

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Die Preise steigen weiter
(Studie FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung)
- 4 Lebensmitteldetailhandel
Schweiz: Schlechte Noten im
internationalen Vergleich
(Studie Kearney)
- 6 Hochbaupreise steigen massiv
(Blogbeitrag Wüest Partner)
- 9 Fels in der Brandung
(JLL-Studie zum Büroflächen-
markt in Deutschland)
- 12 Veränderte Prioritäten
(European Property Market
Outlook von BNP Paribas REIM)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: 4Viertel/
Luzern
- 19 Impressum

EDITORIAL

Klare Signale

Mit ihrem ersten Zinsschritt seit Jahren hat die Schweizerische Nationalbank Mitte Juni für Verunsicherung bei Immobilieninvestoren gesorgt: Die Kurse vieler börsenkotierter Schweizer Immobilien-AGs und Immobilienfonds gerieten ins Rutschen. Allerdings nur zwischenzeitlich – mittlerweile haben sich die Märkte wieder etwas beruhigt. Zwar wird die Immobilienfinanzierung teurer und mit steigenden Zinsen könnte der «Renditespread» als Motiv für Immobilieninvestments selbst zu niedrigsten Anfangsrenditen an an Bedeutung verlieren – doch bewegt sich der Leitzins mit $-0,25$ Prozent noch immer im negativen Bereich. Auch scheint der Blick auf die «Fundamentals» einige Anleger zuversichtlich zu stimmen: Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich relativ robust und der Franken hat gegenüber dem Euro deutlich zugelegt, was unter anderem verhindert, dass die hohen Teuerungsraten für aus dem Ausland bezogene Güter und Waren voll auf die Schweiz durchschlagen. Behält die SNB mit ihrer Prognose recht, wonach die Inflation im zweiten Quartal 2023 bei 1,9 Prozent – und damit unter dem Zielband von 2 Prozent – liegen wird, könnte der Leitzins beibehalten oder sogar wieder gesenkt werden. Ein klares Signal nicht zuletzt für die Akteure des Immobilienmarkts: Der Leitzins wird nicht so weit steigen, dass die Konjunktur oder die Immobilienmärkte Schaden nehmen könnten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Sie wollen Ihre Immobilien effizient und nachhaltig betreiben?

Das übernehmen wir für Sie und bringen Ihre Kosten, Prozesse, Verträge und Organisation auf Vordermann.

Wir gestalten Ihr Real Estate, Facility und Property Management professionell.

120'
@ 8 am

SAVE THE DATE!

Neue Wege im
Property Management

Donnerstag, 01.09.2022,
8.00 – 10.00 Uhr
Office LAB Baslerpark,
Baslerstrasse 60,
Zürich-Altstetten

Infos &
Anmeldung
hier

<https://www.alpha-ic.com/schweiz>

IMMO²³

The Swiss Property Fair
18. – 19.01.2023
Zürich

Sie sollten dabei sein, wenn sich Real Estate Know-how wieder nachhaltig verdichtet.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren
18. – 19.01.2023, Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch

Messe

Präsentieren Sie Ihr Unternehmen, Ihre Produkte und Dienstleistungen, Projekte und Investitionsvorhaben einem breiten professionellen Zielpublikum

Forum

Begeistern Sie mit spannenden Fachbeiträgen, führen Sie interessante Gespräche und knüpfen Sie neue Kontakte am Forum

Magazin

Profitieren Sie von den attraktiven Werbemöglichkeiten und begeistern Sie die Leserschaft mit einem interessanten Beitrag im Magazin

WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

Die Preise steigen weiter



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Nachfrage nach Wohneigentum in der Schweiz ist weiterhin gross.

GEMÄSS DEN ERHEBUNGEN VON FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG (FPRE) SIND DIE PREISE FÜR WOHNEIGENTUM IN DER SCHWEIZ AUCH IM 2. QUARTAL 2022 GESTIEGEN – WOBEI DIE PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN ETWAS STÄRKER ZULEGTEN ALS FÜR EINFAMILIENHÄUSER.

BW/PD. Die Eigentumswohnungen in der Schweiz haben sich im 2. Quartal 2022 zum Vorquartal um 2,7 Prozent verteuert, wie die Auswertungen von FPRE zeigen. Am deutlichsten ist dabei der Anstieg im gehobenen Segment mit 3,4 Prozent, aber auch das untere und mittlere

Segment weisen höhere Transaktionspreise (+1,7 resp. +2,2%) auf. Im Vergleich zum Vorjahresvergleichsquarter haben sich Eigentumswohnungen um 6,7 Prozent verteuert.

Höhere Preise trotz Zinsanstieg

Ausser in der Südschweiz (–0,4%) stiegen die Preise für Eigentumswohnungen des mittleren Segments im Vergleich zum Vorquartal in allen Grossregionen, am deutlichsten in der Region Zürich (+3,5%), in der Alpenregion (+3,1%) sowie in der Region Basel (+2,8%). Auch Einfamilienhäuser verzeichneten in Q2/2022 einen weiteren Preisanstieg sowohl zum Vorquartal (+2,2%) als auch zum Vorjahresquartal (5,5%).

Zwar seien die Zinsen für langfristige Hypotheken zur Immobilienfinanzierung inflationsbedingt zuletzt gestiegen und die SNB behalte sich weitere Zinsschritte in den kommenden Monaten vor, womit Wohneigentum grundsätzlich etwas an Attraktivität verliere und der weitere Preisanstieg gedämpft werden könnten, sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE. Doch das aktuelle Zinsniveau sei im historischen Vergleich nach wie vor sehr niedrig; darüber hinaus Sorge die gut laufende Schweizer Wirtschaft für eine weiterhin rege Nachfrage nach Wohneigentum. «Flacht die Inflation im Jahresverlauf wieder ab, könnten die langfristigen Zinsen gegen Jahresende allenfalls wieder etwas sinken», so Fahrländer. •

DETAILHANDEL SCHWEIZ

Schlechte Noten im internationalen Vergleich



BILD: KEARNEY SHUTTERSTOCK MIDRES

In Sachen «Kundenerlebnis» zeigt sich der Lebensmittelhandel der DACH-Region wenig innovativ.

DIE LEBENSMITTELDETAILHÄNDLER IN DER SCHWEIZ SIND NICHT INNOVATIV GENUG; DIE INTERNATIONALE KONKURRENZ UND TECHFIRMEN BEDROHEN DEN STATIONÄREN LEBENSMITTELHANDEL. ZU DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT EINE AKTUELLE STUDIE DER GLOBALEN UNTERNEHMENSBERATERS KEARNEY.

BW/PD. Hohe Kosten, geringe Margen, wenig Innovation: «Der ohnehin margenschwache Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland, Österreich und der Schweiz ist im internationalen Innovationswettbewerb schlecht aufgestellt», meint Dr. Mirko Warschun, Handelsexperte und Partner

der internationalen Managementberatung Kearney. Aus seiner Sicht können die Lebensmitteleinzelhändler der DACH-Region «den eskalierenden Kosten und aggressiven Wachstumsstrategien aus dem Online- und Technologiebereich fast nichts entgegensetzen.»

Im Unterschied zum Einzelhandel des deutschsprachigen Raums gehe die internationale Konkurrenz neue Wege, investiere in zukunftsweisende Technologien und bringe Innovationen mit spürbaren Kundenvorteilen zur Marktreife.

DACH-Raum hinkt hinterher

Die Handelsexperten von Kearney haben die im Lebensmittelhandel weltweit angemeldeten Patente im

Detail untersucht und miteinander verglichen. Die Analyse zeigt, dass Händler in der Schweiz trotz ihrer reichen Innovationsgeschichte (beispielsweise bei Einkaufswagen und Produktdisplays) in den letzten fünf Jahren weniger Innovationen hervorgebracht haben als die internationale Konkurrenz und die reinen Online-Player. So habe Walmart 92 Prozent seiner mehr als 2.000 Patente seit 2016 angemeldet, während bei Migros und Coop nur gut 25 Prozent der insgesamt 102 Patente auf die letzten fünf Jahre entfallen.

