

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Wohnraum wird knapp (CS Economics Alert)
- 6 Verkehrsprojekte als Investitionswegweiser (Studie UBS)
- 8 USA in Führung (JLL Global real estate perspectives)
- 10 Investorensentiment eingetrübt (RICS Global Commercial Property Monitor Q2 2022)
- 11 Nachricht: SF Urban Properties
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung: Luzern/Lueginsland
- 16 Impressum

## EDITORIAL

### Trendwende am Wohnungsmarkt

Im zweiten Quartal lagen die Transaktionspreise für Wohneigentum gemäss dem «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index» über die vergangenen zwölf Monate betrachtet mit 5,2 Prozent über dem langjährigen Durchschnitt. Auch die Zahlungsbereitschaft für Mehrfamilienhäuser ist weiter gestiegen: Hier wurde auf Jahresbasis ein Preiszuwachs von 6,4 Prozent verzeichnet – anscheinend wirken sich die deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen auf die private wie institutionelle Nachfrage nach Wohnungen bislang nicht dämpfend aus. Im Gegenteil: Die Nachfrage übersteigt das Angebot vielerorts bei weitem, insbesondere im Mietwohnungsmarkt. Gemäss der aktuellen Erhebung von BfS und Gemeinden ist erstmals seit fast zehn Jahren die Leerwohnungsziffer in den Grosszentren gesunken. Womit zu erwarten steht, dass die Mieten über kurz oder lang steigen werden. Eine Tendenz, die sich bereits in den Angebotsmieten abzeichnet – und durch die anhaltende Zuwanderung, die zuletzt rückläufige Bautätigkeit im Sektor und die restriktive Baulandausweisung der Kommunen anhalten dürfte. Dennoch bleibt abzuwarten, ob Renditeeigenschaften für Investoren nach der auch von der SNB eingeleiteten Zinswende so attraktiv bleiben wie bisher – alternativlos ist diese Anlageklasse inzwischen nicht mehr.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

 **emonitor**

Welche Prozessschritte Ihres Vermietungsprozesses lohnt es sich zu digitalisieren?

Jetzt Checkliste runterladen





In Schweden  
entwickeln wir  
Produkte so intuitiv,  
dass Ihre Gerichte wie  
von selbst gelingen

## Unser intuitives Küchen-Sortiment:

### Profi Steam mit Steamify®

Fügt intuitiv die richtige  
Menge an Dampf für  
perfekte Ergebnisse hinzu.



### TotalFlex

Pfannen und Töpfe beliebig platzieren:  
Das Induktionskochfeld erkennt  
Kochgeschirr unterschiedlicher Form  
und Grösse automatisch.



### Geschirrspüler mit QuickSelect™

Entscheiden Sie intuitiv über die  
Sliderbedienung wie Sie reinigen  
möchten: schnell oder ökologisch.



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Wohnraum wird knapp



BILD: NASEVORN/DEPOSITPHOTOS.COM

Das Angebot an freien Wohnungen in der Schweiz ist stark zurückgegangen.

GEMÄSS ERSTEN ZAHLEN EINZELNER KANTONE UND STÄDTE SCHEINT SICH DIE IM VERGANGENEN JAHR EINGELEITETE TRENDWENDE BEI DEN LEERWOHNUNGEN FORTZUSETZEN. DIE URSACHE DAFÜR SEHEN DIE AUTOREN DES JÜNGSTEN ECONOMICS ALERT VON CREDIT SUISSE IN DER WEITERHIN RÜCKLÄUFIGEN BAUTÄTIGKEIT UND DEM STARKEN ANSTIEG DER NACHFRAGE INFOLGE VON WIRTSCHAFTSWACHSTUM UND ZUWANDERUNG. ERSTMALS SEIT 2013 SEI DIE LEERWOHNUNGSZIFFER DER GROSSZENTREN GESUNKEN, JEDOCH NICHT ÜBERALL IM GLEICHEN AUSMASS.

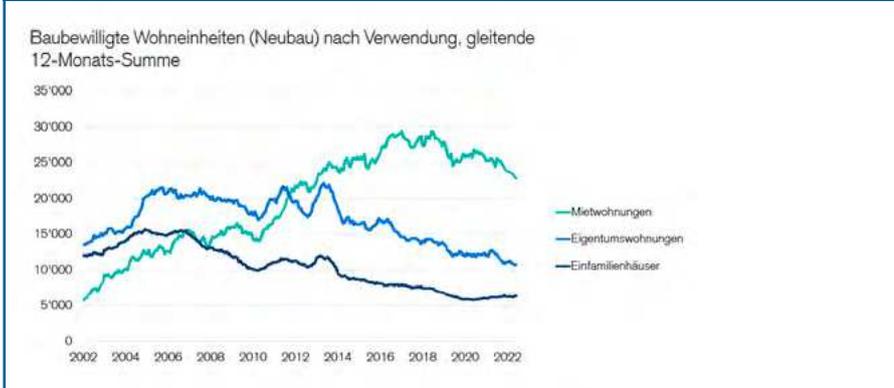
**BW/PD.** In den vergangenen Wochen haben die ersten fünf Kantone und einzelne Städte ihre Leerwohnungsbestände für 2022 veröffentlicht. Dabei zeige sich, dass sich der Rückgang der Leerwohnungen, der im vergangenen Jahr eingesetzt hat, fortsetzt, schreibt Fabian Waltert, Autor des jüngsten Economics Alert von Credit Suisse. Am stärksten treffe dies auf den Kanton Genf zu (-26.1%), doch auch die Kantone Waadt (-17.0%), Zürich (-15.5%) und Basel-Land (-3.6%) meldeten sinkende Leerwohnungszahlen. Einzig der Kanton Basel-Stadt, dessen Leerstände bereits im Vorjahr gegen den Trend zugenommen haben, verzeichne mit 7,5 Prozent ein weiteres Plus. Insgesamt standen per 1. Juni 2022 in den fünf Kantonen im Ver-

gleich zum Vorjahr 13,9 Prozent weniger Wohnungen leer. «Der Rückgang hat sich folglich im Vergleich zu 2021 (-8,0%) beschleunigt», stellt CS-Ökonom Waltert fest.

## Gesunkene Leerwohnungsziffer

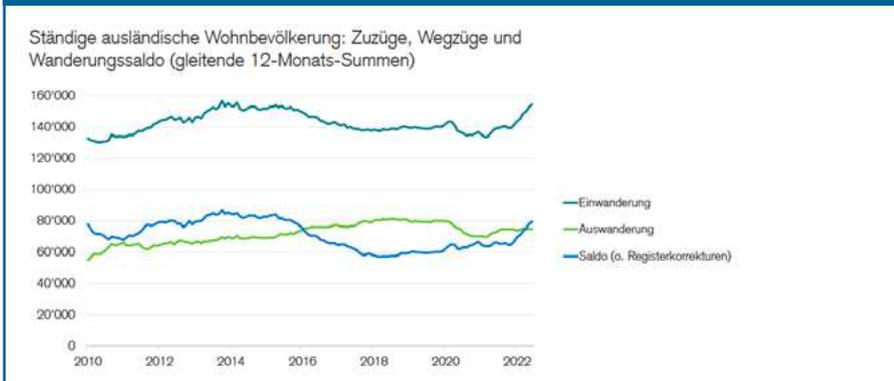
Die Ergebnisse der diesjährigen vom BfS und den Gemeinden erhobenen Leerwohnungsstatistik, einer etablierten Kenngrösse zur Beurteilung des Zustands des Schweizer Wohnungsmarkts, werden zwar erst Mitte September veröffentlicht, doch aufgrund der bereits veröffentlichten Daten, sowie des CS-Monitoring der Nachfrage- und Angebotsseite des Wohnungsmarktes geht Waltert davon aus, dass sich der im vergangenen Jahr erstmals seit 2009 >>>

ES WERDEN WENIGER WOHNUNGEN GEBAUT



Quelle: Baublatt, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: Juni 2022

MARKANTE ZUNAHME DER NETTOZUWANDERUNG



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: Juni 2022

>>> beobachtete Rückgang der Leerwohnungsziffer ungebremst fortgesetzt haben dürfte: «Dies käme einem Rückgang der Leerwohnungsziffer von 1,54 Prozent im Vorjahr auf rund 1,35 Prozent gleich – dem tiefsten Wert seit sechs Jahren.»

