jahr 2021 beispielsweise 202 Millionen Pakete (+37% gegenüber 2019). Seit einigen Jahren wächst auch das Investoreninteresse an dieser Anlageklasse, da Logistikobjekte innerhalb eines Portfolios zur Diversifikation beitragen können. Denn die Werttreiber sind von anderen Faktoren abhängig als die von Wohnimmobilien oder Büroliegenschaften. Zudem werden im Markt keine Überkapazitäten aufgebaut – bis dato besteht eher eine Unterversorgung.

In der Schweiz werden die Mehrheit der Gebäude und Flächen mit Logistiktungen selbstgenutzt, wie aus der gerade erschienenen JLL-Studie hervorgeht. Die Researcher des Immobiliendienstleisters haben in der Schweiz über 1.200 Gebäude mit Logistiktungen gezählt, von denen nur knapp 300 Liegenschaften zu Anlagezwecken gehalten und vermietet werden.

### Entwicklung neuer Verteilerzentren gestaltet sich schwierig

Wie die JLL-Researcher ermittelten, wird der Gebäudebestand den sich wandelnden Bedürfnissen nicht gerecht: Denn einerseits fehle es grundsätzlich an vorhande- >>>

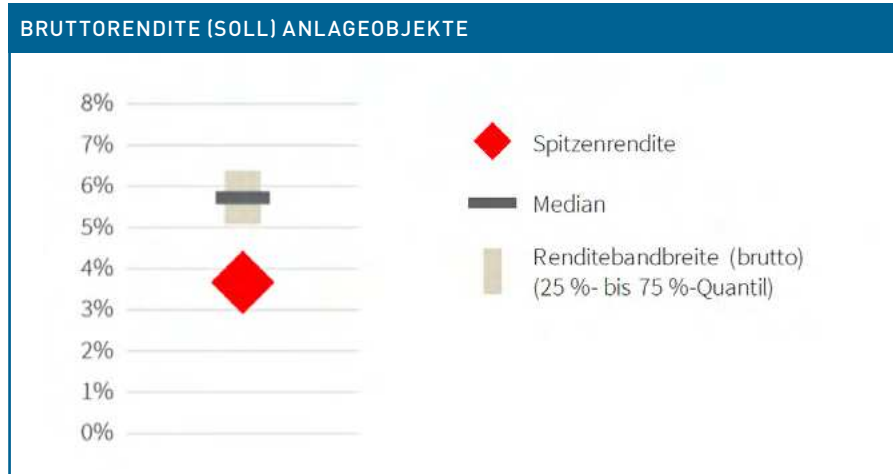
>>> nen Flächen, andererseits hätten die Gebäude ein Alter von durchschnittlich rund 30 Jahren und in vielen Fällen entsprächen diese nicht mehr den neusten Ansprüchen. Eine besondere Herausforderung stellt gemäss der Studie die Entwicklung neuer und grösserer Verteilerzentren dar.