Es zeige sich auch, dass Migros ein Vielfaches der Patente von Coop angemeldet hat. Innovation scheine bei Migros einen höheren Stellenwert zu haben, schlussfolgern die Kearney-Researcher. Ferner wird dar- >>>

>>> auf verwiesen, dass die meisten Patente im Schweizer Lebensmittel Einzelhandel aus traditionellen Bereichen wie Produktpräsentationen, Kassensystemen und Speisenzubereitung stamme statt nicht aus Spitzentechnologien – während sich internationale Einzelhändler und reine Online-Anbieter auf Blockchain, das Internet der Dinge, autonome und Drohnenlieferung sowie virtuelles Einkaufen konzentrierten.

Ferner erfolgten die meisten Innovationen der Schweizer Händler inkrementell, seien imitierbar und nicht differenzierbar, sprich: sie tragen nicht viel zum Branding der Einzelhändler bei. Im Gegensatz dazu agelieferten neue Marktteilnehmer wie Technologie-Start-Ups disruptive Innovationen mit einem unmittelbaren Erlebniseffekt für die Kundinnen und Kunden, berichten die Kearney-Experten und verweisen auf Beispiele wie «Gorillas» und «Flink», die Lebensmittel innerhalb von zehn Minuten liefern oder «HelloFresh», den Anbieter von Kochboxen, der auf die gesunde Ernährung zu Hause setzt, oder Unternehmen wie «Eat Simple Food» und «Too Good To Go».

Doch es gebe Ausnahmen: Migros habe mit LeShop schon früh die Customer Journey verbessert und neue Wege im Lebensmittelhandel eingeschlagen – sei allerdings seither international weniger mit Innovationen aufgefallen, auch wenn der Kundenfokus unter anderem mit Öko-Labels bewahrt werde.

Konkurrenz wird aufgekauft

Auch die M&A-Aktivitäten der stationären Einzelhändler in der DACH-Region unterscheiden sich erheblich von ihren internationalen Pendanten und reinen Online-Anbietern. Während sich internationale Einzelhändler wie Walmart und Amazon auf innovative

Technologieunternehmen konzentrierten, kauften DACH-Händler traditionelle, stationäre Konkurrenz – z.B. hätten Ocado und Alibaba in Unternehmen mit einem Durchschnittsalter von fünf respektive 14 Jahren investiert. Dagegen habe Coop in Unternehmen investiert, die im Durchschnitt mehr als dreimal so alt sind – zum Zeitpunkt der Übernahmen seien diese im Durchschnitt 49 Jahre alt gewesen. In Bezug auf die Zielregion konzentrierten sich die M&A-Aktivitäten im DACH-Einzelhandel auf Mitteleuropa, während internationale Akteure auf Technologiezentren in Asien zielten, insbesondere in Indien, China und Australien, so die Autoren. DACH-Investitionen in Technologie-

nen durchgeführt, die meisten davon mit anderen stationären Händlern. Die Grössten in der Schweiz haben insgesamt fast 45 Akquisitionen getätigt mit einem Durchschnittsalter der Zielunternehmen von 49 Jahren.» So seien nur wenige innovative Technologie-Unternehmen ins Visier genommen worden; selbst die meisten Unternehmen, die jünger als 20 Jahre sind, sind eher in traditionellen Retail Segmenten beheimatet. «Der Markteintritt von Technologie-Unternehmen bringt neue Risiken für etablierte Einzelhändler, auf die nur mit disruptiven Innovationen, die einen Unterschied im Einkaufserlebnis machen, reagiert werden kann» meint Adrian Kirste, Partner der in-

DACH RETAILERS HAVE MADE 400 M&A INVESTMENTS OVER THE PAST 10 YEARS



Quelle: Kearney analysis

unternehmen sind gemäss der Studie eher die Ausnahme von der Regel, disruptive Innovationen wurden also nicht abgesichert. «Alles in allem scheinen die Anlagestrategien den Status quo zu festigen, aber weder Weiterentwicklung noch Wachstum anzustreben», stellen die Autoren fest: «In den vergangenen drei Jahren haben DACH-Lebensmittelhändler rund 107 M&A-Transaktio-

ner internationalen Managementberatung. Traditionelle Einzelhändler laufen aus Sicht des Kearney-Experten durchaus Gefahr, ihre treuen Kunden an das neue Angebot zu verlieren – und so empfiehlt er: «Die Lebensmittelhändler in DACH müssen jetzt handeln und innovativ sein, wenn sie nicht relevante Marktteilnehmer an die mutige und kreative Konkurrenz verlieren wollen.» •

BAUWIRTSCHAFT/PROJEKTENTWICKLUNG SCHWEIZ

Hochbaupreise steigen massiv



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Steigende Nachfrage, Lieferengpässe, höhere Materialpreise, Fachkräftemangel – die Herausforderungen am Bau nehmen zu.

DIE BAUBRANCHE SIEHT SICH VOR GROSSE HERAUSFORDERUNGEN GESTELLT. DER IM JUNI VOM BUNDESDAMT FÜR STATISTIK PUBLIZIERTE BAUPREISINDEX WEIST FÜR DEN HOCHBAU EINEN ANSTIEG VON 4,9 PROZENT GEGENÜBER OKTOBER 2021 UND EINEN ANSTIEG VON 8,1 PROZENT GEGENÜBER DEM VORJAHR (APRIL 22) AUS. DAS SEI DER STÄRKSTE ANSTIEG INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEGINN DER DATENERFASUNG (1998), BERICHTEN JÖRG SCHLÄPFER, SIMON LÜTHI UND ROBERT WEINERT IN EINEM BLOG VON WÜEST PARTNER.

BW/PD. Getrieben wird die Entwicklung der Baupreise durch einen breiten Preisanstieg bei den Baumaterialien. Das zeigt sich in der Statistik der Materialkosten für den Hochbau, die von der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) in Zusammenarbeit mit dem BFS monatlich publiziert wird. Demnach liegen die Werte im Mai 2022 um 19,6 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Auch dies sei der höchste Jahresanstieg seit Messbeginn (2003), so die Wüest-Partner-Autoren. Auffallend sei die Preisentwicklung beim Armierungsstahl, der bei der Berechnung des «Materialpreisindex Hochbau» ein Gewicht von 10 Prozent hat und sich im Vergleich zum Vorjahr um knapp 82 Prozent verteu-

ert hat. Im Vergleich zur Situation vor der Pandemie (Ende 2019) haben sich die Preise sogar fast um den Faktor 1,5 erhöht.

Angebots- und Nachfrageschocks

Gründe für diese deutliche Dynamik bei den Materialpreisen sehen die WP-Experten sowohl angebots- als auch nachfrageseitig. Einerseits seien etablierte Lieferketten empfindlich beeinträchtigt worden, unter anderem weil während der Pandemie und dann wegen des Krieges in der Ukraine die Produktion in einigen Stahlwerken eingestellt wurde, was Lieferengpässe verursachte und in der Folge zu angebotsseitigem Preisdruck führte. >>>

>>> Andererseits hätten die grosszügigen Konjunktur- und Infrastrukturprogramme während der Pandemie für grosse globale Nachfrage nach Baumaterialien gesorgt.