Rückläufige Bautätigkeit ...

Ein wichtiger Treiber der sinkenden Leerwohnungsziffer bleibe die Bautätigkeit, die 2019 ihren Zenit überschritten habe und seither weiter abnehme. Insgesamt wurden in den vergangenen zwei Jahren 4.800 weniger Wohnungen baubewilligt als in den zwei Jahren zuvor. Am aktuellen Rand könnten Bauverzögerungen

durch Lieferengpässe und die kräftigen Anstiege der Baupreise den Rückgang temporär noch verstärken. Gleichzeitig steige die Nachfrage nach Wohnraum, die sich bereits von der Pandemie wenig beeindruckt zeigte, weiter an. Zum einen führe die kräftige wirtschaftliche Erholung mit fortschreitender Pandemiebewältigung zu zusätzlichen Haushaltsgründungen. Zum anderen profitiere besonders die Mietwohnungsnachfrage von einer Zuwanderung, die sich im laufenden Jahr nochmals markant erhöht hat. «Allein im ersten Halbjahr übertraf der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung jenen der Vorjahresperiode um rund 12.000

Personen», so Waltert. Dabei seien die rund 55.000 ukrainischen Kriegsflüchtlinge, die in der Regel von Bund und Kantonen in öffentlichen Unterkünften untergebracht wurden, noch nicht eingerechnet. Doch ist Waltert zufolge davon auszugehen, dass die Nachfrage, welche die Geflüchteten auf dem Mietwohnungsmarkt zusätzlich generieren, mit der zunehmenden Aufenthaltsdauer steigt.

... sinkendes Wohnungsangebot

Die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt belegen auch die Online-Immobilienportale. Das Angebot an Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wurde im Zuge der Pandemie noch knapper; die Angebotsziffer sank in beiden Eigentumssegmenten auf zuletzt rund 1,5 Prozent, was auch den starken Preisanstieg beim Wohneigentum (aktuelle Jahreswachstumsrate von +7,9%) erklärt. Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus sowie der steigenden Zinsaufwände zeichne sich hier eine Beruhigung der Nachfrage ab, so Waltert. Das ausgeschriebene Angebot habe sich stabilisiert; doch die Leerwohnungsziffer der per 1. Juni 2022 leerstehenden Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dürfte im Vorjahresvergleich nochmals deutlich gesunken sein und nur noch rund 0,4 Prozent betragen. Zuletzt noch stärker gefallen ist gemäss der CS-Studie die Angebotsziffer bei den Mietwohnungen, die im 2. Quartal 2022 erstmals seit vier Jahren auf unter 5 Prozent sank. «Wir schätzen, dass noch rund 2,2 Prozent der Mietwohnungen leer stehen», so Waltert. Im Vorjahr waren es 2,5 Prozent. In einigen zuvor von Überangeboten geprägten Regionen ausserhalb der Grossagglomerationen ist dieser Rückgang aus Sicht des CS-Ökonomen zwar zu begrüß- >>>

>>> sen, doch stelle sich in anderen Regionen zunehmend eine Wohnungsknappheit ein: «Dies manifestiert sich bereits im Mietpreiswachstum. So verzeichnete der auf Inseraten basierende Angebotspreisindex von Wüest Partner im 2. Quartal 2022 nach zuvor fünfjährigem Rückgang ein Plus von 0,6 Prozent zum Vorjahresquartal.»

### Trend dürfte anhalten

Der Trend in Richtung Wohnungsknappheit dürfte sich auch über das aktuelle Jahr hinweg fortsetzen, denn noch sei keine Reaktion der Bautätigkeit auszumachen, schreibt Waltert. Er verweist darauf, dass die aktuelle Lage weniger durch den sogenannten Schweinezyklus – eine verspätete Reaktion des Angebots auf Nachfrageveränderungen – bedingt sei, sondern eher durch strukturelle Faktoren: Der ungenügenden Bautätigkeit könnte eine wachsende Bodenknappheit, zugrunde liegen. Während in der Schweiz jahrzehntelang grosszügig durch Einzonungen neues Bauland geschaffen wurde und so viel zusätzlicher Wohnraum auf «grüner Wiese» entstand, habe in den letzten Jahren hier, getrieben vom revidierten Raumplanungsgesetz und verschiedenen kantonalen und kommunalen Vorstössen, ein Paradigmenwechsel stattgefunden.

«Statt die Siedlungsflächen weiter auf Kosten des Kulturlands und der Landschaft auszudehnen, soll nun verstärkt auf innere Verdichtung gesetzt werden», so Waltert. Hinzu komme, dass auch die Reserve an urbanen Industriebrachen, die sich für Arealüberbauungen eignen, vielerorts inzwischen weitgehend erschöpft sei.

«Zweifellos hat die geforderte Verdichtung in den letzten Jahren stattgefunden, jedoch in vielen Fällen zu wenig schnell, um der wachsenden Wohnraumnachfrage begegnen zu können», so Waltert: «Mit anderen Worten wurden die Möglichkeiten für ein Wachstum in die Breite eingeschränkt, währenddessen die hohen Hürden für Verdichtungsprojekte in Form von restriktiven Baugesetzen, Lärmschutzbestimmungen oder Einsprachen bestehen blieben.» Der Druck in Richtung Abbau dieser Hürden dürfte zwar zunehmen, räumt Waltert ein. Doch bis allfällige Korrekturen erfolgten, werde wahrscheinlich viel Zeit verstreichen.

### Trend hat inzwischen auch die Grosszentren erfasst

Die fünf Schweizer Grosszentren haben ihre Leerwohnungsziffern per 1. Juni 2022 bereits kommuniziert. Nachdem diese in der Summe 2021 entgegen dem gesamtschweizeri-

schen Trend noch deutlich gestiegen waren (+17,3%), hat nun die Trendwende auch in den Grosszentren eingesetzt (-16,2%). Es handele sich dabei um den ersten Rückgang seit 2013, so Waltert.

Besonders kräftig sei das Minus bei den Leerwohnungen in der Stadt Zürich ausgefallen (-57,7%), wo die Leerwohnungsziffer mit 0,07 Prozent ein neues Zehnjahrestief erreicht. Rückgänge um jeweils über 30 Prozent hätten auch die beiden grossen Zentren am Genfersee verzeichnet. Sowohl in Lausanne als auch in Genf liegen die Leerwohnungsziffern damit knapp unterhalb von 0,5 Prozent. Leichte Anstiege bei den Leerwohnungen verzeichneten dagegen die Städte Bern und Basel, welche mit 0,57 Prozent beziehungsweise 1,19 Prozent die höchsten Leerwohnungsziffern aller Grosszentren aufweisen.

Die Gründe für die Trendumkehr in den Grosszentren dürften aus Sicht von Fabian Waltert in der wiedergewonnenen Attraktivität im Zuge der fortgeschrittenen Pandemiebewältigung, vor allem aber auch im starken Anstieg der Zuwanderung aus dem Ausland liegen. Sein Fazit: «Da keine rasche Reaktion des Angebots zu erwarten ist, droht sich die Marktsituation in den grossen Städten und ihren Agglomerationen in den nächsten Jahren noch weiter zu verschärfen. •

ANZEIGE



SwissPropTech vernetzt **Entscheidungsträger** der Schweizer Immobilien- und Baubranche.

Über **145 Member** sind bereits mit an Bord!