### Stark eingeschränkte Grundstücksverfügbarkeiten

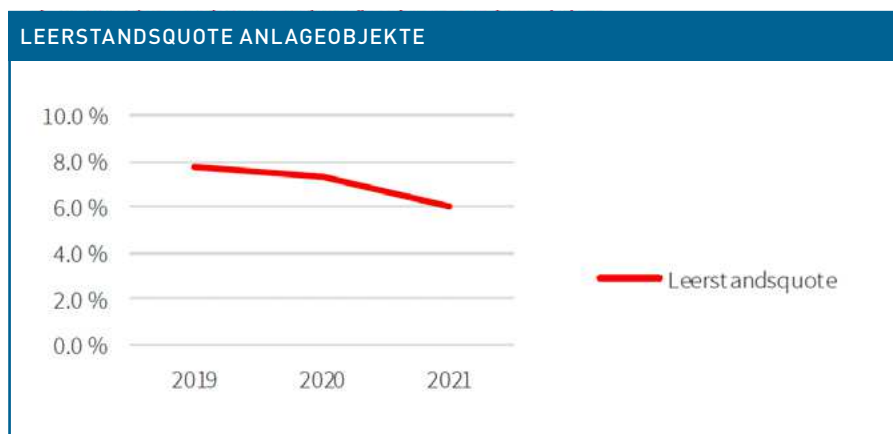
Die Dichte an Logistikgebäuden ist am höchsten entlang der Autobahn A1 sowie um die grossen Ballungszentren Zürich, Genf, Basel und Lausanne. Insbesondere im Dreieck Basel – Solothurn – Zürich finden sich viele Logistikimmobilien. Die traditionellen Logistikregionen werden gemäss der JLL-Studie auch weiterhin stark nachgefragt werden, doch müsse aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeiten zwangsläufig auf Regionen ausserhalb der Top-Logistikregionen ausgewichen werden. Denn zum einen gebe es kaum grossflächige und bebaubare Areale in der Nähe von Autobahnanschlüssen und Ballungszentren, und zum anderen wollten Behörden in solchen Gemeinden in der Regel möglichst viele und hochwertige Arbeitsplätze mit emissionsarmen Nutzungen ansiedeln. Und nicht selten unterlägen geeignete Parzellen einem Baurecht, was den potenziellen Investorenkreis wiederum einschränke, so die Autoren.

### Kompromisse gefragt

Die geringe Verfügbarkeit von grösseren Logistikflächen und von bebaubaren Arealen in der Nähe von Autobahnanschlüssen und Ballungszentren erschwert nicht nur das Wachstum und die Weiterentwicklung des Logistiksektors, sondern



Quellen: Geschäftsberichte von Fonds, Anlagestiftungen, Immobilien-AG's, JLL



Quellen: Geschäftsberichte von Fonds, Anlagestiftungen, Immobilien-AG's, JLL

führt auch dazu, dass Unternehmen bei Standortentscheiden oftmals Kompromisse eingehen müssen, welche operative Nachteile mit sich bringen und zu höheren Transportkosten sowie damit verbundenen Umweltbelastungen führen.

«Wir erhalten seit rund anderthalb Jahren deutlich mehr Anfragen zu Logistikliegenschaften und der Beratungsbedarf steigt sowohl bei Nutzern wie auch Eigentümern», sagt Anita Bleiker, Head Landlord & Tenant Representation bei JLL Schweiz in Zürich. Gemäss Holger Klatt, EMEA Senior Director Business Development Logistics & Industrial bei JLL, hat der Schweizer Logistik-

markt nicht zuletzt durch die Pandemie einen grossen Wachstumsschub erhalten. «Wir erwarten, dass sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Dies hat auch das Interesse internationaler Investoren geweckt, was nicht im gleichen Masse für die Immobilienentwickler zutrifft», so Klatt. «Mehr Wettbewerb auf der Anbieterseite wäre wünschenswert.» •

- Mehr Informationen, Darstellungen und Erläuterungen zum Logistikimmobilienmarkt Schweiz unter [www.jll.ch/de/trends-and-insights/research/logistikmarkt-schweiz-2022](http://www.jll.ch/de/trends-and-insights/research/logistikmarkt-schweiz-2022)

## MARKTKOMMENTAR

## REAL und SWIIT Index in Turbulenzen

AN DEN AKTIENMÄRKTEN BLEIBT ES WEITER TURBULENT. WÄHREND DEN LETZTEN TAGEN SORGTEN VOR ALLEM INFLATIONSAHLEN UND ZINSENTSCHEIDUNGEN WELTWEIT FÜR DEUTLICHE KURSVERLUSTE.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