Materialpreise nur teilweise ausschlaggebend

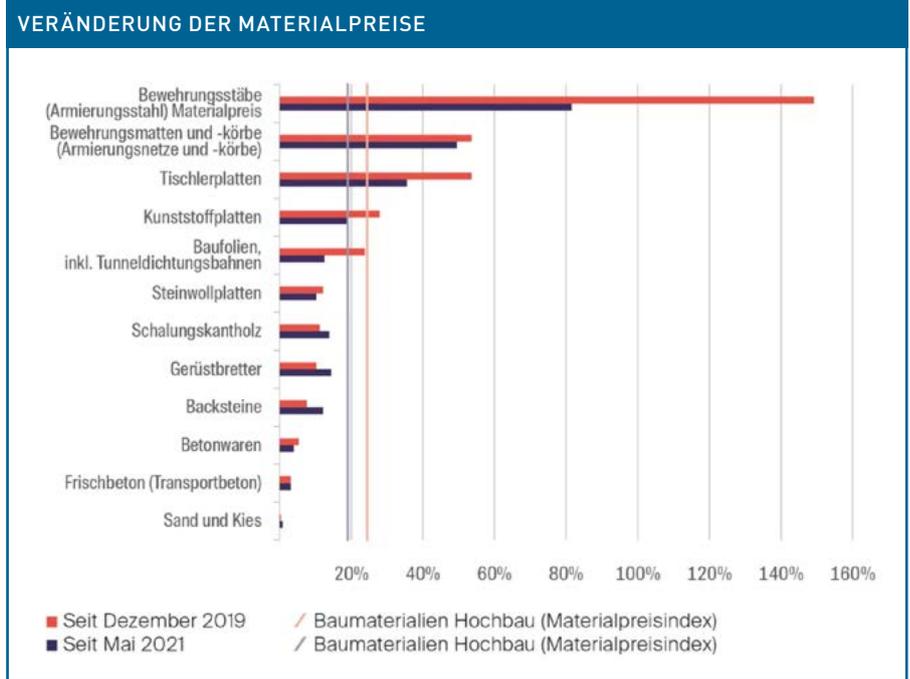
Gemäss der Wertschöpfungsstatistik des BFS entfallen im Hochbau rund 60 Prozent und in den vorbereitenden Baustellenarbeiten rund 45 Prozent der Aufwände auf Material und Waren. Ein weiterer wichtiger Faktor der Baupreisteuerung ist der Anstieg der Löhne, die im Bauhauptgewerbe gemäss den aktuellen Zahlen des schweizerischen Baumeisterverbands um rund 1,5 Prozent zugelegt haben, während anlässlich der letzten Publikation noch eine leichte Abnahme ausgewiesen wurde.

Die Löhne entwickeln sich in der Schweiz in allen Branchen weniger volatil als Materialpreise, was aktuell für den Baumarkt sehr deutlich der Fall ist. So spielen die Löhne derzeit für die Baupreisteuerung zwar eine geringere Rolle als die Materialpreise, doch sei davon auszugehen, dass die Lohnsumme mittelfristig ansteigen wird, schreiben die WP-Autoren und verweisen auf Daten des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO), nach denen auch in der Hochbaubranche die Anzahl offener Stellen derzeit sehr hoch ist.

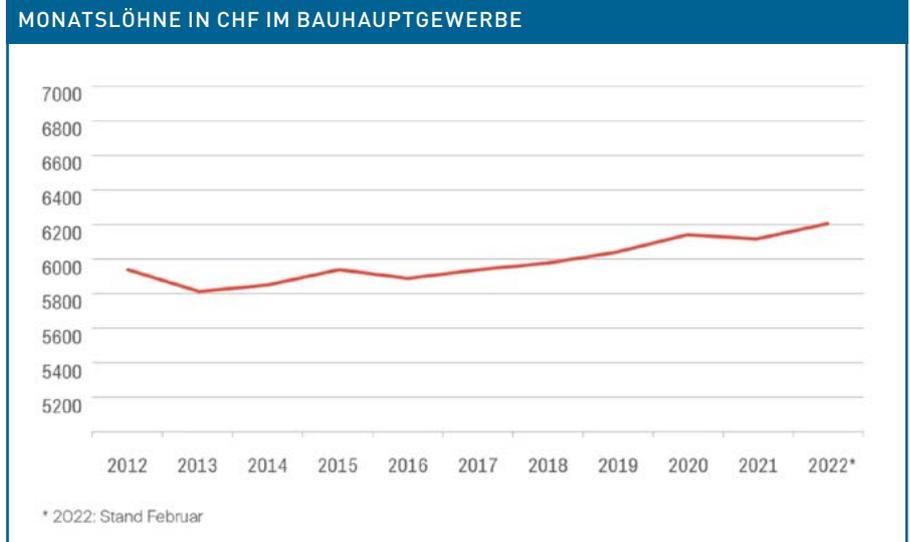
Der Fachkräftemangel und der demografische Wandel machen sich somit nicht zuletzt auch auf dem Baumarkt bemerkbar.

Aussichten im Baumarkt

Die Wüest Partner-Experten gehen davon aus, dass sich eher in der mittleren als in der kurzen Frist Lieferengpässe auflösen werden, weshalb auch im nächsten Halbjahr mit stei-



Quelle: KBOB



Quelle: Schweizerischer Baumeisterverband

genden Baupreisen zu rechnen sei. Nur schon als Folge der Teuerung würden die nominalen Bauinvestitionen im laufenden wie auch im kommenden Jahr weiter ansteigen. Weil die hiesige Bevölkerung und Beschäftigung kontinuierlich anwachsen, sei davon auszugehen, dass hier-

zulande ungeachtet der jüngsten Zinsanstiege die Nachfrage nach Bauten hoch bleibt. Darüber hinaus lösen laufend höhere Ansprüche von Politik und Gesellschaft an den Gebäudepark – beispielsweise bezüglich der Nachhaltigkeit – stetig weitere Umbauarbeiten aus. •

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 sowie Unsicherheiten bezüglich Nachfrage- und Standortentwicklungen in der Post-Covid-Zeit, dies bei ohnehin hohen Landpreisen und steigenden Anforderungen in Sachen Nachhaltigkeit: Alles in allem ein potenziell toxischer Cocktail für Projektentwicklungen. Entwickler und Bestandshalter müssen sich gut überlegen, wie sie mit diesen Risiken umgehen können, wie sie ihre Modelle und Vorgehen anpassen und welches Timing sie wählen. Wie können die beteiligten Akteure die Situation meistern?

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



Fredy Hasenmaile
CS, Head Real Estate
Economist



Marc Lyon
Implenia, Head Development
Switzerland



Urs Baumann
SPS, Chief Investment
Officer



Markus Schmidiger
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch

Sponsoren:

BÜROVERMIETUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Fels in der Brandung



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Nachfrage nach Top-Büroflächen ist in den deutschen Metropolen gestiegen.

DER DEUTSCHE BÜROVERMIETUNGSMARKT HAT IM ERSTEN HALBJAHR 2022 FÜR EINE ÜBERRASCHUNG GESORGT: ÜBER ALLE SIEBEN HOCHBURGEN HINWEG SUMMIERTE SICH DAS VERMIETUNGSVOLUMEN AUF RUND 1,93 MIO. QM – 45 PROZENT MEHR ALS IM GLEICHEN ZEITRAUM DES VERGANGENEN JAHRES, ERMITTELTE JLL.

PD/BW. Die sehr positive Vermietungsbilanz überrascht, da doch aktuell nichts in Deutschlands Unternehmensetagen so sehr diskutiert wird, wie die im Herbst und Winter drohende Energiekrise. «Selbst Experten sind sich über die Auswirkungen

gen auf die Konjunktur uneins, es kann aber eigentlich keinen Zweifel daran geben, dass ein kompletter Gas-Lieferstopp aus Russland zu dramatischen Engpässen sowohl bei den privaten Haushalten als auch bei der Industrie führen wird. Entsprechend trüb zeigt sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft», sagt Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany.