Jetzt mehr erfahren:



IMMOBILIENMÄRKTE/INFRASTRUKTUR

## Verkehrsprojekte als Investitionswegweiser

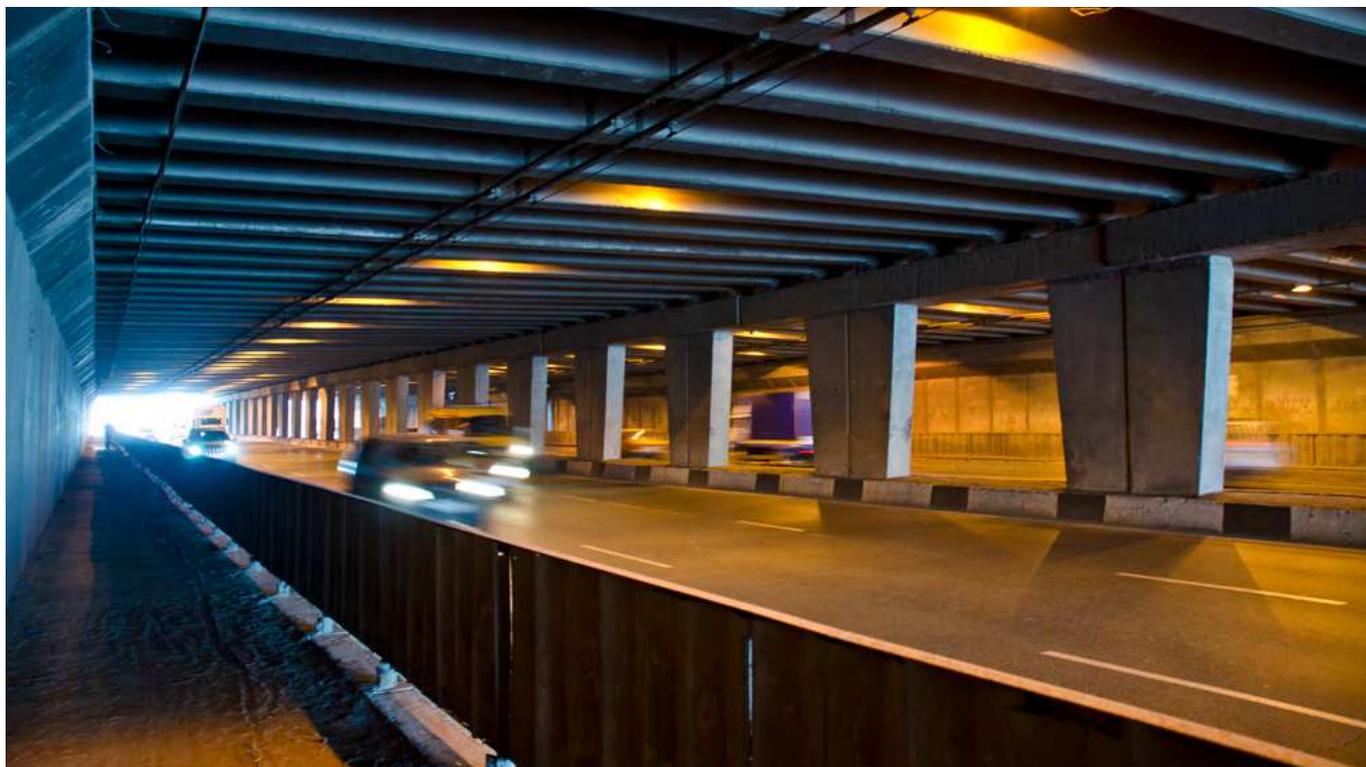


BILD: SERGO221972/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Ausbau der Infrastruktur kann positive Effekte auf die Immobilienpreise haben.

MEHRERE INFRASTRUKTURPROJEKTE IM STRASSEN- UND SCHIENENVERKEHR WERDEN IN DEN NÄCHSTEN JAHRZEHNEN DIE REISEZEITEN INNERHALB DER SCHWEIZ DEUTLICH VERKÜRZEN – UND DIESE PROJEKTE KÖNNTEN EIN WEGWEISER FÜR ZUKÜNFTIG ATTRAKTIVERE IMMOBILIENSTANDORTE SEIN, STELLT DAS RESEARCHTEAM VON UBS SWITZERLAND IN EINER AKTUELLEN STUDIE FEST. ALLERDINGS REICHE EINE BESSERE ERREICHBARKEIT DAZU ALLEIN NICHT AUS – AUCH DIE AUSGANGSLAGE MÜSSE STIMMEN, SO DIE AUTOREN DER STUDIE.

**BW/PD.** Viele Infrastrukturprojekte, die sich aktuell noch in der Planung befinden, werden erst in 10 bis 30 Jahren fertiggestellt sein. Diese Bauvorhaben bieten gemäss einer jüngst publizierten UBS-Studie «einen guten Anhaltspunkt, welche Regionen in Zukunft durch eine Verkürzung der Reisezeiten zum nächstgelegenen Wirtschaftszentrum in den Sog der Wachstumsmotoren geraten und dadurch an Standortattraktivität gewinnen dürften». Der Hintergrund: Gut angebundene Regionen seien aufgrund tieferer Transport- und Zeitkosten im Allgemeinen produktiver und somit auch wettbewerbsfähiger als Orte mit langen Reisezeiten, stellen die Autoren der Studie, die UBS-Ökonomen Katharina Hofer und Matthias Holzhey

fest. Dementsprechend würden die Immobilienpreise einer Region tendenziell mit der zunehmenden Zentralität sowie einer schnelleren Erreichbarkeit von Wirtschaftszentren mit dem öffentlichen Verkehr und privaten Individualverkehr steigen.

### Pendlergemeinde von morgen?

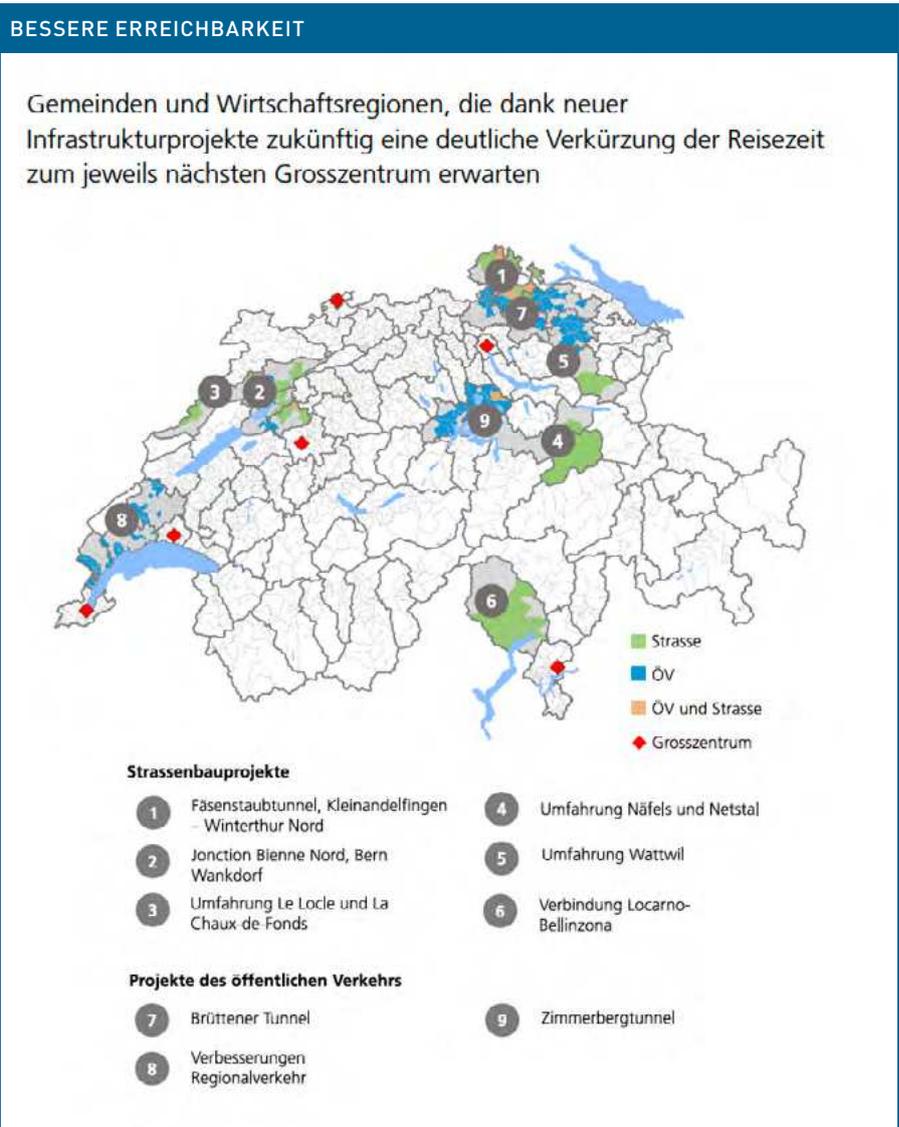
Sechs Regionen werden nach Einschätzung der UBS-Ökonomen bis 2040 voraussichtlich eine signifikante Verkürzung der Reisezeit auf der Strasse in ihr jeweils nächstes Grosszentrum erfahren.