**FL/TM.** In den USA sind die Inflationszahlen nochmals und unerwartet gestiegen. Mit einem Inflationswert von 8,6 Prozent (Mai 22) wurde der erhoffte Wendepunkt verpasst. Die US-Notenbank hat reagiert und den Leitzins, nachdem zuvor ein Zinsschritt von «nur» 50 Basispunkten in Aussicht gestellt wurde, um 75 bp erhöht. Auch die SNB überraschte den Markt mit einer deutlichen Zinserhöhung von einem halben Prozentpunkt. Dem bereits angeschlagenen Aktienmarkt setzte das aggressive Vorgehen der Notenbanken nochmals schwer zu. In den beiden ersten Handelswochen im Juni verlor der Schweizer Leitindex SMI rund 10 Prozent an Wert, womit die Jahresperformance auf ein Minus von 18 Prozent fiel. Der US-Aktienindex S&P 500 notiert über 21 Prozent unter dem Jahresschlusskurs 2021; beim Deutschen Aktienindex DAX sind es inzwischen mehr als 17 Prozent. Auch die Schweizer Immobilienaktien konnten sich dem Abwärtszog nicht mehr entziehen. Aus der positiven Jahresbilanz per Ende Mai (+1,9% YTD) wurde aufgrund der Kursrückgänge (-9,9% im Juni) ein Minus von 8,2 Prozent (YTD). Aktuell notiert der REAL Index bei 2.927 Punkten, so tief wie vor 18 Monaten. Die Titel der Indexschwergewichte PSP (-5,6% YTD

Total Return) und SPS (-3,4% YTD TR) zeigen sich relativ stabil, deutlich höhere Kursverluste sind bei den Aktien von Allreal (-20,2% YTD TR) und Mobimo (-22,2% YTD TR) zu beobachten. Beim EPRA Index haben sich die Kursverluste inzwischen auf -25,8 Prozent (nicht währungsbereinigt) ausgeweitet. Mit rund 1.800 Punkten notiert der Index wieder auf dem Kursniveau vom Herbst 2020. Die Differenz zu den Höchstständen (vor Corona) hat sich auf mehr als 30 Prozent erhöht.

### Anspruchsvolles Umfeld

Die steigenden Zinsen wirken sich auch auf die Kurse der kotierten Immobilienfonds aus: Durch heftige Kurseinbrüche in den vergangenen Wochen verlor der SWIIT Index im laufenden Jahr knapp 18 Prozent an Wert; allein im Juni beträgt der Kursverlust über 9 Prozent. Erst während der letzten Handelstage hat der Verkaufsdruck nachgelassen und erste Investoren wagen bei diesen stark korrigierten Fondspreisen den Wiedereinstieg. Die gestiegene Nachfrage verschafft den kotierten Immobilienfonds eine Verschnaufpause; ob es für eine neue Aufwärtsphase reicht, wird sich in den kommenden Wochen zeigen. Entscheidend wird sein, wie