Der ifo-Geschäftsklimaindex ist im Juni auf 92,3 Punkte gefallen, nach 93,0 Punkten im Mai. Die weiter angefachte Inflation hat zudem die Notenbanken auf den Plan gerufen und zum Vorziehen und zuletzt zum starken Beschleunigen ihrer Zinswenden geführt. In Summe all dieser Entwicklungen wird das Wachstum für Deutschland für 2022 nur noch mo-

derat bis schwach ausfallen. Zu Beginn des Jahres lag die BIP-Prognose für 2022 noch bei 3,5 Prozent, Ende Juni nur noch bei 1,5 Prozent. Und doch gibt es positive Zeichen und Impulse: Das Geschäftsklima im für den Immobilienmarkt so wichtigen Dienstleistungssektor hat sich im Juni merklich verbessert.

Das positive Bild zeigt sich auch für den Arbeitsmarkt. So zeigt das ifo-Beschäftigungsbarometer eine hohe Einstellungsbereitschaft bei den Dienstleistern. Gute Umsatzzahlen vor allem in der Beraterzunft haben spürbar positive Auswirkungen auch auf die Büromärkte und zeigen sich in einem gestärkten Expansionsdrang und in der Bereitschaft, höhere Mieten für eine bessere Flächenqualität zu akzeptieren. >>>

DER BÜROFLÄCHENMARKT IN SIEBEN DEUTSCHEN STÄDTEN STAND JULI 2022

% heißt: Prozentuale Differenz des Wertes H1 2022 zum Wert H1 2021

	Spitzenmietpreise (€/m ² /Monat) in 1A-Lagen				Fertigstellungen (m ²)				Büroflächenbestand (in Mio. m ²)			
	Q4 2021	Q2 2021	Q2 2022	%	2021	H1 2021	H1 2022	%	Q4 2021	Q2 2021	Q2 2022	%
Berlin ¹⁾	39,00	38,00	41,00	7,9	526.600	220.500	463.700	110,3	21,12	20,98	21,57	2,8
Düsseldorf ²⁾	28,50	28,50	30,00	5,3	120.000	46.400	50.100	8,0	9,28	9,27	9,29	0,2
Frankfurt/M ³⁾	42,50	41,50	43,50	4,8	191.800	84.700	24.900	-70,6	11,66	11,65	11,68	0,3
Hamburg ⁴⁾	31,50	31,00	32,00	3,2	99.200	83.300	131.200	57,5	15,21	15,19	15,33	0,9
Köln ⁵⁾	26,50	26,00	27,00	3,8	65.100	42.100	70.900	68,4	7,85	7,85	7,86	0,1
München Region ⁶⁾	42,00	41,00	42,50	3,7	333.300	159.000	176.900	11,3	21,25	21,09	21,41	1,5
Stuttgart ⁷⁾	25,50	25,50	29,50	15,7	257.100	181.500	31.800	-82,5	9,09	9,02	9,11	1,0

1) Stadtgebiet

2) Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden

3) Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei

4) Stadtgebiet

5) Stadtgebiet

6) Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden

7) Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen

Quelle: JLL, Research

>>> «Die Pandemie und die grundlegende Veränderung der Arbeitswelt im Büro haben traditionelle Grundsätze der Büervermietung ausser Kraft gesetzt», sagt Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany and Head of Markets. «Verursachte bisher ein Anstieg des Leerstands einen Rückgang der Spitzenmiete, sehen wir seit einigen Monaten, wie stark sich der Markt nach Qualität ausdifferenziert. Nun ist zu beobachten, wie der Leerstand in der Breite zunimmt, während der Wettbewerb um Topflächen sogar intensiver geworden ist, wodurch die Spitzenmieten weiter zulegen.»

Die Sicht auf Büroflächen habe sich verändert, sagt Kortmann: «Stärker denn je spielen attraktive Büroflächen eine strategische Rolle, wenn es darum geht, die Rückkehr in die Büros und damit die Zusammenarbeit, Kreativität und Identifikation mit dem Unternehmen zu fördern. Im Wettbewerb um die besten Köpfe können moderne Arbeitswelten in zentraler Lage zudem den entscheidenden Unterschied machen.»

Büervermietungsmarkt zieht im zweiten Quartal stark an

Vor diesem Hintergrund lassen sich die zum ersten Halbjahr registrierten guten Vermietungszahlen erklären, wobei der starke Ausschlag nach oben doch überraschend ist. In jeder der deutschen Immobilienhochburgen wurde ein Umsatzplus registriert – von plus drei Prozent in Berlin bis plus 335 Prozent in Stuttgart. Umsatzspitzenreiter ist wieder München mit 396.000 qm, gefolgt von Berlin mit 377.000 qm und Hamburg mit 321.000 qm. In Stuttgart und Hamburg sorgten u.a. grossvolumige Abschlüsse im fünfstelligen Quadratmeterbereich für diese gute Performance. Auch die öffentliche Hand zählen weiterhin zu den aktiven Mietern. «Die Ergebnisse des ersten Halbjahres resultieren sowohl aus Nachholeffekten der Corona-Zeit als auch der Umsetzung von hybriden Arbeitswelten im Wettbewerb um Talente. Vor dem Hintergrund des guten Halbjahresergebnisses rechnen wir nun mit einem Gesamtjahreser-

gebnis von gut 3,5 Mio. qm. Das wäre ein Plus von mehr als sieben Prozent gegenüber 2021», sagt Stephan Leimbach, Head of Office Leasing JLL Germany. Die starke Performance des ersten Halbjahres werde sich aus mehreren Gründen vermutlich nicht ganz wiederholen lassen: «Hatten wir bei der Nachfrage in den ersten Monaten des Jahres eine mitunter starke Belebung gesehen, stellte sich das Bild zuletzt wieder eher verhalten und etwa auf dem Niveau der jüngsten Krisenjahre dar.» Zu einem flexiblen Arbeitsmodell gehöre die kurzzeitige Anmietung von Arbeitsplätzen bei einem Coworking-Betreiber ebenso wie das Homeoffice. «Bei vielen Unternehmen ersetzt das Homeoffice mehr und mehr das Backoffice», so Leimbach.

Leerstand bei 4,7 Prozent

In den vergangenen Quartalen zeigte der Trend der Leerstandsentwicklung konsequent nach oben – das hat sich nun zum Ende des zweiten Quartals geändert. Die über >>>

>>> alle sieben Metropolen gemittelte Leerstandsquote liegt wie drei Monate zuvor bei 4,7 Prozent. Zwar erhöhte sich das absolute Leerstandsvolumen im gleichen Zeitraum minimal, gleichzeitig stieg aber der Bestand in ähnlichem Umfang, sodass sich das in einer insgesamt konstanten Quote widerspiegelt. In Summe stehen den suchenden Unternehmen in den Big Seven nun 4,5 Mio. qm kurzfristig zur Verfügung. Bis zum Jahresende erwartet JLL einen leichten Anstieg der Leerstandsquote auf 5,2 Prozent. Mehr denn je wird mit Blick auf die gestiegenen Baupreise und der unsicheren Terminplanung die weitere Entwicklung davon abhängen, inwieweit geplante Neubau- oder Sanierungsprojekte tatsächlich noch diesem Jahr realisiert werden können.