Dazu gehört der Nordwesten des Kantons Bern rund um die Region Biel. Auch grosse Teile des Kantons Schaffhausen sowie Gemeinden im benachbarten Weinland er- >>>

>>> halten eine schnellere Verbindung nach Zürich. Desweiteren dürften sich künftig die Reisezeiten von der Region Locarno nach Lugano durch Infrastrukturprojekte deutlich verkürzen. Als weitere Regionen, aus denen ein Grosszentrum in Zukunft schneller erreichbar sein sollte, nennen die UBS-Autoren den Kanton Glarus, das Toggenburg sowie die Region La Chaux-de-Fonds. Die deutlichste zu erwartende Verkürzung der Reisezeit in ein Grosszentrum, welches innerhalb der Pendelzeit von 90 Minuten liegt, werden gemäss der Studie die folgenden zwei Infrastrukturprojekte im öffentlichen Verkehr bringen: Das ist zum einen der Brüttener Tunnel, dank dem in Zukunft alle über Winterthur nach Zürich verbundenen Regionen einen schnelleren Anschluss dorthin bekommen. Zum anderen handelt es sich um den Zimmerbergtunnel, der Fahrt grundsätzlich für alle Regionen verkürzt, die über Zug nach Zürich erschlossen sind. Auch für einige Gemeinden am Genfersee dürften künftige Verbesserungen im Regionalverkehr kürzere Reisezeiten in das jeweilige Grosszentrum Genf oder Lausanne mit sich bringen.

### Immobilienmärkte der Zukunft

Die künftige Wirkung der Projekte auf die Immobiliennachfrage dürfte sich angesichts ihres langen Zeithorizonts derzeit noch nicht in den lokalen Immobilienpreisen niederschlagen, stellen Hofer und Holzhey fest. Als Kandidaten für steigende Immobilienpreise sehen die UBS-Experten vor allem entferntere Pendlerstandorte, weil diese noch ein grösseres Potenzial bezüglich der Reisezeitersparnis bergen. Zentrumsnahe Standorte mit einer bereits sehr guten Verkehrsinfra-



Quelle: ARE, BFS, UBS

struktur hingegen könnten sich diesbezüglich kaum noch verbessern. Zudem vermindere die Nähe zu einem blühenden regionalen Zentrum die Bedeutung eines zusätzlichen schnellen Anschlusses an eine Metropolregion. Auch müssten neue Verkehrsinfrastrukturen nicht zwangsläufig einen Preiseffekt auslösen, geben die UBS-Autoren zu bedenken. Einen relativen Preisanstieg halten sie für wahrscheinlicher, wenn die bediente Region über ein eigenes langfristiges wirtschaftliches Entwicklungspoten-

zial verfügt. Die Regionalisierung des Kantonalen Wettbewerbsindikators der UBS biete diesbezüglich einen Anhaltspunkt. Letztlich entscheide auch die von der besseren Erreichbarkeit profitierende Bevölkerungszahl sowie deren Entwicklung über den Preiseffekt, so die Autoren. Ihr Fazit: «Immobilien dürften sich in Regionen mit einer grossen Bevölkerung eher verteuern; hingegen kann bessere Infrastruktur sinkende Bevölkerungszahlen nicht in allen Fällen aufwiegen.» •

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

## USA in Führung



BILD: CHONES/DEPOSITPHOTOS.COM

Los Angeles verzeichnete im 2. Quartal 2022 das weltweit höchste Transaktionsvolumen.

BEIM VERGLEICH DER GLOBALEN IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE LIEGEN DIE USA MIT BLICK AUF DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN VORN. DIES GEHT AUS DER AKTUELLEN AUSGABE DER «GLOBAL REAL ESTATE PERSPECTIVES» HERVOR. FÜR DEN REPORT HAT JLL WELTWEIT RUND 100 IMMOBILIENMÄRKTE UNTERSUCHT.

**PD/BW.** Im zweiten Quartal dieses Jahres sorgten die hohen Inflationsraten und steigende Zinsen auch bei Immobilieninvestoren für Verunsicherung – was nicht zuletzt deren Kauflaune dämpfte. Wie die Autoren des jährlich erscheinenden JLL-Reports «Global real estate perspectives» berichten, war das zweite Quartal durch Zurückhaltung der Investoren auf den grossen europäischen Immobilienmärkten geprägt. Gleichwohl sei im ersten Halbjahr 2022 aufgrund der

starken Kapitalströme im ersten Quartal mit einem Investmentvolumen von 155 Milliarden USD ein Plus von drei Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnet worden.

### Erholung in den wichtigsten Märkten Asiens erwartet

Noch schwächer als die europäischen Märkte präsentierten sich die Märkte im asiatisch-pazifischen Raum im Berichtszeitraum. Dort schrumpfte das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr um 17 Prozent auf 71 Milliarden USD. Doch gehen die JLL-Researcher davon aus, dass sich die Pipelines in den beiden wichtigsten asiatischen Märkten China und Japan in der zweiten Jahreshälfte wieder erholen werden. «Insbesondere Japan könnte für ausländische Investoren attraktiv sein, da der Yen im Vergleich zum Dollar auf einem 24-Jahres-Tiefstand verharrt», erklärt Hela Hin-

richs, Senior Director JLL EMEA Research & Strategy.

### Dynamik in Nordamerika

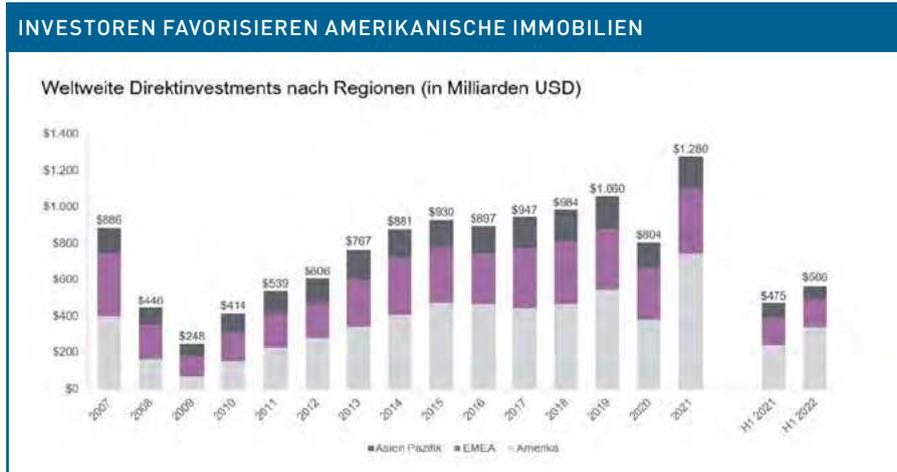
Deutlich höhere Umsätze als in Europa und Asien wurden auf den Immobilienmärkten in Nordamerika verzeichnet. Gemäss dem JLL-Report wuchs das dortige Investitionsvolumen um 42 Prozent auf 340 Milliarden USD. «Damit entfallen auf Kanada und die USA rund 60 Prozent des weltweiten Umsatzes im ersten Halbjahr 2022 in Höhe von 566 Milliarden USD», sagt Hinrichs.