sich die Schweizer Zinsen entwickeln werden. Die SNB hat weitere Zinsschritte nicht ausgeschlossen – welche den Abgabedruck auf den Immobilienfonds erneut steigern dürften. Auch am Primärmarkt ist das Umfeld anspruchsvoll. Durch den Kurs- bzw. Agiorückgang bei den Immobilienfonds erschwert sich die Planung von künftigen Kapitaltransaktionen. Einige Immobilienfonds werden bereits unter NAV gehandelt, also unter dem eigentlichen Gesamtwert des Fonds. In einer solchen Konstellation würde der Ausgabepreis der neuen Anteile über dem Marktpreis liegen. Für die erfolgreiche Platzierung der neuen Anteile oberhalb des Marktpreises bräuchte man wohl sehr überzeugende Argumente. Dessen ungeachtet werden aktuell Emissionen durchgeführt und geplant. Am 22. Juni 2022 hat die Bezugsfrist für den Patrimonium Swiss Real Estate Fund begonnen; die Fondleitung will durch die Ausgabe neuer Anteile rund 50 Mio. CHF an Neugeldern einnehmen. Weitere Transaktionen für die kommenden Monate sind für den Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (420 Mio. CHF) und CS LogisticsPlus (150 Mio. CHF) angekündigt. Alle genannten Immobilienfonds werden übrigens mit einem Agio auf dem NAV gehandelt. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							24. JUNI 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	155000	141500	1	240000	2	155000	1
140241	AGRUNA AG	4610	4805	4600	2	4950	5	4800	4
4986484	ATHRIS N	370	400	365	3	400	30	370	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	486	485	148	0	0	485	2
193185	CHAM GROUP N	450	522	450	10	459	30	450	28
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	180	190	178	50	180	100	181	200
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6270	1	22350	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2750	2780	5	5000	25	2750	5
11502954	KONKORDIA AG N	7500	7700	7400	2	8500	1	7500	2
154260	LÖWENGARTEN AG			11	20	0	0	10	2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			900	10	0	0	875	14
28414392	PLAZZA-B-N	64.5	67	58	250	62	200	67	200
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	2500	2500	1250	1	2200	1	2500	1
257770	REUSSEGG HLDG N	180	180	75	25	750	2	180	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8200	9300	0	0	9000	10	9300	4
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2600	3075	2825	2	3110	4	3075	2
253801	TERSA AG	13500	17500	15510	6	25000	2	17500	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	3	33	3.1	750	4	6100	4	600
172525	TONWERK LAUSEN N	16390	16390	11600	1	17200	1	16390	3
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16100	1	30000	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			193	50	220	10	196	10
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	132	130	250	132	50	132	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**GRÜNE  
ALTERNATIVE**