Projekte vermehrt verschoben

Auf Seiten der Projektentwickler hat sich die Marktlage in den letzten Monaten aufgrund der Lieferengpässe und des rasanten Preisanstiegs bei Baumaterialien verschärft. Im ersten Quartal hat sich der Baukostenindex des Statistischen Bundesamts für Büro- und betriebliche Gewerbeimmobilien gegenüber 2021 um 15 Prozent erhöht; erwartet wird, dass sich dieser Trend auch in Q2 fortgesetzt hat. In der Folge dürften sich die Gesamtkosten für eine Projektentwicklung signifikant erhöhen und entsprechend Druck auf die Mieten ausüben. JLL rechnet mit «erhöhten Mietpreisforderungen bis hin zu Gleitklauseln zur Abfederung der Unsicherheiten im Projektverlauf seitens der Entwickler», sagt Leimbach. Der Projektentwicklermarkt stehe aber nicht vor einem Kollaps, sagt Scheunemann. Er funktioniere weiterhin, wenn auch unter anderen Vorzeichen: «Dazu gehört auch, dass

Ausschreibungen für einzelne Gewerke deutlich früher als bisher üblich vonstatten gehen müssen und Preisbindungsklauseln in Verträgen gekürzt werden, um flexibel auf mögliche Lieferengpässe reagieren zu können.» In den Statistiken zum zweiten Quartal machten sich diese Trends noch nicht bemerkbar. Im Vergleich zu Q1 habe das Volumen der Fertigstellungen in Big Seven sogar noch leicht zugenommen.

Für das erste Halbjahr 2022 stehen gemäss JLL 950.000 qm an neuer und umfassend sanierter Bürofläche zu Buche (ggü. 1.Hj.2021: +16%). Für das zweite Halbjahr 2022 befindet sich aktuell mit rund 960.000 qm nochmals genauso viel Fläche in der Pipeline wie im ersten Halbjahr. Das Fertigstellungsvolumen würde sich somit auf 1,9 Mio. qm für 2022 summieren. Gegenüber der Jahresanfangsprognose entspräche dies einem Minus von etwa 200.000 qm Bürofläche, die nicht realisiert werden wird oder – wie überwiegend der Fall – zeitlich verschoben wird.

Hier schiebe sich «eine Bugwelle an Neubauprojekten über die nächsten Jahre, denn auch für 2023 und 2024 stehen aktuell erneut rund eine halbe Million Quadratmeter weniger in der Planung, als noch vor drei Monaten für diesen Zweijahreszeitraum erwartet wurden», so Scheunemann. Die Reduzierung des Angebots werde den Druck von den Leerständen nehmen, doch mittelfristig würden die für die Unternehmen benötigten Neubaufächen fehlen. Damit einhergehen werde ein Wettbewerb um die Topflächen, der deren Mietpreise nach oben treiben wird.

Spitzenmieten steigen kräftig

Waren seit vielen Jahren voll indexierte Mietverträge aufgrund der fast nicht vorhandenen Inflation die Re-

gel, beobachtet JLL bei den Nutzern den «ausgeprägten Wunsch, keine inflationsgekoppelten Verträge mehr abzuschliessen und stattdessen Staffelmieten zu akzeptieren, bei denen etwa zwei- bis dreiprozentige Mieterhöhungen pro Jahr fixiert werden», berichtet Stephan Leimbach. Weil die Kostenbelastung durch höhere laufende Nebenkosten steige – vor allem durch die Energiepreise (Gas, Wasser, Strom) und sich auch steigende Lohnkosten in den Bilanzen bemerkbar machten, werde nun auch bei den flächenspezifischen Kosten genauer hingeschaut.

Der JLL-Spitzenmietpreisindex zog im zweiten Quartal kräftig an und erreichte knapp 237 Punkte. Das entspricht einem Plus von 6,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. So ist in fast allen Hochburgen Bewegung in die Spitzenmiete gekommen. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln stiegen die Spitzenmieten im Quartalsvergleich zum Teil deutlich. In Stuttgart, wo wir bereits vor drei Monaten einen starken Sprung gesehen haben, stabilisierten sie sich auf diesem Niveau.

«Bis Ende des Jahres werden die nominalen Spitzenmieten in den sieben Hochburgen aller Voraussicht nach um weitere 2,6 Prozent steigen», prognostiziert Helge Scheunemann. «So positiv steigende Mieten für die laufenden Erträge und den Werterhalt des Objektes auch sein mögen, eine Grenze ist dann erreicht, wenn die Warmmietbelastung der Nutzer durch deren eigenes Geschäftsumfeld an seine Grenzen stösst.» Noch seien die Unternehmensumsätze gerade im Dienstleistungssektor intakt, so dass kurz- bis mittelfristig keine Störungen zu erwarten sind, bei Mietern aus anderen Branchen – wie zum Beispiel der Industrie – könne es allerdings bis Ende des Jahres auch anders aussehen, erwartet der JLL-Experte. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Veränderte Prioritäten



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Mit dem demografischen Wandel nimmt der Bedarf an Gesundheitsimmobilien zu.

NACH DER LOCKERUNG DER PANDEMIEBEDINGTEN BESCHRÄNKUNGEN IST DIE EUROPÄISCHE WIRTSCHAFT IN DER ERSTEN JAHRES-HÄLFTE WEITER GEWACHSEN, VOR ALLEM IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR. DOCH ZÄHLEN AKTUELL DIE INFLATION UND DIE GEDROSSELTE KONJUNKTUR ZU DEN GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN AM INVESTMENTMARKT. «THE LIGHTHOUSE H1 2022 – A EUROPEAN PROPERTY MARKET OUTLOOK» VON BNP PARIBAS REIM ZEIGT, WO SICH IMMOBILIENINVESTMENTS NOCH AM EHESTEN LOHNEN.

PD/BW. In der aktuellen Phase der Unsicherheit seien die europäischen Immobilienmärkte von einem Mangel an Baumaterialien und verfügbaren Flächen geprägt, insbesondere bei nachhaltigen und energieeffizienten Liegenschaften, stellen die Researcher von BNP Paribas REIM fest. In einem solchen Umfeld verzeichneten insbesondere Wohn-, Gesundheits-, Logistik- und erstklassige Büroimmobilien ein robustes Wachstum der Spitzenmieten sowie ein entsprechend hohes Investoreninteresse. Gleichwohl gebe es deutliche Unterschiede bei der positiven Mietentwicklung und eine zunehmende Polarisierung zwischen attraktiven, nachhaltigen Objekten auf der einen und Standorten und Objekten

mit durchschnittlicher bis niedriger Qualität auf der anderen Seite. «Insbesondere der Faktor ESG wird aufgrund steigender Stakeholder-Anforderungen und zunehmender Regulierung bei nachhaltigen Immobilien eine entscheidende Rolle für Investoren spielen», sagt Claus Thomas, CEO bei BNP Paribas REIM Deutschland. Beim Investorenverhalten seien deutliche Veränderungen zu beobachten.

Investoren zurückhaltender

Zum einen hätten sich ihre Aktivitäten spürbar verlangsamt, zum anderen justierten sie ihre Prioritäten: Die Massstäbe und Investitionskriterien würden strenger. «Anforderungen an ESG-Kriterien wachsen und die >>>

>>> Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien steigt», so Thomas. Die Perspektiven für den Immobilienmarkt hätten sich mit der starken Inflation verändert.

So lange das Angebot knapp sei, könne eine starke Inflation das Mietwachstum antreiben, sagt Thomas, für den Immobilien zu den besten Anlageklassen zählen, «um die aktuelle Inflationsentwicklung entweder durch Mietwachstum oder durch Indexierung auszugleichen». Der Flächenmangel werde in den Segmenten Wohnen, Logistik und Gesundheit und bei erstklassigen Büroobjekten voraussichtlich am grössten ausfallen. «Diese Marktsegmente dürften aufgrund der Inflation und der hohen Nachfrage das stärkste Mietwachstum verzeichnen», so Thomas.

Allerdings könnten die Investoren zurückhaltender agieren wegen der höheren Finanzierungskosten und des Nennereffekts - denn viele Investoren haben eine Obergrenze definiert, die ihr Immobilienengagement in Phasen sinkender Anleihe- und Aktienbewertungen einschränkt - oder sie ist vom Regulator vorgegeben. Zudem sei davon auszugehen, dass Nachhaltigkeitsaspekte bei Investitionsentscheidungen immer wichtiger würden und aufgrund steigender Energiepreise und neuer Regulierungsmassnahmen ganz oben auf der Prioritätenliste stehen.