### 12 der 20 global grössten Immobilienmärkte in den USA

Für das schwache Transaktionsvolumen in Europa seien insbesondere die Märkte in Grossbritannien und Deutschland verantwortlich, sagt Hinrichs. Dagegen sei in Frankreich im zweiten Quartal eine rege Akti- >>>

>>> vität zu beobachten gewesen: Im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum habe das Transaktionsvolumen dort um 21 Prozent zugelegt. Auch die mittelgrossen europäischen Märkte – insbesondere Belgien, Finnland, Spanien, Dänemark und Italien – hätten ein Wachstum verzeichnet, so Hinrichs.

Das globale Marktgeschehen dominierten derzweit jedoch die US-amerikanischen Metropolen. «Unter den 20 grössten Immobilienmärkten befinden sich allein zwölf aus den USA», sagt Hinrichs. An der Spitze liege Los Angeles (20,6 Mrd. USD) vor New York (19,1 Mrd. USD) und Dallas (17,5 Mrd. USD). Grösster europäischer Markt sei London mit einem Transaktionsvolumen von 13,9 Mrd. USD. Als einzige deutsche Stadt



Quelle: JLL

habe es Berlin in die Top 20 geschafft: Die Spreemetropole rangiert mit 6,1 Milliarden USD auf Rang 19. Gemäss JLL wird sich Investitionstätigkeit aufgrund der Unsicherheit

über die Preisfindung im dritten Quartal abschwächen. Hinrichs zufolge werden «einige Investoren noch abwarten und beobachten, wo sich das Preisniveau einpendeln wird.» •

ANZEIGE



**realestate-experts.ch**

Die Expertendatenbank mit nationaler und internationaler Ausstrahlung aus dem Hause Swiss Circle. Beantragen Sie jetzt Ihren persönlichen Eintrag!

**Swiss Circle®**  
 Rund um Immobilien

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Investorensentiment trübt sich ein



BILD: ANTONMATYUKHABO/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Immobilienpreise in Deutschland (im Bild Frankfurt a.M.) gelten als hoch bis sehr hoch.

ANGESICHTS DER ZUNEHMENDEN MAKROÖKONOMISCHEN HERAUSFORDERUNGEN SEHEN DIE VON DER ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS) FÜR DEN GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY MONITOR Q2 2022 BEFRAGTEN PROFESSIONALS DIE IMMOBILIENMÄRKTE INZWISCHEN MEHRHEITLICH IM ABSCHWUNG.

**PD/BW.** Die Umfrage der RICS für den Property Monitor des zweiten Quartals 2022 zeigt eine Trendwende: Die Stimmung, die sich während der letzten Quartale auf globaler Ebene aufhellte, hat sich inzwischen

deutlich eingetrübt. So sank der Global Property Sentiment Index (CPSI) im zweiten Quartal wieder in den negativen Bereich (-6 ggü. +3 in Q1 2022). Grund dafür ist die anhaltende Straffung der Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken, v.a. der US-Notenbank, und der Anstieg der Inflation, der noch nicht beendet zu sein scheint.

## Der Abschwung hat begonnen

Auf regionaler Ebene wurde auf dem amerikanischen Kontinent, auf dem die Dynamik im ersten Quartal am stärksten ausfiel, der deutlichste Stimmungsumschwung registriert. Hier fiel der CPSI von +18 auf +1. In Europa wird ein ähnlicher Trend ver-

zeichnet, wenn auch etwas weniger ausgeprägt (+8 auf -4), während die Werte für APAC und MEA kaum verändert sind.

Der Anteil der Befragten, die ihren Markt in der Anfangsphase eines Abschwungs sehen, ist von 11 auf 30 Prozent gestiegen; der Anteil derer, welche ihren Markt inmitten eines Abschwungs sehen, hat sich von 15 auf 18 Prozent erhöht. Demnach sagen etwa die Hälfte der Befragten, dass sich ihr Immobilienmarkt in einer Abschwungphase befindet.

Die ausgeprägte Divergenz der Nachfrage nach Assetklassen ist im zweiten Quartal nicht mehr so stark wie zuvor, aber immer noch deutlich. Die globale Mieternachfrage (Nettosaldo im Vergleich zum Vor- >>>

NACHRICHTEN

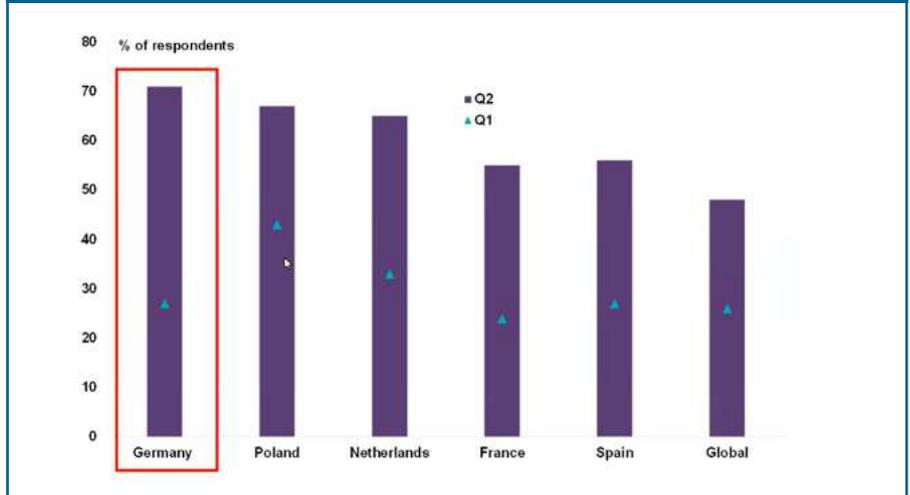
**SF URBAN PROPERTIES AG: GEWINN GESTEIGERT**

Die SF Urban Properties AG, Zürich, weist in ihrem Ende August präsentierten Halbjahresbericht für das Geschäftsjahr 2022 ein ansehnliches operatives Ergebnis aus. Ungeachtet des sehr anspruchsvollen Marktumfelds konnte die Immobiliengesellschaft ihre Liegenschaftserträge, unter anderem dank tieferen Leerständen, um 9,2 Prozent auf 13,8 Mio. CHF steigern. Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte stieg gegenüber dem Vorjahr von 6,3 Mio. CHF auf 9,2 Mio. CHF. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte beziffert sich auf 2,75 CHF; im ersten Halbjahr 2021 bezifferte er sich auf 1,88 CHF.

Wie die Gesellschaft mitteilt, konnte das Immobilienportfolio im Berichtszeitraum weiter ausgebaut werden. Im ersten Halbjahr habe man in Basel ein sechsstöckiges Bürogebäude erworben. Für die SF Urban Properties AG sei dieser Zukauf von strategischer Bedeutung, weil die Liegenschaft an bereits im Eigentum befindlichen Objekte angrenze, so das Management der Immobiliengesellschaft. Desweiteren haben man in zwei Entwicklungsprojekte in Rüschlikon sowie im Zürcher Seefeldquartier investiert. Das Portfolio besteht damit aktuell aus 48 Renditeliegenschaften, inklusive Baurechten. Den Angaben zufolge beziffert sich der Gesamtwert des Portfolios aktuell auf rund 756 Mio. CHF.