Anleger setzen verstärkt  
auf Infrastrukturfonds

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										24. JUNI 2022
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	102.70	125.00	2.43%	21.71%	-14.21%	1.26%	130.20 148.00	744'360'750	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	122.70	138.00	2.38%	12.47%	-14.81%	1.64%	145.00 166.90	988'117'812	
844'303	CS 1A IMMO PK	1220.00	1250.00	3.67%	2.46%	-14.38%	NICHT KOTIERT	1330.00 1475.00	3'534'850'000	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	113.40	137.50	2.49%	21.25%	-20.40%	1.80%	142.90 181.30	2'699'332'625	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	73.25	67.50	3.74%	-7.85%	-12.23%	1.09%	70.00 81.70	574'182'203	
276'935	CS REF INTERSWISS	180.15	166.00	4.57%	-7.85%	-14.57%	1.32%	170.10 196.80	1'491'440'280	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	107.55	137.50	2.64%	27.85%	-22.47%	1.81%	145.30 185.20	2'867'447'825	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	100.70	128.00	3.10%	27.11%	-14.67%	1.84%	132.90 151.50	896'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	154.25	198.00	2.66%	28.36%	-20.32%	1.47%	214.20 254.50	3'247'916'760	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	113.95	125.00	2.44%	9.70%	-2.34%	1.51%	124.00 131.00	375'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	124.00	138.50	2.66%	11.69%	-17.02%	2.57%	151.30 172.00	1'903'944'819	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	147.15	198.50	2.17%	34.90%	-16.77%	1.35%	215.00 245.40	1'433'542'386	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	110.85	128.00	3.14%	15.47%	-10.20%	1.98%	132.10 149.00	281'600'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	111.30	94.00	5.69%	-15.54%	-13.65%	1.37%	100.60 119.90	408'227'994	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.15	119.00	2.23%	22.49%	-1.22%	NICHT KOTIERT	120.00 127.00	535'500'000	
277'010	IMMO HELVETIC	173.25	200.00	3.32%	15.44%	-14.26%	1.43%	206.10 249.50	1'120'000'000	
977'876	IMMOFONDS	358.90	507.00	2.72%	41.26%	-17.89%	1.28%	552.00 639.50	1'780'352'808	
278'226	LA FONCIERE	87.35	120.00	1.91%	37.38%	-20.19%	1.69%	127.60 160.00	1'632'981'240	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	125.20	157.00	1.87%	25.40%	-5.14%	NICHT KOTIERT	165.00 172.00	1'059'750'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	144.75	159.00	2.39%	9.84%	-20.00%	3.99%	178.90 209.90	856'145'040	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	128.55	139.00	2.24%	8.13%	-13.93%	1.04%	149.00 172.50	362'808'348	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	142.60	140.00	3.96%	-1.82%	-16.52%	2.28%	147.50 169.00	751'130'520	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	115.30	115.00	4.62%	-0.26%	-16.59%	1.95%	129.10 146.00	454'271'735	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	96.70	113.50	2.35%	17.37%	0.44%	NICHT KOTIERT	113.00 115.00	383'879'927	
3'941'501	REALSTONE	119.30	120.00	3.15%	0.59%	-17.70%	1.39%	127.60 154.00	1'609'858'920	
10'061'233	RESIDENTIA	108.95	102.00	2.36%	-6.38%	-9.92%	2.41%	103.60 117.00	163'217'748	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	135.40	145.00	3.38%	7.09%	-11.31%	1.17%	148.80 165.70	1'548'627'985	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	93.70	78.00	5.50%	-16.76%	-11.08%	1.22%	82.00 95.80	187'200'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	99.65	106.00	4.13%	6.37%	-12.07%	1.05%	110.00 129.00	643'950'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	118.85	121.00	2.91%	1.81%	-16.08%	1.40%	136.00 154.00	1'018'395'774	
278'545	SOLVALOR 61	204.55	258.00	2.08%	26.13%	-21.82%	2.29%	285.00 333.00	1'306'592'238	
3'723'763	STREETBOX REF	308.65	445.00	3.48%	44.18%	-16.20%	0.82%	482.00 539.50	191'156'425	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	115.00	107.00	2.77%	-6.96%	-2.61%	0.71%	105.00 116.00	287'165'744	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.15	113.00	2.03%	10.62%	-3.00%	NICHT KOTIERT	113.00 117.00	343'350'161	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.85	117.00	2.25%	5.55%	-12.10%	1.02%	123.80 139.50	1'895'400'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	114.90	148.00	2.24%	28.81%	-13.54%	1.69%	160.10 182.00	1'558'917'892	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	96.00	90.00	4.65%	-6.25%	-18.13%	2.24%	95.10 115.50	468'234'450	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	105.80	106.00	2.37%	0.19%	-11.64%	NICHT KOTIERT	110.20 124.00	403'019'420	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	151.60	176.00	2.63%	16.09%	-19.63%	1.65%	186.50 225.00	930'324'032	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.10	73.00	2.50%	21.46%	-21.42%	1.89%	80.70 95.00	2'592'471'338	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.92	16.60	2.58%	19.25%	-13.99%	1.76%	17.10 20.35	771'328'246	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.46	11.55	2.92%	0.79%	-22.48%	2.20%	12.50 15.30	415'746'281	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	92.35	114.00	2.29%	23.44%	-18.18%	2.11%	127.70 148.30	1'624'644'210	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.05	120.00	2.72%	21.15%	-17.06%	1.66%	127.70 152.00	8'596'023'480	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.50	59.50	4.49%	-1.65%	-16.73%	2.03%	62.40 75.80	1'466'067'148	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.80	126.00	2.22%	21.39%	-6.67%	NICHT KOTIERT	135.00 139.00	1'210'118'994	
				0	0	SWIT	0		TOTAL	
				3.01%	12.53%	-17.34%	1.47%		60'209'534'008	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										24. JUNI 2022
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % MAI	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	150.75	158.00	4.47%	4.81%	-18.32%	3.08%	170.00 206.00	2'455'452'111	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	170.35	180.00	3.07%	5.66%	1.37%	0.02%	180.00 190.00	347'634'900	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.35	17.20	3.22%	5.20%	-8.74%	0.58%	18.00 20.30	517'080'728	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	96.50	85.00	3.19%	-11.92%	-7.68%	1.25%	88.80 107.00	392'235'696	
1'731'394	INTERSHOP N	411.80	615.00	4.10%	49.34%	4.58%	2.35%	591.00 673.00	671'303'250	
52'402'695	INA INVEST AG	22.70	18.70	0.00%	-17.62%	0.00%	0.96%	18.32 20.40	165'804'672	
32'509'429	INVESTIS N	74.45	98.00	2.56%	31.63%	-3.83%	2.34%	103.50 115.00	274'337'280	
1'110'887	MOBIMO	244.90	230.00	4.39%	-6.08%	-20.32%	5.38%	245.00 318.00	1'517'167'170	
21'218'624	NOVAVEST	42.75	42.00	3.94%	-1.75%	-6.13%	0.78%	45.60 47.80	323'880'228	
28'414'391	PLAZZA N	333.55	322.00	2.18%	-3.46%	-2.37%	0.99%	326.00 357.00	470'635'200	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	107.25	105.50	3.58%	-1.63%	-3.91%	6.58%	105.40 125.90	4'839'062'501	
38'462'993	SENIORSIDENZ	47.05	46.00	4.14%	-2.23%	-11.30%	0.23%	47.00 54.00	117'551'712	
803'838	SWISS PRIME SITE	81.75	85.00	3.98%	3.98%	-1.45%	7.20%	85.95 101.20	6'457'480'940	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	106.25	89.00	4.08%	-16.24%	-8.32%	0.53%	96.50 108.00	242'663'039	
261'948	WARTECK INVEST	1643.15	2160.00	3.25%	31.45%	-5.91%	1.59%	2260.00 2440.00	364'917'960	
1'480'521	ZUG ESTATES	2003.05	1955.00	1.93%	-2.40%	0.63%	1.11%	1930.00 2080.00	590'916'822	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.47%	5.76%	-7.06%	5.07%		19'582'319'537	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