«Die zunehmende Regulierung und wachsender Druck seitens Investoren und Öffentlichkeit werden zu einer wesentlich höheren Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden führen, insbesondere in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Hotel», sagt Thomas. «Infolge der grossen Nachfrage bei gleichzeitigem Mangels an energieeffizienten Gebäuden rechnen wir mit Mietwachstum und steigenden Immobilienpreisen in diesen Marktsegmenten.»

Chancen auf Mietwachstum im Wohnimmobilienmarkt

Aufgrund der steigenden Haushaltszahlen seien die Wohnimmobilienmärkte vielerorts in Europa durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, was zu einem erhöhten Interesse seitens institutioneller Investoren führe. BNP Paribas REIM geht von steigenden Mieten aus, die mit der Inflation Schritt halten. «Auf der anderen Seite dürften die Preise für Eigentumswohnungen aufgrund höherer Hypothekenzinsen und geringerer Kaufkraft unter Druck geraten», sagt Thomas. «Dies wird die Nachfrage nach Mietobjekten voraussichtlich weiter antreiben, weshalb sich das Mietwachstum zum wichtigsten Renditetreiber entwickeln dürfte.»

Auch für das Segment Gesundheitsimmobilien fällt die Prognose positiv aus. Das weiterhin solide Investoreninteresse am Segment Healthcare sei auf attraktive Renditen und stabile Mieten langfristiger indexierter Mietverträge zurückzuführen, so Thomas: «Dank der hohen Nachfrage seitens institutioneller Investoren sind die Investitionen in das Marktsegment in den vergangenen zehn Jahren erheblich gestiegen - von 0,5 Prozent der Gesamtinvestitionen in Gewerbeimmobilien im Jahr 2010 auf aktuell rund 3 Prozent.»

Healthcare: Gute Performance

Wichtigster Wachstumstreiber des Marktsegments Healthcare Immobilien sei der demografische Wandel, welcher durch eine alternde Bevölkerung mit einem grösseren Gesamtbedarf an medizinischer Versorgung sowie einer steigenden Nachfrage nach Pflegeleistungen einhergeht. «Gesundheitsimmobilien bieten zudem ein hohes Diversifizierungspotenzial, da sie mit die höchste Widerstands-

fähigkeit gegenüber wirtschaftlichen Schwächephase aufweisen», sagt Thomas. «Damit bietet das Segment das attraktivste Rendite-Risiko-Profil. Für die nächsten fünf Jahre rechnen wir mit einer Outperformance des Gesundheitssegments gegenüber anderen Marktsegmenten.»

Büromärkte zeigen «Dynamik der zwei Geschwindigkeiten»

Nach jüngsten Prognosen zählen Büroimmobilien auch zwei Jahre nach Pandemiebeginn zu den attraktivsten Marktsegmenten für Immobilieninvestoren, obwohl sie mit am stärksten von der Corona-Krise betroffen waren. Gemäss der BNP Paribas REIM-Studie wurden im ersten Quartal dieses Jahres in Europa mehr als 27 Milliarden Euro in Büroimmobilien investiert, womit der Anteil am gesamten Immobilienmarkt wieder auf 43 Prozent gestiegen ist, was in etwa dem Vorkrisenniveau entspricht. «Investoren verfolgen jedoch einen selektiveren Ansatz», sagt Thomas. «Sie legen den Fokus insbesondere auf flexibel nutzbare Neubauten in erstklassigen Lagen, die die neuesten Anforderungen nach der Pandemie erfüllen sowie eine langfristig gesicherte Vermietungssituation und eine gute CO2-Bilanz aufweisen.»

Angesichts des inzwischen etablierten hybriden Arbeitsmodells mit Heim- und Büroarbeit müssten Büros Thomas zufolge für Mitarbeiter attraktiver werden und zusätzliche Dienstleistungen, Flexibilität und Komfort bieten: «Die Märkte zeigen weiterhin eine Dynamik der zwei Geschwindigkeiten mit einer geringen Verfügbarkeit in zentralen Teilmärkten und in Neubauten in Spitzenlagen sowie deutlich höheren Leerstandsquoten in peripheren Bürobezirken.» Dieser Trend habe wesentliche Auswirkungen auf das Mietwachstum und die Renditen. •

MARKTKOMMENTAR

Grosswetterlage weiterhin eingetrübt

NACH DEN KURSVERLUSTEN VON ANFANG JUNI ZEIGTE SICH KURZ VOR DEM SEMESTERENDE AN EINIGEN HANDELSPLÄTZEN ETWAS ERHÖLUNG. DOCH TROTZ DIESER GEGENBEWEGUNG BLEIBT DIE SITUATION ANGESpanNT.

Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group



FL/TM. Die Angst vor einer Rezession ist sehr präsent: Bei der aktuellen Kurserholung hoffen die Händler u.a. auf eine Verlangsamung bei den US-Zinserhöhungen und eine Abkühlung der Inflation. Doch könnten neue Covid-Lockdowns in China und eine drohende Energiekrise in Europa diese Hoffnungen auf eine nachhaltige Kurserholung jedoch schnell zunichte machen. Der US-Aktienindex S&P 500 (+1,6% MTD) und der Schweizer Leitindex SMI (+0,9% MTD) starteten mit Kursgewinnen in die zweite Jahreshälfte; der Deutsche Aktienindex DAX (-1,5% MTD) verpasste den Wendepunkt und setzte die Abwärtsbewegung fort. Die Jahresbilanzen bleiben tief im negativen Bereich: Der SMI notiert 15,8 Prozent unter dem Jahresschlusskurs 2021, der S&P500 büsste rund 19,5 Prozent an Wert ein und der DAX verlor sogar 20,7 Prozent an Wert.

Die Schweizer Immobilienaktien haben den SNB-Zinsschock inzwischen verdaut. Zwar wurde der Kursverlust des REAL Index von rund 5,6 Prozent am Tag der Zinsentscheidung (16.6.22) korrigiert – dessen ungeachtet bleibt ein Minus von 5,1 Prozent für das laufende Jahr bestehen.

Die PSP-Aktien erzielten während den letzten Wochen mit einem Plus von 8,31 Prozent den höchsten Kursanstieg aller Indexmitglieder. Die

höchste Jahresperformance bei den kotierten Immobilienaktien zeigten die Titel von Intershop mit einem Plus von 5,7 Prozent (Total Return).

Fonds suchen frisches Kapital

Bei den kotierten Immobilienfonds hat sich die Lage etwas entspannt. Nach den Abverkäufen von Anfang Juni und dem SNB-Entscheid sind erste Käufer zurück im Markt. Seit dem 16. Juni legten die Schweizer Immobilienfonds rund 10,2 Prozent an Wert zu. Ein grosser Teil der Juni-Verluste wurde korrigiert. Trotz dieser kräftigen Kurserholung notiert der SWIT Index im laufenden Jahr noch fast 11 Prozent im Minus; die Differenz zum Allzeithöchststand (5.1.22) beträgt sogar 12,6 Prozent. Allerdings waren die Handelsumsätze zuletzt eher tief und um eine weitere Verkaufswelle aufzufangen ist die aktuelle Aufwärtsbewegung wohl noch zu schwach. Steigende Umsätze während dieser Upside wären ein positives Signal für die künftige Kursentwicklung.