Mit Blick auf das «ertragsstarke Portfolio», welches sich durch einen vielseitigen Nutzungsmix an zentralen Lagen und einer tiefen Leerstandsquote auszeichne, sowie auf die «wertschöpfungsreiche Entwicklungspipeline» hält das Management der SF Urban Properties AG an seinem positiven Ausblick für die zweite Jahreshälfte fest. (bw)

RICS GCPM PERCEPTION MARKET IS IN DOWNTURN



Quelle: Global Commercial Property Monitor Q2 2022

>>> quartal) erreicht bei Industrieimmobilien einen Wert von +29 Prozent (Q1: +37%), bei Büroimmobilien -4 Prozent (+7%) und bei Einzelhandelsflächen -11 Prozent (-8%).

Deutliche Abwärtsrisiken

Der Nettosaldo der Investitionsnachfrage auf globaler Ebene hatte sich seit Q2 2021 positiv entwickelt. Die aktuellen Ergebnisse zeigen jedoch, dass Investoren vorsichtiger werden. So ging der Nettosaldo weltweit über alle Assetklassen hinweg von +17 auf -4 Prozent zurück.

Dieses Muster spiegelt sich in den Kapitalwerterwartungen für die nächsten drei Monate (Rückgang von +12% auf -3%) und im Zwölfmonatsausblick (+21% auf +6%) wider.

Vor dem Hintergrund steigender Zinssätze und einer möglichen weltweiten Rezession, stellt die Überbewertung der Immobilienmärkte per Saldo ein zusätzliches Risiko dar. Auf globaler Ebene ist mehr als die Hälfte der Befragten der Ansicht, dass ihr lokaler Markt als teuer oder sehr teuer zu bewerten ist. Für Nord- und Südamerika steigt dieser Anteil auf

zwei Drittel (70% in den USA). In der Region MEA liegt der Anteil bei 50, in der APAC-Region bei 42 und in Europa bei 61 Prozent. In Deutschland halten 91 Prozent der Befragten den Markt für teuer oder sehr teuer.

Europa: Makroökonomischer Gegenwind

Die aktuellen Ergebnisse für Europa zeigen einen spürbaren Gegenwind aufgrund des starken Inflationsdrucks und einer zu erwartenden deutlichen Straffung der Geldpolitik, so dass sich die Stimmungslage in der Branche eintrübt und ein CPSI-Wert von -4 verzeichnet wird (Q1: +8). Dies zeigt sich insbesondere im Bereich Investment, in dem die Nachfrage stagniert und die Kapitalwerterwartungen auf aggregierter Ebene ins Negative drehen.

Auf aggregierter Ebene fiel der europäische Index für das Investitionsklima ISI im zweiten Quartal in den negativen Bereich und verzeichnete einen Wert von -6 (Q1: +11). Der Nettosaldo der Investitionsnachfrage fiel auf -3 von zuvor +25 Prozent, wobei es die stärksten Rückgän- >>>

>>> ge vor allem im Einzelhandel und im Bürosektor gab, während sich Industrieimmobilien widerstandsfähiger zeigten. Ausschlagend für diesen Rückgang ist laut den Befragten die deutliche Verschärfung der Kreditkonditionen im zweiten Quartal. Hier wurde ein Saldo von -66% verzeichnet (Q1: -34%) und damit der negativste Wert aller Zeiten. Auch der Index für das Mieterklima OSI hat sich abgeschwächt, wenn auch in geringerer Masse als der ISI. Der OSI sank im zweiten Quartal europaweit auf -1, verglichen mit einem Wert von +5 in Q1. Bei der Gesamtbeurteilung des Marktes (CPSI) weisen auf Länderebene Kroatien (+31) und Griechenland (+21) solide Werte auf. Im Gegensatz dazu verzeichnen Deutschland (-20), die Schweiz (-13) und Frankreich (-11) mit die stärksten Verschlechterungen im zweiten Quartal und weisen nun deutlich negative Werte auf. Europaweit sind 52 Prozent der Befragten (Q1: 26%) der Ansicht, dass der Markt in die Abschwungphase des Immobilienzyklus gerutscht ist. Auf Länderebene ist in Deutschland (71%), den Niederlanden (65%) und in Frankreich (55%) die Mehrheit der Umfrageteilnehmer der Meinung, dass sich der Markt im Anfangsstadium des Abschwungs befindet. Auf der anderen Seite hebt sich Griechenland ab. Eine Mehrheit von 75 Prozent der Befragten sieht hier den Markt in einer expansiven Phase des aktuellen Immobilienzyklus.

### Deutschland: Teurer Standort

Der Commercial Property Sentiment Index für Deutschland ist in Q2 von -1 auf -20 gefallen. Nur 28 Prozent ordnen die Bundesrepublik auf dem Höhepunkt des Zyklus ein (Q1: 53%); 71 Prozent (21%) sehen den Zyklus jetzt in einer Abschwungphase.

RICS GCPM OCCUPIER AND INVESTOR SENTIMENT



Quelle: RICS Global Commercial Property Monitor Q2 2022

Die Investorenstimmung erreicht einen Wert von -26 (Q1: +5), fällt somit seit Q1 2021 wieder ins Negative und liegt zudem erstmals seit dem zweiten Quartal 2014 unter dem Wert der Mieterstimmung, der einen Wert von -14 verzeichnet (Q1: -7).

Die Investorennachfrage über alle Assetklassen sinkt auf ein Nettosaldo von -35 (Q1: +13). Bei Büroimmobilien bricht der Nettosaldo ein auf -42 Prozent (Q1: +23%), bei Industrieimmobilien sinkt der Saldo von +44 auf -1 Prozent. Auch Einzelhandelsimmobilien verlieren und sinken von -29 auf -61 Prozent.

Als Investitionsstandort wird Deutschland weiterhin als teuer (60%) und sehr teuer (31%) bewertet (Q4: 55% bzw. 28%); nur 9 Prozent sehen auf dem Markt faire Preise. Deutschland liegt damit im europäischen Vergleich der Länder, die ihren Standort als teuer oder sehr teuer ansehen (91%), auf Platz 1.

Die Kapitalwerterwartungen in den nächsten 12 Monaten fallen bei allen Assetklassen in den negativen Bereich. Dabei schneiden Industrieimmobilien am besten ab, verzeichnen

aber einen deutlichen Rückgang von +53 auf -4 Prozent. Büroimmobilien sinken am deutlichsten, hier fällt der Saldo von +31 auf aktuell -39 Prozent. Einzelhandelsimmobilien sind mit -70 Prozent weiter abgeschlagen (Q1: -40%). Die Einschätzung der Befragten zu den Mieten zeigen in den nächsten 12 Monaten in Deutschland ähnliche Entwicklungen wie die Kapitalmarkterwartungen.

Bereits im ersten Quartal nahmen die deutschen Teilnehmer eine negative Veränderung bei den Kreditkonditionen wahr, so dass dort der Nettosaldo bei -60 Prozent lag. Dieser ist aktuell nochmals deutlich gesunken und liegt jetzt bei -92%.

Fazit von Susanne Riepe, Vorstandsvorsitzende der RICS Deutschland: «Die makroökonomischen Rahmenbedingungen bringen die Dynamik im Immobilienmarkt praktisch zum Stillstand. Das hohe Risiko, steigende Zinsen, weltweite Rezession, eingeschränkte Ressourcen und die Transformation der Wirtschaft ist in vollem Gange. Das hinterlässt deutliche Spuren – auch auf dem Immobilienmarkt.» •

## MARKTKOMMENTAR

# Unsicherheit bestimmt das Marktgeschehen

DIE FED WILL DIE HOHE INFLATION WEITERHIN MIT EINER RESTRIKTIVEN GELDPOLITIK BEKÄMPFEN. FÜR DEN SEPTEMBER WIRD ERNEUT EINE ERHÖHUNG DES LEITZINSES ERWARTET. DIE STIMMUNG TRÜBT SICH EIN.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



FL/TM. Zins- und Konjunktursorgen dominieren weiterhin das Börsengeschehen. Fed-Chef Jerome Powell stellte Ende August klar, dass die US-Notenbank die hohe Inflation weiterhin mit einer restriktiven Geldpolitik bekämpfen wird und es wird befürchtet, dass die Fed dabei auch eine Rezession in Kauf nehmen wird. Die getrübtete Stimmung zeigt sich deutlich in der Kursentwicklung. DAX und S&P 500 haben seit Mitte August über 8 Prozent an Wert verloren, der SMI 3 Prozent. Für das laufende Jahr weisen alle drei Aktienindizes tiefrote Performancewerte von minus 16 bis 19 Prozent aus.