# Grünes Licht für SBB-Projekt «Vuelo»



BILD: SBB CFF EFS

Visualisierung des Neubaus «Vuelo» in Zürich Tiefenbrunnen

DIE BAUBEWILLIGUNG FÜR DAS GEWERBEGEBÄUDE «VUELO», WELCHES DIE SBB AM BAHNHOF ZÜRICH TIEFENBRUNNEN ERSTELLEN WILL, IST RECHTSKRÄFTIG. DER BAU SOLL IM FRÜHJAHR 2024 BEGINNEN.

**AH.** Das Projekt «Vuelo» war seit 2012 konfrontiert mit verschiedenen Rechtsmittelverfahren zur Baubewilligung (Stammbaubewilligung und Änderungseingaben) und zur Frage der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht. Nun hat das Bundesgericht die Beschwerde gegen die Baubewilligung für das Projekt Vuelo abgewiesen und die Einschätzung der Vorinstanz bestätigt. Die Bewilligung ist damit rechtskräftig – und wie die

SBB mitteilt, sollen die Bauarbeiten für das langgestreckte Gebäude im Frühjahr 2024 starten. Zugleich soll der Bahnhofplatz umgestaltet und verkehrsberuhigt werden. Im Erdgeschoss von «Vuelo» sind Retail- und Gastronomienutzungen geplant, die beiden darüberliegenden Geschosse des Dienstleistungszentrums sollen Flächen für diverse Businessnutzungen bieten – von Büros bis zu Gesundheit und Bildung. Im Attikageschoss entsteht eine 500 Quadratmeter grosse Gastronomiefläche mit Aussicht; im Untergeschoss sind rund 88 Einstellplätze vorgesehen. Gebaut wird nach DGNB Standard Silber. Läuft alles nach Plan, soll der Mieterausbau ab 2025 stattfinden; die Inbetriebnahme des Gebäudes ist ab Mitte 2026 vorgesehen. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 12\_2022 / 17. Jahrgang / 343. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich  
www.immobiliengeschaeft.ch

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

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.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