Trotz des anspruchsvollen Umfelds sind einige Fondsbetreiber am Primärmarkt aktiv. Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund hat eine Kapitalerhöhung im Umfang von 50 Mio. CHF durchgeführt. Mit dem Avo-

bis Real Estate Fund Pension lanciert Avobis Invest einen Fonds für steuerbefreite Anleger der beruflichen Vorsorge (geplantes Emissionsvolumen 60–80 Mio.) CHF. Neben den laufenden Transaktionen stehen noch weitere Emissionen für das zweite Halbjahr 2022 in den Startlöchern. Der Cronos Immo Fund plant für August/September 2022 eine Kapitalerhöhung von rund 55 Mio. CHF mit anschließender Kotierung des Fonds an der SIX Swiss Exchange. Im Herbst soll auch der kotierte Dominicé Swiss Property Fund rund 60 Mio. CHF aufnehmen. Im dritten und vierten Quartal 2022 folgen ferner die bereits bekannten Transaktionen des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss (420 Mio.) und des Credit Suisse REF LogisticsPlus (100 bis 150 Mio.).

Im vierten Quartal 2022 steht der Credit Suisse 1a Immo PK im Fokus. Das ausserordentliche Kotierungsverfahren sieht vor, dass im laufenden Jahr noch die Hälfte aller ausstehenden Anteile an der SIX aufgenommen werden sollen. Bei der aktuellen Marktkapitalisierung (3,5 Mrd. CHF) entspricht dies einem Gegenwert von rund 1,75 Mrd. CHF. Die zweite Hälfte der Anteile wird in zwei weiteren Etappen nächstes Jahr (März und Juni 23) kotiert. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							6. JULI 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	155000	141750	1	240000	2	155000	1
140241	AGRUNA AG	4610	4805	4600	2	4950	5	4800	4
4986484	ATHRIS N	370	400	370	3	400	30	370	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	500	485	148	0	0	490	20
193185	CHAM GROUP N	450	522	455	30	464	50	460	90
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	190	175	25	181	45	181	5
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14800	2	22340	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2780	2700	5	4250	25	2780	5
11502954	KONKORDIA AG N	7400	7700	7400	1	8750	1	7500	2
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	67	61	250	65	150	67	200
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	2500	2500	0	0	0	0	2500	1
257770	REUSSEGG HLDG N	180	180	75	25	750	2	180	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8200	9300	0	0	15000	1	8700	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2600	3100	2825	2	3110	4	3100	1
253801	TERSA AG	13500	17500	15510	6	25000	2	17500	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	3	33	3.1	550	4	10800	3.1	200
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	180	180	192	50	200	10	180	10
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	135	134	200	135	50	135	50



B E K B | B C B E

ANZEIGE

WHO'S WHO 2022
Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienbranche

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										6. JULI 2022
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	102.70	126.00	2.41%	22.69%	-13.52%	1.40%	130.20 148.00	750'315'636	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	122.70	143.50	2.29%	16.95%	-11.42%	2.14%	145.00 166.90	1'027'499'319	
844'303	CS 1A IMMO PK	1220.00	1250.00	3.68%	2.46%	-14.38%	NICHT KOTIERT	1330.00 1475.00	3'534'850'000	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	113.40	147.70	2.32%	30.25%	-14.63%	1.43%	142.90 181.30	2'899'574'027	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	73.25	69.00	3.67%	-5.80%	-10.34%	1.63%	70.00 81.70	586'941'807	
276'935	CS REF INTERSWISS	180.15	178.70	4.24%	-0.80%	-8.03%	2.03%	170.10 196.80	1'605'544'446	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	107.55	151.40	2.40%	40.77%	-14.84%	1.80%	145.30 185.20	3'157'320'732	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	100.70	138.50	2.86%	37.54%	-7.67%	1.71%	132.90 151.50	969'500'000	
1'291'370	CS REF SIAT	154.25	219.90	2.40%	42.56%	-11.51%	1.81%	214.20 254.50	3'607'156'038	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	113.95	123.00	2.48%	7.94%	-	1.36%	124.00 131.00	369'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	124.00	150.00	2.46%	20.97%	-10.13%	2.37%	151.30 172.00	2'062'034'100	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	147.15	211.00	2.04%	43.39%	-11.53%	1.33%	215.00 245.40	1'523'815'836	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	110.85	130.70	3.08%	17.91%	-8.37%	3.37%	132.10 149.00	287'540'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	111.30	101.00	5.30%	-9.25%	-7.57%	2.71%	100.60 119.90	438'627'951	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.15	120.00	2.21%	23.52%	-0.43%	NICHT KOTIERT	120.00 127.00	540'000'000	
277'010	IMMO HELVETIC	173.25	221.90	2.99%	28.08%	-5.26%	1.80%	206.10 249.50	1'242'640'000	
977'876	IMMOFONDS	358.90	555.00	2.48%	54.64%	-10.12%	1.46%	552.00 639.50	1'948'906'920	
278'226	LA FONCIERE	87.35	130.00	1.76%	48.83%	-13.66%	1.38%	127.60 160.00	1'769'063'010	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	125.20	158.00	1.86%	26.20%	-4.53%	NICHT KOTIERT	165.00 172.00	1'066'500'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	144.75	165.00	2.31%	13.99%	-17.05%	2.35%	178.90 209.90	888'452'400	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	128.55	143.00	2.18%	11.24%	-11.51%	1.63%	149.00 172.50	373'248'876	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	142.60	150.90	3.67%	5.82%	-10.02%	2.01%	147.50 169.00	809'611'396	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	115.30	116.50	4.56%	1.04%	-15.54%	2.00%	129.10 146.00	460'197'019	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	95.10	111.00	2.34%	16.72%	0.53%	NICHT KOTIERT	113.00 115.00	375'424'422	
3'941'501	REALSTONE	118.45	126.00	2.78%	6.37%	-11.18%	1.80%	127.60 154.00	1'690'351'866	
10'061'233	RESIDENTIA	108.95	105.00	2.30%	-3.63%	-7.33%	1.94%	103.60 117.00	168'018'270	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	135.40	153.50	3.19%	13.37%	-6.12%	1.96%	148.80 165.70	1'639'409'626	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	93.70	82.00	5.24%	-12.49%	-6.76%	2.19%	82.00 95.80	196'800'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	99.65	113.00	3.88%	13.40%	-6.49%	1.43%	110.00 129.00	686'475'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	118.85	134.00	2.63%	12.75%	-7.44%	1.94%	136.00 154.00	1'127'810'196	
278'545	SOLVALOR 61	204.55	287.00	1.87%	40.31%	-13.03%	2.09%	285.00 333.00	1'453'457'257	
3'723'763	STREETBOX REF	311.65	447.00	3.38%	43.43%	-12.98%	1.11%	482.00 539.50	192'015'555	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	115.00	103.00	2.88%	-10.43%	-6.16%	0.71%	105.00 116.00	276'430'576	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.15	113.50	2.02%	11.11%	-2.58%	NICHT KOTIERT	113.00 117.00	344'869'410	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.85	122.50	2.15%	10.51%	-7.96%	1.24%	123.80 139.50	1'984'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	114.90	152.00	2.18%	32.29%	-11.26%	1.90%	160.10 182.00	1'601'050'808	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	96.00	93.00	4.51%	-3.13%	-15.52%	2.35%	95.10 115.50	483'842'265	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	105.80	108.00	2.33%	2.08%	-10.02%	NICHT KOTIERT	110.20 124.00	410'623'560	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	151.60	184.00	2.52%	21.37%	-15.98%	1.81%	186.50 225.00	972'611'488	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.10	82.00	2.23%	36.44%	-11.73%	1.88%	80.70 95.00	2'912'091'092	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.92	17.45	2.45%	25.36%	-9.59%	1.98%	17.10 20.35	810'823'970	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.46	13.00	2.59%	13.44%	-12.75%	1.81%	12.50 15.30	467'939'537	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	92.35	128.50	2.03%	39.14%	-8.00%	1.67%	127.70 148.30	1'831'287'553	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.05	133.00	2.46%	34.28%	-8.31%	1.37%	127.70 152.00	9'527'259'357	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.50	63.45	4.22%	4.88%	-11.46%	1.28%	62.40 75.80	1'563'394'295	
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	SWIIT	0		TOTAL	
				2.85%	18.73%	-10.79%	1.49%		64'439'885'058	