Die Kurse der Schweizer Immobilienaktien bewegen sich in die gleiche Richtung. Die Jahresperformance des REAL Index liegt aktuell bei minus 7,2 Prozent. Allerdings können sich die Titel einzelner Indexmitglieder behaupten – so weisen etwa Ina Invest, Investis, Intershop und Zug Estates im aktuellen Umfeld ein Plus bei der Jahresperformance aus. Die grössten Kursrückgänge von mehr als 20 Prozent verzeichneten im bisherigen Jahresverlauf die Aktien von Allreal. Bei den europäischen Immobilienaktien sieht es noch düsterer aus: So hat der EPRA Index im laufenden Jahr bereits über 30 Prozent an Wert verloren.

Die Schweizer Immobilienfonds befinden sich nach einer zweimonatigen Kurserholung wieder in der Abwärtsbewegung. Auf der einen Seite drücken die steigenden Zinssätze auf die Fondspreise, aber auch die wachsende Anzahl von Kapitalerhöhungen erhöht den Abgabedruck auf den Immobilienfonds. Der SWIIT Index notiert aktuell bei 444 Punkten, das entspricht einem Kursrückgang von 14,4 Prozent (Total Return) zum Jahresschlusskurs. Der Abstand zum Jahrestiefststand von Mitte Juni beträgt dennoch rund 5,7 Prozent.

## Frisches Kapital gefragt

Am 13. Juli 2022 hat die Fondsleitung des Credit Suisse 1a Immo PK informiert, den angekündigten Börsengang zu verschieben. Grund für die Verschiebung sind die aktuellen Marktbedingungen und die hohe Volatilität im Markt für Immobilienfonds. Man wird die Situation neu beurteilen und zu gegebener Zeit über das weitere Vorgehen informieren. Auch die Avobis hat die Lancierung des Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension auf Eis gelegt. Auch diese Transaktion wurde den Angaben zufolge aufgrund der vorherrschenden Marktbedingungen verschoben.

Vor allem die Absage der Credit Suisse hat den anderen Fondsanbietern ein Fester für ihre eigenen Transaktionen geöffnet. Das erklärt unter anderem auch die aktuell hohe Anzahl von Neuankündigungen von Kapitalerhöhungen. Derzeit laufen drei Emissionen mit einem maximalen Volumen von 438 Mio. CHF – sie betreffen den Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (290 Mio.), den Credit Suisse REF LogisticsPlus (108 Mio.) und Raiffeisen Futura Immo Fonds (40 Mio. CHF). Am 20. September steht zudem die Kotierung des Cronos Immo Fund bei der SIX Swiss Exchange an. Nach der erfolgreichen Emission von neuen Anteilen im Umfang von 55 Mio. CHF folgt nun die Kotierung an der Schweizer Börse. Das Portfolio des Westschweizer Immobilienfonds besteht zu 95 Prozent aus Wohnliegenschaften. Per 30. Juni 2022 betrug das Gesamtvermögen des Fonds rund 772 Mio. CHF.

Für die letzten vier Monate des Jahres sind bisher weitere acht Emissionen in der Pipeline. Die angekündigten Kapitalerhöhungen zusammen ergeben ein maximales Transaktionsvolumen von rund 760 Mio. CHF. Erfahrungsgemäss wird sich die Anzahl der Kapitalerhöhungen bis zum Jahresende noch weiter erhöhen. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							12. SEPTEMBER 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	140000	155000	142200	1	240000	2	155000	1
140241	AGRUNA AG	4610	4805	4655	26	5100	2	4655	6
4986484	ATHRIS N	370	400	370	3	400	30	370	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	500	485	139	500	50	500	75
193185	CHAM GROUP N	450	522	460	111	490	27	460	5
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	190	179.5	20	182	183	182	50
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14800	2	22330	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2780	2720	5	4250	25	2780	5
11502954	KONKORDIA AG N	7400	7700	7300	2	8450	2	7400	2
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			0	0	0	0	875	14
28414392	PLAZZA-B-N	64.5	67	60	250	64	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	8020	2	0	0	8700	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2600	3100	2650	5	2950	2	2850	1
253801	TERSA AG	13500	17500	15500	1	25000	2	17500	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	3	33	3	422	4	1000	3	200
172525	TONWERK LAUSEN N	16390	16390	12000	3	17200	1	16390	3
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16800	1	30000	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	180	220	190	42	210	49	196	40
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	140	140	171	141	100	140	29