IMMOBILIENAKTIEN										6. JULI 2022
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	150.75	159.00	4.45%	5.47%	-17.82%	3.78%	170.00 206.00	2'470'992'948	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	170.35	175.00	3.16%	2.73%	-1.37%	0.02%	180.00 190.00	337'978'375	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.35	17.15	3.23%	4.89%	-9.00%	0.87%	18.00 20.30	515'577'586	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	96.50	86.80	3.13%	-10.05%	-5.79%	1.34%	88.80 107.00	400'541'864	
1'731'394	INTERSHOP N	411.80	622.00	4.06%	51.04%	5.72%	2.11%	591.00 673.00	678'944'100	
52'402'695	INA INVEST AG	22.70	19.25	0.00%	-15.20%	2.94%	0.90%	18.32 20.40	170'681'280	
32'509'429	INVESTIS N	74.45	103.00	2.44%	38.35%	0.96%	2.33%	103.50 115.00	288'334'080	
1'110'887	MOBIMO	244.90	236.00	4.28%	-3.63%	-18.36%	4.75%	245.00 318.00	1'556'745'444	
21'218'624	NOVAVEST	42.75	42.50	3.89%	-0.58%	-5.05%	1.48%	45.60 47.80	327'735'945	
28'414'391	PLAZZA N	333.55	337.00	2.09%	1.03%	2.08%	1.42%	326.00 357.00	492'559'200	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	107.25	109.00	3.47%	1.63%	-0.84%	4.97%	105.40 125.90	4'999'600'119	
38'462'993	SENIORSIDENZ	47.05	45.90	4.15%	-2.44%	-11.48%	0.23%	47.00 54.00	117'296'165	
803'838	SWISS PRIME SITE	81.75	85.70	3.95%	4.83%	-0.67%	5.33%	85.95 101.20	6'510'660'195	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	106.25	93.00	3.90%	-12.47%	-4.36%	0.45%	96.50 108.00	253'569'243	
261'948	WARTECK INVEST	1643.15	2220.00	3.17%	35.11%	-3.38%	1.21%	2260.00 2440.00	375'054'570	
1'480'521	ZUG ESTATES	2003.05	2040.00	1.85%	1.84%	4.92%	3.69%	1930.00 2080.00	616'608'858	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.41%	7.85%	-5.13%	4.19%		19'942'198'691	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

4Viertel in Luzern-Nord nimmt Gestalt an



BILD: NIGHTNURSE IMAGES

Blick auf das Gebäude Riverside im 4Viertel

MIT DER ÜBERBAUUNG 4VIERTEL STARTET DIE ENTWICKLUNG DES GEBIETS RUND UM DEN SEETALPLATZ IN EMMEN, DEM ZENTRUM VON LUZERN NORD. IM JUNI WAR VERMARKTUNGSBEGINN FÜR DIE 192 WOHNUNGEN, WELCHE IM RAHMEN DES PROJEKTS ENTSTEHEN.

AH/PD. Das Ensemble 4Viertel besteht aus vier Gebäuden, entworfen vom Architekturbüro Lussi + Partner, Luzern, und der Alfred Müller AG aus Baar, welche für die Realisierung des Projekts als Totalunternehmerin verantwortlich zeichnet. Investor ist ein Immobilienfonds der Credit Suisse Asset Management, der rund 150 Millionen Franken in das Vorhaben

investiert. Insgesamt entsteht ein Nutzungsmix aus Büros, Wohnungen, Verkaufs- sowie Gastro- und Freizeitflächen (unter anderem das grösste Kino der Zentralschweiz) mit rund 38.000 Quadratmetern Nettogeschossfläche. Die 192 Mietwohnungen (1,5 bis 5,5 Zimmer) umfassen Ateliers, Lofts und befinden sich im Hochhaus am Seetalplatz, entlang der Kleinen Emme und neben der Viscosistadt.

Im Herbst 2023 sollen die Neubauten bezugsbereit sein. Nach Angaben der Initiatoren werden sie mit einer PV-Anlage und Smart-Home-Technik ausgestattet. Sie werden die Nachhaltigkeitsstandards Minergie und Greenproperty (ein Nachhaltigkeitslabel von Credit Suisse Asset Management), erfüllen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 13_2022 / 17. Jahrgang / 344. 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@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.

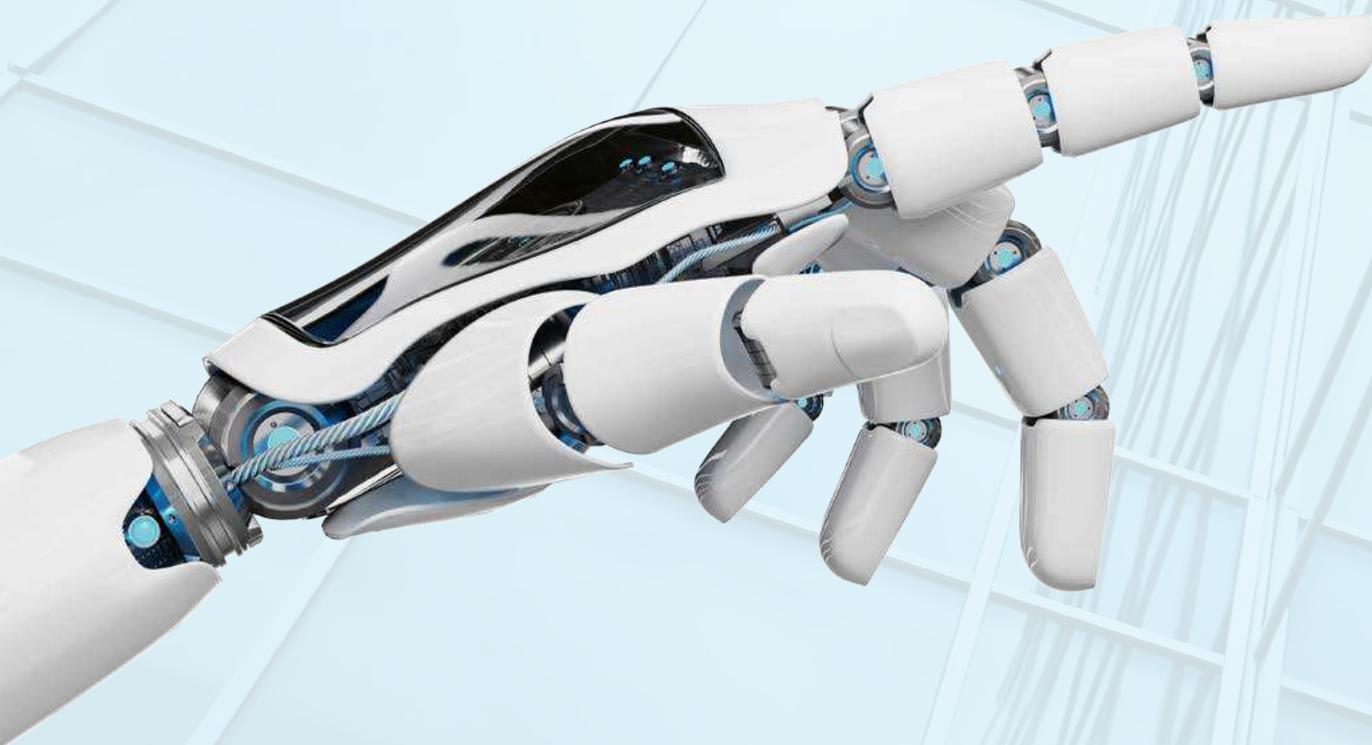
ISSN 1664-5162

SAVE
THE DATE

SWISS REAL ESTATE

INNOVATION DAY

DER KONGRESS FÜR
VORAUSSCHAUENDE IMMOBILIENPROFIS



10. NOVEMBER 2022