B E K B | B C B E

ANZEIGE

## ZWISCHEN INFLATION UND REZESSION

Zinspolitik und Immobilienmarkt



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

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										9. SEPTEMBER 2022	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.45	120.50	2.54%	16.48%	-17.30%	1.49%	130.20	148.00	717'563'763	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.05	130.50	2.47%	8.70%	-17.46%	1.45%	145.00	166.90	934'415'757	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	105.75	116.00	2.46%	9.69%	0.00%	NICHT KOTIERT	112.00	117.00	567'529'420	
844'303	CS 1A IMMO PK	1231.25	1240.00	3.73%	0.71%	-15.07%	NICHT KOTIERT	1330.00	1475.00	3'506'571'200	
10'077'844	CS REF. GREEN PROPERTY	114.25	138.80	2.48%	21.49%	-19.66%	1.25%	142.90	181.30	2'724'853'588	
11'876'805	CS REF. HOSPITALITY	73.90	67.35	3.78%	-8.86%	-12.41%	0.77%	70.00	81.70	572'906'242	
276'935	CS REF. INTERSWISS	182.00	170.50	4.49%	-6.32%	-12.25%	1.54%	170.10	196.80	1'531'870'890	
3'106'932	CS REF. LIVINGPLUS	108.45	138.40	2.64%	27.62%	-21.98%	1.31%	145.30	185.20	2'886'216'574	
24'563'395	CS REF. LOGISTICSPLUS	101.65	114.20	3.51%	12.35%	-22.36%	1.43%	132.90	151.50	913'600'000	
1'291'370	CS REF. SIAT	155.55	202.90	2.61%	30.44%	-18.35%	1.24%	214.20	254.50	3'328'294'498	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	114.70	123.90	2.47%	8.02%	-3.20%	1.31%	124.00	131.00	371'700'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.00	133.40	2.71%	10.25%	-17.05%	1.31%	151.30	172.00	2'139'474'936	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.20	205.20	2.11%	38.46%	-13.96%	0.97%	215.00	245.40	1'481'928'955	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF.	111.85	126.60	3.20%	13.19%	-11.16%	1.40%	132.10	149.00	278'520'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.60	102.20	5.29%	-9.24%	-6.52%	0.99%	100.60	119.90	443'839'372	
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	110.55	113.00	3.04%	3.12%	1.65%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676	
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	108.50	117.00	5.36%	7.83%	0.08%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	146'250'000	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.80	118.50	2.25%	21.17%	-1.61%	NICHT KOTIERT	120.00	127.00	533'250'000	
277'010	IMMO HELVETIC	174.90	210.30	3.18%	20.24%	-10.03%	1.74%	206.10	249.50	1'177'680'000	
977'876	IMMOFONDS	362.25	545.50	2.53%	50.59%	-11.66%	0.83%	552.00	639.50	1'915'547'252	
278'226	LA FONCIERE	87.90	128.50	1.79%	46.19%	-14.64%	1.19%	127.60	160.00	1'748'650'745	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	125.90	156.00	1.89%	23.91%	-5.74%	NICHT KOTIERT	165.00	172.00	1'053'000'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF.	145.40	163.40	2.34%	12.38%	-17.73%	1.67%	178.90	209.90	934'826'923	
10'700'655	POLYAMEN FONDS IMMOBILIER	129.30	145.00	2.16%	12.14%	-10.30%	0.82%	149.00	172.50	378'469'140	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	143.95	144.50	3.86%	0.38%	-13.83%	1.27%	147.50	169.00	775'274'001	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	116.60	125.70	4.26%	7.80%	-9.16%	1.34%	129.10	146.00	496'538'757	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	95.50	110.75	2.36%	15.97%	0.31%	NICHT KOTIERT	113.00	115.00	374'578'872	
3'941'501	REALSTONE	119.05	130.20	2.70%	9.37%	-8.30%	1.57%	127.60	154.00	1'746'696'928	
10'061'233	RESIDENTIA	109.55	104.10	2.33%	-4.97%	-8.11%	1.44%	103.60	117.00	166'578'113	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	136.60	144.50	3.41%	5.78%	-11.62%	1.39%	148.80	165.70	1'543'287'889	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	94.80	81.90	5.29%	-13.61%	-6.86%	1.12%	82.00	95.80	196'560'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	100.75	110.30	4.00%	9.48%	-8.65%	0.83%	110.00	129.00	670'072'500	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	119.70	132.80	2.67%	10.94%	-8.24%	1.32%	136.00	154.00	1'117'710'403	
278'545	SOLVALOR 61	205.85	276.75	1.95%	34.44%	-16.14%	1.30%	285.00	333.00	1'401'548'069	
3'723'763	STREETBOX REF.	314.15	447.00	3.40%	42.29%	-12.98%	1.03%	482.00	539.50	192'015'555	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	115.75	109.00	2.73%	-5.83%	-0.84%	0.51%	105.00	116.00	292'533'328	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.75	110.00	2.09%	7.06%	-5.58%	NICHT KOTIERT	113.00	117.00	334'234'670	
29'378'486	SWISS LIFE REF. (CH) SWISS PROPERTIES	111.50	122.70	2.16%	10.04%	-7.81%	3.35%	123.80	139.50	1'987'740'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF. IFCA	115.75	142.40	2.34%	23.02%	-16.74%	2.73%	160.10	182.00	1'499'931'810	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF. SWISS COMM	97.05	90.65	4.66%	-6.59%	-17.57%	0.56%	95.10	115.50	471'616'143	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF.	106.40	109.00	2.32%	2.44%	-9.20%	NICHT KOTIERT	110.20	124.00	414'425'630	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	152.75	180.60	2.58%	18.23%	-17.53%	1.10%	186.50	225.00	954'639'319	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.55	77.90	2.35%	28.65%	-16.15%	1.25%	80.70	95.00	2'766'486'537	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	16.05	2.68%	14.23%	-16.84%	1.50%	17.10	20.35	745'772'190	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	12.05	2.81%	4.33%	-19.13%	1.24%	12.50	15.30	433'743'955	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.00	124.10	2.11%	33.44%	-11.09%	1.14%	127.70	148.30	1'768'581'987	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.85	126.60	2.59%	26.79%	-12.62%	1.23%	127.70	152.00	9'068'804'771	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.20	62.80	4.30%	2.61%	-12.33%	1.50%	62.40	75.80	1'547'378'435	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.50	126.50	2.22%	21.05%	-6.30%	NICHT KOTIERT	135.00	139.00	1'214'921'054	
				0	0	SWIIT	0			TOTAL	
				2.91%	13.98%	-14.29%	1.19%			62'906'302'848	

IMMOBILIENAKTIEN										9. SEPTEMBER 2022	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL N	154.00	151.00	4.73%	-1.95%	-21.78%	3.13%	170.00	206.00	2'346'666'258	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	175.10	179.00	3.11%	2.23%	0.82%	0.05%	180.00	190.00	345'703'595	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.50	16.50	3.38%	0.00%	-12.34%	0.54%	18.00	20.30	496'036'745	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	101.35	87.00	3.14%	-14.16%	-5.58%	1.38%	88.80	107.00	401'464'771	
1'731'394	INTERSHOP N	420.85	630.00	4.04%	49.70%	7.03%	1.91%	591.00	673.00	687'676'500	
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.50	0.00%	-15.77%	4.28%	0.38%	18.32	20.40	172'897'920	
32'509'429	INVESTIS N	82.35	107.50	2.34%	30.54%	5.26%	1.31%	103.50	115.00	300'931'200	
1'110'887	MOBIMO	254.00	233.50	4.36%	-8.07%	-19.18%	2.57%	245.00	318.00	1'540'254'497	
21'218'624	NOVAVEST	43.65	44.60	3.73%	2.18%	-0.54%	0.33%	45.60	47.80	343'929'956	
28'414'391	PLAZZA N	339.20	328.00	2.15%	-3.30%	-0.59%	1.19%	326.00	357.00	479'404'800	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	111.65	107.00	3.56%	-4.16%	-2.59%	3.73%	105.40	125.90	4'907'864'337	
38'462'993	SENIORSIDENZ	50.60	45.80	4.19%	-9.49%	-11.67%	0.25%	47.00	54.00	117'040'618	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.35	83.00	4.11%	-1.60%	-3.68%	3.13%	85.95	101.20	6'305'540'212	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	118.25	96.00	3.81%	-18.82%	-1.39%	0.40%	96.50	108.00	261'748'896	
261'948	WARTECK INVEST	1684.65	2130.00	3.32%	26.44%	-7.17%	1.12%	2260.00	2440.00	359'849'655	
1'480'521	ZUG ESTATES	2049.15	1980.00	1.91%	-3.37%	1.89%	2.05%	1930.00	2080.00	598'473'303	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.46%	3.08%	-7.12%	2.79%			19'492'585'343	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

# Mobifonds gibt Projekt Luegisland auf



BILD: HRS REAL ESTATE

Das Projekt Luegisland in Luzern sah den Neubau eines Wohn- und Geschäftshochhauses vor.

MOBIFONDS SWISS PROPERTY WILL DAS SEIT JAHREN IN LUZERN GEPLANTE WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS LUEGISLAND NUN DOCH NICHT REALISIEREN.

**AH.** Mit dem Projekt Luegisland sollte am Bundesplatz in Luzern ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Investitionsvolumen von rund 62 Mio. CHF entstehen. Früheren Angaben zufolge war ein Hochhaus mit 125 Wohnungen, Ateliers und Büros, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie geplant. Im Jahr 2016, als die Pläne vorgestellt wurden, hiess es, der Baustart solle 2019 erfolgen. Wie die Fondsleitung des Mobifonds Swiss Property nun mit-

teilt, ist der Gestaltungsplan nach wie vor noch nicht rechtskräftig. Zudem hätten sich die Rahmenbedingungen des Projekts in jüngster Vergangenheit derart verschlechtert, «dass eine Realisierung nicht mehr die für den Fonds geforderte Wirtschaftlichkeit erzielen würde».

## Rückzugsoption gezogen

Die Fondsleitung macht daher von der Rückzugsoption, die ihr beim Zukauf zugesichert wurde, Gebrauch und zieht sich aus der Projektentwicklung zurück. Die Transaktion sei beurkundet, der Eigentumsübertritt werde per Anfang 2023 erfolgen. Die freiwerdenden Mittel will die Fondsleitung zur Reduzierung der Fremdverschuldung nutzen. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 14\_2022 / 17. Jahrgang / 345. 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

## 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](http://www.immobiliengespraech.ch)

Sponsoren: