

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Schweizer Immobilienmarkt nach der Zinswende (Einschätzung von JLL Schweiz)
- 5 Infrastrukturinvestments rücken in Anlegerfokus (Rückblick auf das RICS-HSLU-Webinar September 2022)
- 9 Neue Systeme zur Messung von Klimarisiken (ULI-Studie)
- 10 Nachricht: Solvalor 61
- 11 Das Büro als «sichere Basis» (JLL-Studie)
- 12 Nachricht: Proximo:
- 13 Nachricht: Schroder ImmoPlus
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung: Uster
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Neue Ausgangslage

Die Zinswende ist da. SNB, EZB, Fed, die Bank of England, die Norges Bank in Oslo, die Riksbank in Stockholm, die Bank of Canada – diesseits und jenseits des Atlantiks versuchen die Währungshüter, mit Leitzinsanhebungen die um sich greifende Teuerung wieder in den Griff zu bekommen. Immobilieninvestments werden damit für einige Anlegergruppen weniger attraktiv als in den vergangenen Jahren, in denen angesichts von Null- bis Negativzinsen eher der Renditespread den Ausschlag für den Zukauf einer Renditeimmobilie oder die indirekte Beteiligung an einem Portfolio gab, als die längerfristig aus den Liegenschaften zu erzielenden Cashflows.

Dass die Asset-Klasse Immobilien nicht mehr alternativlos ist, zeigt Folgen. In der Schweiz befinden sich die Börsenkurse vieler kotierter Immobilien-AGs und Immobilienfonds im Sinkflug. In den USA gaben die REIT-Notierungen zuletzt kräftig nach und die Kurse der Immobilienaktien in Deutschland sind in den letzten sechs Monaten sogar um bis zu 50 Prozent gefallen. Allerdings mehren sich bei Marktbeobachtern Zweifel, ob das von Fed und EZB angekündigte «entschlossene Handeln» lange anhält. Zumal es schon jetzt Stimmen gibt, die dringend dazu raten, die Zinsschraube wieder zu lockern, um nicht eine schwere Rezession oder ein Auseinanderbrechen der Eurozone zu riskieren.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen,  
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Welche Prozessschritte Ihres Vermietungsprozesses lohnt es sich zu digitalisieren?

Jetzt Checkliste runterladen



## 88. Schweizer Immobiliengespräch

# Baukultur – Lebenskultur: Wie lebenswerte Quartiere entstehen

**Dienstag, 1. November 2022, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich**

Quartierentwicklungen stellen besonders hohe Anforderungen an die Baukultur. Es sollen nicht nur architektonisch überzeugende Konzepte, sondern vor allem auch lebenswerte und gut durchmischte Lösungen entstehen. Vielerorts werden dazu kooperative Vorgehensweisen gewählt. Dadurch wird aber auch der Ablauf komplexer. Worauf kommt es an, dass solche Prozesse erfolgreich und effizient ablaufen? Wie wird dafür gesorgt, dass tatsächlich lebenswerte, durchmischte Quartiere entstehen?

Vertreter verschiedener Stakeholdergruppen zeigen auf, worauf es ankommt, um lebenswerte Quartiere zu entwickeln.

**Melden Sie sich jetzt an!**

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

Sponsoren:

HOCHSCHULE  
LUZERN

 homegate.ch

 EKZ

 SBB CFF FFS

IMMOBILIEN  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

# Schweizer Immobilienmarkt nach der Zinswende



BILD: YURIY/DEPOSITPHOTOS.COM

Für den Erfolg von Immobilieninvestments dürfte künftig eher die Wertschöpfungsstrategie sorgen als der Renditespread.

AM 22. SEPTEMBER HAT DIE SNB SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK DEN LEITZINS UM 75 BASISPUNKTE AUF 0,5 PROZENT ANGEHOBE. GREGOR STROCKA UND DANIEL MACHT VON JLL SCHWEIZ NAHMEN DIESEN SCHRITT ZUM ANLASS, MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT AUFZUZEIGEN.

**BW/PD.** Für Daniel Macht, Managing Director und Leiter der Abteilung Valuation & Advisory Schweiz bei JLL Schweiz kommt das Ereignis nicht unerwartet. Denn die SNB habe

bereits bei ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung am 16. Juni 2022 angedeutet, dass sie im September eine weitere Anhebung des Leitzinses in Betracht zieht, sollte der inflationäre Druck bis dahin nicht abgenommen haben. «Nun hat sie diese Ankündigung nachvollziehbarer Weise in Taten umgesetzt», sagt Macht. Auch das Mass der Anpassung sei nicht überraschend, so der JLL-Experte: «Die führenden Ökonomen gingen mehrheitlich von einer Erhöhung um 50 bis 75 Basispunkte aus. Mit 75 Basispunkten entspricht die Erhöhung folglich den Markterwartungen, allerdings eher dem oberen Ende der erwarteten Bandbreite.»

### Finanzierung wird teurer

Dass die Schweiz als letztes Land der Welt Negativzinsen aufgegeben hat, habe wie jede Zinserhöhung für den Geld- und Kapitalmarkt zur Folge, dass der Produktionsfaktor Kapital teurer wird, sagt Gregor Strocka, Managing Director und Leiter Head Capital Markets Schweiz bei JLL: «Kurzfristige Kreditzinsen am Repo-Markt, repräsentiert durch den Saron, werden teurer und der SNB Leitzinserhöhung folgen. Auch Zinssätze für längerfristige Kredite und Hypotheken werden durch die Leitzinserhöhung ebenfalls beeinflusst und durch die Leitzinserhöhung >>>

tendenziell ansteigen.» Auf der Anlage-seite bedeutet das für Strocka, dass Cash zu halten zumindest nominal betrachtet wieder eine Option wird, wenn auch zu beachten sei, dass real – d.h. nach Abzug der aktuellen Inflationsrate – Cash zu halten aktuell teuer ist. Auch bei festverzinslichen Anlagen seien steigende Zinssätze zu beobachten, doch real blieben die meisten Zinssätze von festverzinslichen Anlagen negativ. Damit bleiben für Strocka «Immobilienanlagen eine der wenigen Assetklassen, bei der Anleger im derzeitigen Marktumfeld eine positive Realverzinsung erzielen und zudem von einem Inflations-Link der Erträge profitieren können».

### Keine «Fire-Sales»

Die grössten Auswirkungen erwartet Daniel Macht auf der Finanzierungsseite, da sich die Zinssätze für Hypothekendarfinanzierungen massgeblich erhöhen werden. Doch unterscheidet sich der Schweizer Immobilienmarkt in einem Aspekt ganz wesentlich von den Märkten im Ausland: «Der professionelle Immobilienmarkt ist zum grossen Teil mit Eigenkapital finanziert. Seitens der institutionellen Investoren wird Fremdkapital hierzulande nur sehr moderat eingesetzt. Ein nicht unwesentlicher Anteil der Schweizer Marktteilnehmer machen sogar reine Eigenkapitalinvestoren aus, die gänzlich auf den Einsatz von Fremdkapital verzichten.» Sogenannte «Fire-Sales», als Folge von nicht bedienten Hypothekarverbindlichkeiten, gebe es in der Schweiz praktisch nicht, was den hiesigen Immobilienmarkt weniger instabil mache als seine ausländischen Pendanten, in denen oft High-Leverage Investoren dominierten. Zudem trügen gesunde Fundamentaldaten in der Schweiz zur Liquidität des Immobilientransaktionsmarktes

bei; die Mietermärkte seien intakt und sorgten für sehr hohe Vermietungsstände und stabile Mieterträge, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment, führt Macht weiter aus: «Die weiterhin hohe Zuwanderung sowie diverse Wachstumsbranchen dürften den Immobilienmarkt auch weiterhin begünstigen und – trotz des veränderten Zinsumfelds – auch künftig für eine Marktliquidität Sorge tragen.» Doch ungeachtet aller Liquidität werde das veränderte Zinsumfeld wohl Auswirkungen auf das Angebot, die Nachfrage und die Preise nach sich ziehen.

Auf der Angebotsseite hat Gregor Strocka bereits nach dem ersten Zinsschritt im Juni eine leichte Angebotssteigerung an investierbaren Liegenschaften beobachtet, was er unter anderem darauf zurückführt, dass «einige Bestandshalter das noch sehr gute Marktumfeld nutzen und zukünftigen Marktänderungsrisiken aus dem Weg gehen wollen». Nachfrageseitig könne das Angebot an Immobilien die vorhandene Nachfrage indes weiterhin nicht befriedigen: «Wir sehen immer noch einen hohen Nachfrageüberhang im Schweizer Markt.»

Zwar seien nach dem letzten Zinsschritt rund 40 Prozent der bisher aktiven Investoren auf die Seitenlinie gewechselt und hätten nur noch sehr selektiv Anlagemöglichkeiten geprüft, doch der Rest des Marktes habe weiter eingekauft. Auch die letzten Kapitalerhöhungen hätten gut funktioniert, sagt Strocka. Als «Gewinner der aktuellen Situation» sieht er Immobilienanlagen an guten Lagen, die Cashflow-Steigerungen erlauben und der Inflation mittelfristig folgen können.

Mit Blick auf eventuelle Preiseffekte nach der Zinswende gibt Daniel Macht zu bedenken, dass eine reine «Ceteris-Paribus» Betrachtung, nach der

steigende Zinsen in steigenden Diskontierungszinssätzen und somit sinkenden Preisen und Werten resultieren, oft nicht richtig sei.

### Wertschöpfung im Fokus

«Schweizer Immobilienanlagen bieten einen höheren Inflationsschutz als die meisten alternativen Anlagemöglichkeiten.» Mit Blick auf die Kerninflation seien Immobilien nach wie vor noch eine der wenigen Anlagen, die eine positive Realverzinsung bieten – und der Mangel an alternativen inflationsgeschützten Anlagen dürfte auch künftig für die Attraktivität der Immobilienanlage sprechen, was für die Preisbildung förderlich sei. «Wenn das aktuelle Inflationsniveau für die nächsten Jahre anhält, werden die Cashflows von LIK-indexierten Immobilien deutlich höher ausfallen und damit allfällige Rendite-Dekompressionen – die uns mit hoher Wahrscheinlichkeit bevorstehen – zumindest zum Teil kompensieren können», ist Macht überzeugt. Dies hänge allerdings immer vom individuellen Produkt ab, weshalb eine differenzierte Betrachtung der Einzelfälle notwendig sei.

«Fakt ist aber auch, dass der über viele Jahre angehaltene Trend der regelmässigen Renditekompressionen mit dieser Zinswende ein Ende genommen hat», sagt Macht. Wertsteigerungen liessen sich aktuell nur dann noch realisieren, wenn wesentliche werterhöhende Verbesserungen erzielt werden, sei es in Form von Repositionierungen, Erhöhung der Cashflow Stabilität respektive Reduktion der Cashflow Risiken. Für Bestandshalter bedeutet das gemäss Macht, «dass die Arbeit auf der Immobilie mittels aktivem Asset Managements mehr als je zuvor im Mittelpunkt der Wertschöpfungsstrategie stehen sollte.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Infrastrukturinvestments im Visier der Anleger



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Investments in Infrastrukturanlagen – bspw. in Flughäfen – gewinnen bei institutionellen Anlegern an Bedeutung.

INFRASTRUKTURINVESTITIONEN BIETEN EINE INTERESSANTE MÖGLICHKEIT, DAS ANLAGEPORTFOLIO VON (INSTITUTIONELLEN) INVESTOREN ZU OPTIMIEREN. EIN AKTUELLES WEBINAR VON RICS UND HSLU BEFASSTE SICH MIT DEN HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN DER ASSETKLASSE.

**MT.** Investitionen in Infrastrukturanlagen bieten eine interessante und zielgerichtete Möglichkeit, das Anlageportfolio von (institutionellen) Investoren zu optimieren. Diese weisen – je nach Ausprägung – ein breites Spektrum an möglichen Zielen und Ländern auf und bieten Investoren ein hohes Diversifikationspotential.

Gleichzeitig sind konstante Cash Flows und interessante Renditen möglich. In diesem Zusammenhang sind in den letzten Jahren mehrere neue Anlageprodukte erfolgreich eingeführt worden.

Dennoch ist das «Universum» der Infrastrukturinvestitionen gross und die Auswahl der richtigen Strategie herausfordernd. In diesem Zusammenhang sind mehrere Fragen zu evaluieren, unter anderem, ob die aktuelle makroökonomische Situation und das (geo-)politische Umfeld die Kapitalallokation im Infrastrukturbereich verändert, welche Sektoren von Infrastrukturinvestitionen von Investoren bevorzugt werden oder welche aktuellen empirischen Ergebnisse vorhanden sind und welche Investitions-Präferenzen beste-

hen. Ferner ist zu eruieren, welche Möglichkeiten Equity- oder Debt-Lösungen bieten. Im Rahmen der Reform der BVV wurde die Bedeutung von Infrastrukturinvestitionen nochmals gestärkt.

An dieser Stelle setzte das Webinar der RICS und der HSLU Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Präsident der RICS Schweiz, eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde.

## Sektorenschwerpunkte der Investments in Infrastruktur

Irma Kessler MScRE, Investment Manager in einem Single Family Office, beleuchtete zunächst die repräsentativen empirischen Ergebnisse der aktuellen ASIP-Studie zum The- >>>



Irma Kessler, MSRE



Samuel Mueller, Baloise Asset Management



Christoph Manser, Swiss Life Asset Managers

>>> menbereich «Infrastruktur». Die Studie, die 2022 durchgeführt wurde, ergab, dass grundsätzlich eine grosse Bereitschaft für Investitionen in Infrastruktur vorhanden ist. Hierbei ist besonders die hohe Akzeptanz für Investitionen im Bereich der «Windenergie/Photovoltaik» auffallend, welche mit einstimmiger Zustimmung die höchste Attraktivität respektive Wichtigkeit repräsentiert und mit den erneuerbaren Energien alloziert wird. Gleichwohl gibt es eine hohe Zustimmung auch für Investitionen in «Elektrizität/Stromnetze», «Wasser/Abwasser» und «Telekommunikation/Datennetze». Vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Herausforderungen und einem drohenden Ölembargo treffen «Gas/Öl» sowie «Verkehrsinfrastrukturen» sowohl bei den derzeitigen Investitionen als auch bei der Bewertung der Attraktivität derzeit auf die geringste Zustimmung.

### Motive und Gründe für Investitionen in Infrastruktur

Die Motive und Gründe für Investitionen in Infrastruktur liegen zu 100 Prozent beim Diversifikationseffekt

zum bestehenden Portfolio, insbesondere im Hinblick auf die Optimierung der Rendite-Risiko-Relation. Ferner folgen attraktive Renditen und die «niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen» als weitere Motive für Infrastrukturinvestitionen. In Zeiten von zunehmender Teuerung wird auch dem «Inflationsschutz» vermehrt Rechnung getragen sowie auch der Nachhaltigkeitsthematik «ESG Impact», die durch Investitionen in erneuerbare Energien als weiteres Motiv für Investitionen dieser Art gelten. Zudem geben die befragten Institutionen mehrheitlich den Aspekt der Wertsteigerung an. Die Schweizer Struktur und Luxemburger/internationale Struktur nehmen dabei eine eher unterordnete Rolle bei den Motiven für Infrastrukturinvestitionen ein.

### Motive und Gründe gegen Investitionen in Infrastruktur

Bei den Motiven gegen Investitionen in Infrastruktur geben die befragten Institutionen primär «politische und rechtliche Risiken» als zentrales Hauptmotiv an und das unmittelbar damit verknüpfte Risiko, erwartete

Renditen nicht erzielen zu können. Weitere Hinderungsgründe für Infrastrukturinvestitionen liegen speziell in der «Intransparenz der Investition» und der zeitlichen respektive Liquiditäts-Komponenten, welche durch die «hohe zeitliche Bindung» und den «J-Curve-Effekt» vorliegen. Im Zuge dessen ist ein langer Anlagehorizont zu verfolgen, da derartige Investitionen besonders zu Beginn mit hohen Kosten verbunden sind und Auszahlungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dies bestätigt sich wiederum im sogenannten «J-Curve-Effekt». Gleichwohl wird der Kostenaspekt für derartige Investments weiter genannt, welche unter anderem durch den «Kostenaufwand bei der Vertragsvergabe/Vertragsgestaltung», «Kosten- und Kontrollaufwand/interne Ressourcen» und die Absicherung von «Währungsrisiken» gegeben sind. «Interne Restriktionen» oder ein «mangelndes Investitionsvolumen» werden unterdessen nicht als zentrale Hinderungsgründe genannt. Auch «mangelnde Erfahrung/Kompetenz» sowie «fehlende Produkte» hindern Investitionen in Infrastruktur nicht ausserordentlich. >>>

## NACHRICHTEN

## FUNDAMENTA: AUF KURS

Am 6. September hat Fundamenta ihren Halbjahresabschluss 2022 präsentiert. Die Mieterträge wurden dank diversen Zukäufen und durch die Umsetzung von Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten gesteigert. Im ersten Halbjahr beträgt der Mietertrag 20,2 Mio. CHF (H1 2021: 17,9 Mio.). Die Leerstände wurden von 2,5 Prozent auf 1,7 Prozent reduziert. Der operative Gewinn (ohne Neubewertungen) stieg um 17 Prozent auf 9,4 Mio. CHF. Am Stichtag bestand das Portfolio aus 73 Liegenschaften mit einem Marktwert von 1.163,3 Mio. CHF (H1 2021: 69 Liegenschaften zu 1.099,1 Mio.). Die Gesellschaft sieht sich auch im aktuellen Umfeld gut aufgestellt, die gesetzten Ziele für das laufende Jahr zu erreichen. Die konsequente Umsetzung der Strategie soll weiterhin für solide Resultate sorgen. (bw)

## FUNDAMENTA AST: NEUE KAPITALERHÖHUNG

Die Fundamenta Group Investment Foundation kündigt eine Emission für die Anlagegruppe Swiss Real Estate im Umfang von 75 und 125 Mio. CHF an. Neben Akquisitionen soll das frische Geld in laufende Entwicklungen und geplante Repositionierungen im Bestand fliessen. Die Anlagegruppe investiert direkt in Liegenschaften mit Wohn- und Gewerbenutzungen in der Schweiz (geplanter Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung: 60 %). Das Portfolio wird sich nach Vollzug von zwei im Abschluss befindlichen Transaktionen aus 31 Liegenschaften zusammensetzen; der Marktwert wird nach Fertigstellung der Entwicklungsprojekte 500 Mio. CHF umfassen. Per 30. Juni 2022 lag der Wohnanteil bei rund 70 Prozent, die Anlagerendite (für neun Monate) bei 3,45 Prozent (Leerstand: 1,4%). (ah)

## Zukünftige Bedeutung von Investitionen in Infrastruktur

Der Vergleich zu den bisherigen ASIP-Studien zeigt, dass die Motive und Gründe gegen Investitionen in Infrastruktur durchgängig in ihrer Bedeutung abgenommen haben. Dies kann bereits auf die aufgebauten Erfahrungen respektive das inzwischen gewonnene Know-How zurückgeführt werden, sodass in weiterer Folge künftig zunehmende Investitionen in Infrastrukturen erwartet werden können. Die Renditeerwartungen liegen – über alle Infrastrukturen – bei mindestens 5 Prozent und können somit als durchaus attraktiv bewertet werden.

Eine direkte Auswirkung der Anpassung der BVV 2 konnte unterdessen nicht nachgewiesen werden. Gleichwohl kann mit Blick auf die Schweiz festgehalten werden, dass die Bedeutung der Asset-Klasse «Infrastruktur» weiterhin zunimmt.

## Bedeutung von Debt- und Equity-Strukturen

Darauf aufbauend beleuchtete Samuel Mueller, CFA, FRM, CAIA, Portfolio Manager Alternative Investments Member of Management, Baloise Asset Management AG die Vorteile von Infrastruktur-Finanzierungen als Anlagemöglichkeit für Investoren, wobei er das Augenmerk insbesondere auf die Aspekte Langfristigkeit, Rendite, Resilienz und Stabilität lenkte.

Desweiteren evaluierte Christoph Manser, CFA, Head Infrastructure International, Swiss Life Asset Management, anhand von aktuellen Case Studies erfolgreiche Investitionsstrategien und beleuchtete dabei unter anderem detailliert die aktuelle Transaktion des JFK Terminals in New York, dessen Finanzierungs-

konsortium sich Swiss Life Asset Managers im Auftrag ihrer Infrastrukturfonds angeschlossen hat.

## Empirische Studie und die nächsten Webinare

Die Ergebnisse der empirischen Studie publiziert der Springer-Verlag unter dem Titel: «Nachhaltigkeit und Infrastruktur im Immobilienportfolio – Eine theoretische und empirische Untersuchung des Anlageverhaltens von Schweizer institutionellen Investoren» (ISBN: 978-3-658-39524-7).

Das nächste Webinar von HSLU und RICS, in dessen Rahmen monatlich führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis präsentieren, wird am 2. November statt zum Thema «Herausforderungen auf den Europäischen Immobilienmärkten» stattfinden, gefolgt vom Webinar am 7. Dezember zum Thema «Impact Investments: Investment Strategies and Empirical Insights» mit Vorstellung mehrerer aktueller Studien. •



BILD: PD

## Der Autor:

Prof. Dr. Michael Trübestein FRICS

## 89. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



# RICS about Risks

**Dienstag, 15. November 2022, 17.00 Uhr, Hotel Marriott Zürich**

### **Immobilieninvestments und -management in Zeiten zunehmender Unsicherheit: Wo gibt es (noch) Opportunitäten?**

Das Jahr 2022 ist durch zahlreiche Risiken geprägt: Neue geopolitische Unsicherheiten, erstmals wieder steigende Zinsen, höhere Inflationsraten und politische Restriktionen sorgen für neue Herausforderungen bei Immobilieninvestments und -management. Noch sind die genauen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft unklar; verschiedene Regionen und Sektoren sind unterschiedlich stark von den Effekten betroffen. Zwar wird die «Musik» auf den Immobilienmärkten leiser, gleichwohl gibt es neue und spannende Opportunitäten für Renditen und Diversifikation. Folgen Sie uns zu einem spannenden Rückblick auf 2022 und einem kritischen Ausblick auf 2023!



Ulrich Braun,  
Leiter Business Development  
Global Real Estate  
Credit Suisse AM  
[Schweiz] AG



Marie Seiler,  
MRICS, Head Third Party  
Real Estate CH,  
Swiss Life AM



Dr. Juerg Syz,  
Partner Asia Green  
Real Estate



Prof. Dr. Michael  
Trübstein,  
FRICS,  
Moderation

Weitere Referierende folgen.

**Melden Sie sich jetzt an!**

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

Sponsoren:



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Neue Systeme zur Messung des Klimarisikos



BILD: KOTAFOTY/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Immobilienbranche muss sich zunehmend mit der Bewertung von Klimarisiken auseinandersetzen.

EIN VOM URBAN LAND INSTITUTE GEMEINSAM MIT LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT ERSTELLTER REPORT GIBT EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE SCHRITTE, DIE DIE BRANCHE ERGREIFEN SOLLTE, UM IN IHREN PORTFOLIOS DAS KLIMARISIKO BESSER MANAGEN UND BESTIMMEN ZU KÖNNEN. DIE UNTERSUCHUNG ERSCHEINT UNTER DEM TITEL «HOW TO CHOOSE, USE, AND BETTER UNDERSTAND CLIMATE-RISK ANALYTICS», ZU DEUTSCH: «WIE MAN SYSTEME ZUR KLIMARISIKOANALYSE AUSWÄHLT, EINSETZT UND BESSER VERSTEHT».

**PD/BW.** Immer mehr Immobilieninvestoren erkennen die Notwendigkeit, dass die mit dem Klimawandel

verbundenen physischen Risiken – wie etwa Waldbrände, Wirbelstürme und übermässige Hitze – in ihre Geschäftsmodelle einbezogen und bewertet werden müssen. Dementsprechend wird es immer wichtiger, über zuverlässige Daten und Analysetools zu verfügen, die diesen Prozess unterstützen.

«In den letzten Jahren haben Tools zur Klimarisikoanalyse entscheidend dazu beigetragen, wie Investoren Klimarisiken einschätzen, bewerten und abmildern können», berichtet Billy Grayson, Executive Vice President beim ULI. Doch wie bei allen Neuerungen bräuchten Immobilienentwickler und -investoren Zeit, um bewerten zu können, wie sie diese Tools zur Entscheidungsfindung einsetzen können. «Von den Erfolgen und Herausforderungen der ersten Anwender kann die Immobilienbranche insgesamt lernen», ist Grayson

überzeugt. «Wir hoffen, dass dieser Report als Fahrplan für all diejenigen dient, die solche Tools einsetzen, um die wachsenden Klimarisiken in ihren Portfolios zu steuern.»

## Praktischer Leitfaden

«Der Umgang mit Klimarisiken ist eine gemeinsame Herausforderung – Kontinuität und Transparenz kommt dabei uns Allen zugute», erklärt Elena Alschuler, Leiterin des Bereichs Nachhaltigkeit bei LaSalle Americas. Eine Synchronisierung der wichtigsten Begriffe und Methoden ist aus ihrer Sicht für die Branche von entscheidender Bedeutung, «um Klimarisiken zu bewerten und auch um entsprechende Renditen zu erzielen». Die Untersuchung bietet Alschuler zufolge den Anwendern eine Roadmap, um ihre Risiken zu mindern und zu optimieren und >>>

>>> unterstützt die Branche unter anderem dabei, die Hauptunterschiede zwischen den Anbietern von Klimarisikoanalysen zu erkennen. Ferner helfe der Fahrplan, die physischen Klimarisiken zu bewerten und zu interpretieren sowie das Value-at-Risiko oder die potenziellen finanziellen Auswirkungen klimabedingter Schäden an einer Immobilie einzuschätzen, so Alschuler. Last but not least biete er Unterstützung beim Erstellen einer Risikobewertungsstrategie unter der Einbeziehung der Teams für Akquisition, Entwicklung, Finanzberichterstattung sowie Asset- und Portfolio-Management.

### Klimarisikobewertung in der Immobilienbranche

Darüber hinaus enthält der Report vier wichtige Fakten über den Stand der Klimarisikobewertung in der Immobilienbranche:

1. Die derzeitigen Risikokennzahlen sind unstimmtig: Unterschiedliche Analysen des Klimarisikos ergeben oft stark voneinander abweichende Risikobewertungen für ein und dieselbe Immobilie.
2. Es besteht eine Kluft zwischen Wissenschaft und Wirtschaft: Die Komplexität der Klimawissenschaft in der Praxis der Immobilienbranche steckt noch in den Kinderschuhen, wobei die Unternehmen derzeit verschiedene Ansätze zur Einbeziehung des Klimarisikos in ihre Investitions-, Vermögensverwaltungs- und Veräusserungsstrategien erproben.
3. Zunehmende Auswirkung auf den Marktwert: Während die Auswirkung des Klimarisikos die aktuellen Marktwerte bislang noch nicht merklich beeinflusst, beginnen institutionelle Immobilieninvestoren, dieses Risiko stärker zu berücksichtigen.

4. Transparenz ist der Schlüssel: Ein besseres Verständnis und eine verstärkte öffentliche Diskussion über das physische Klimarisiko bei der Bepreisung und Bewertung werden dazu führen, dass die Branche zu einer einheitlichen Praxis findet und einheitliche Standards einführt.

### Klare Leitlinien fehlen bisher

«Investoren stehen heute vor zahlreichen Herausforderungen, wenn es darum geht, das Klimarisiko in ihren Portfolios zu berücksichtigen», stellt Lindsay Brugger, Vice President Resilience beim ULI fest. «Der Branche fehlt es an klaren Leitlinien für die Auswahl von Systemanbietern von Klimarisikoanalysen und für die Einbeziehung dieser Informationen in die Unternehmensstrategie.» Der ULI-Bericht enthalte eine Reihe von Leitlinien, die es der Immobilienwirtschaft ermöglichen, die Auswirkungen des Klimawandels zu managen und gleichzeitig in einem sich schnell entwickelnden Markt wettbewerbsfähig zu bleiben.

«Wir sind der festen Überzeugung, dass die Auswirkungen des Klimarisikos für unsere Investitionsperformance von wesentlicher Bedeutung sind. Sie müssen proaktiv berücksichtigt müssen, um sicherzustellen, dass unsere Investitionen auf künftige Risiken, Gesetzgebungen und Kundenanforderungen vorbereitet sind», sagt Brian Klinksiek, LaSalle Head of European Research & Global Portfolio Strategies. «Auch wenn auf dem Markt noch Unsicherheit über die Datentransparenz, die einzusetzenden Tools und die möglichen Auswirkungen der politischen Massnahmen herrscht, so ist doch eines klar: Es ist jetzt an der Zeit, diese Gespräche zu führen und aktiv zu werden.» •

## NACHRICHTEN

### SOLVALOR 61: HÖHERE MIETEINNAHMEN

Das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 hat im Geschäftsjahr 2021–2022 (30.06.) um 5,4 Prozent auf 1,3 Mrd. CHF zugelegt. Den Anstieg führt Realstone, die Fondsleitung, im Wesentlichen auf Investitionen in die im Bau befindliche Liegenschaft mit 40 Wohnungen an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne und die Neubewertung des Immobilienbestands zurück. Die Anlagerendite während der Berichtsperiode beträgt den Angaben zufolge 6,85 Prozent (Vorjahr: 5,03 %). Die Mieteinnahmen von Solvalor 61 sind um 6,58 Prozent gestiegen, wozu laut Fondsleitung u.a. die Integration der Liegenschaften Chemin Falconnier 33-39 und Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon (VD) in das Portfolio beigetragen haben. Die Gesamteinnahmen des Fonds stiegen um 1,24 Prozent auf 60,1 Mio. CHF. Die Mietzinsausfallrate sank von 3,19 im Vorjahr auf 2,87 Prozent, was auf die Vermarktung der 127 Wohnungen in den bereits erwähnten Liegenschaften zurückzuführen ist, welche Mitte und Ende des letzten Geschäftsjahres übergeben wurden. Das Nettoergebnis des Fonds beläuft sich im Geschäftsjahr auf 27,62 Mio. CHF, was die Ausschüttung einer stabilen Dividende von 5,30 CHF pro Anteil bei einem Ausschüttungskoeffizienten von 97,17 Prozent erlaubt. Im Berichtsjahr sind vier Baubewilligungen in Rechtskraft getreten: Die ersten drei betreffen die Renovierung und Aufstockung der Gebäude Avenue Floréal 12-14/Rue Voltaire 7 in Lausanne, Rue des Asters 18-20 und Rue des Voisins 5 in Genf. Die vierte ermöglicht den Abriss und Wiederaufbau einer Liegenschaft mit 15 Wohnungen in der Avenue Victor-Ruffy 75 in Lausanne, welche den Minergie-A-ECO-Standards entsprechen wird. (aw)

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

## Das Büro als «sichere Basis»



BILD: SERGEY NIVENS/DEPOSITPHOTOS.COM

Ein modernes Büro sollte ein flexibles Angebot unterschiedlicher Set-ups an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter machen.

DIE PANDEMIE WIRKT SICH AUF DIE BÜROARBEITSZEIT IN DEN GROSSEN STAATEN EUROPAS SEHR UNTERSCHIEDLICH AUS. IN DEUTSCHLAND IST DIE VERÄNDERUNG BESONDERS STARK: DEUTSCHE ARBEITNEHMER VERBRACHTEN VOR 2020 IM SCHNITT 4,5 TAGE PRO WOCHE IM BÜRO, HEUTE LIEGT DIE QUOTE BEI 2,3 TAGEN UND WIRD PERSPEKTIVISCH WIEDER AUF 2,6 TAGE STEIGEN. UNTER ANDEREM ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DIE AKTUELLE STUDIE «HYBRID WORK DECODED» DES IMMOBILIENDIENSTLEISTERS JLL.

**PD/BW.** Gemäss der JLL-Studie, für die in den vergangenen Monaten mehr als 5.000 Arbeitnehmer in 15 Ländern zu ihren Arbeitsgewohnheiten und zu ihren Erwartungen an das Arbeitsumfeld befragt wurden, zeichnet sich ein wichtiger Punkt ab: Das Büro muss hybrides Arbeiten aktiv unterstützen, damit Angestellte gesunde Routinen entwickeln und etablieren können.

Voraussetzung dafür sei, dass das Büro die Vielfalt der Arbeitsweisen und -prozesse strukturell abdecken kann – zum Beispiel für konzentriertes Arbeiten ebenso wie kollaboratives Arbeiten im Team, stellen die JLL-Researcher fest «Die strikte Trennung von ruhiger Arbeit im Homeoffice und Teamarbeit im Büro

ist ein Mythos. Denn auch im Homeoffice finden viele Mitarbeiter nicht immer die optimalen Bedingungen, um konzentriert zu arbeiten», stellt Martina Williams, Head of JLL Work Dynamics DACH and CEE, fest. «Das Büro muss deshalb auch diesen Bereich abdecken.»

### Unterschiedliche Usancen

Völlig anders sei die Entwicklung hingegen in Frankreich und Italien, wo die Werte mit 4,2 Tagen und 4,3 Tagen zwar von einem leicht niedrigeren Niveau gestartet sind, seitdem aber schrittweise zurückgehen und künftig voraussichtlich bei 3,1 Tagen beziehungsweise 2,9 Tagen liegen werden. In Spanien gehe man >>>

NACHRICHTEN

**PROCIMMO: WEITER AUF EXPANSIONSKURS**

Die Procimmo Group AG, die vormals als SEG Suisse Estate Group SA firmierte, will mit ihren Tochtergesellschaften neu als Immobilien-Gruppe am Markt auftreten, wie die Gesellschaft mitteilt. Hintergrund der Neuaufstellung der Gesellschaft sind Expansionspläne – und zwar auch im Ausland.

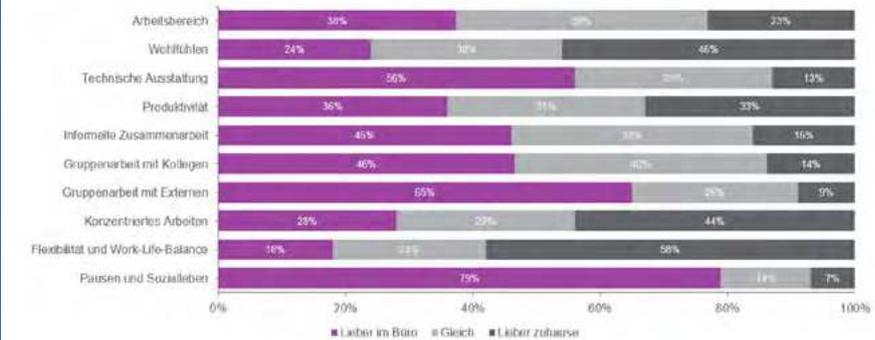
Die Tochtergesellschaft Procimmo SA, Vermögensverwalterin von Immobilienfonds, habe seit ihrer Gründung vor 15 Jahren ihre Aktivitäten stark ausgeweitet, was den Aufbau separater Einheiten nötig gemacht habe, erklärt das Management der Procimmo Group. Es wurde daher eine Holdinggesellschaft gegründet, zu der inzwischen fünf Unternehmen zählen, welche in verschiedenen Bereichen der Immobilieninvestitionen tätig sind. Zu den drei wichtigsten Tätigkeitsbereichen zählen das Asset Management, das Immobilien-Transaktionsgeschäft sowie ferner die Vermarktung von Mietflächen. Wegen des Wachstums in der Schweiz und «der Absicht, auch im nahen Ausland verstärkt aktiv zu sein», gebe sich Procimmo nun ein neues Erscheinungsbild, heisst es.

Ziel sei es, sich in der Schweiz, aber auch mit Tätigkeiten im Ausland, als ein Marktführer im Bereich der Immobilieninvestitionen und -dienstleistungen zu positionieren, wobei der Fokus auf Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien liege, teilt die Gruppe weiter mit.

Die 2007 in der Westschweiz gegründete Procimmo SA mit Hauptsitz in Renens sowie Standorten in Zürich und Genf beschäftigt heute über 40 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Das von Procimmo verwaltete Immobilienvermögen beziffert sich aktuell auf rund 3,6 Mrd. CH, verteilt auf sechs Immobilienfonds und eine Anlagengründung. (ah)

WO DIE BESTEN ARBEITSBEDINGUNGEN HERRSCHEN

Bevorzugte Arbeitsorte für bestimmte Aufgaben



Quelle: JLL 2022

EMEA – DURCHSCHNITTLICHE BÜROTAGE PRO LAND JE WOCHE



Quelle: JLL 2022

>>> derweil davon aus, dass genau die Hälfte der Arbeitszeit im Büro verbracht wird, so Williams.

Prozess des Umdenkens

Mit Beginn der Pandemie habe vor mehr als zwei Jahren ein fundamentaler Prozess des Umdenkens begonnen, führt die JLL-Expertin weiter aus. «Das Büro ist längst keine Selbstverständlichkeit mehr, sondern ein Ort, dem mittlerweile besondere und ausdifferenzierte Aufgaben zukommen.»

So zeige die Studie «Hybrid Work Decoded», dass das Büro für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine entscheidende Rolle dabei spielt, funktionierende Arbeitsabläufe zu

entwickeln sowie Arbeit und Privatleben wieder besser voneinander zu trennen.

Zugleich stünden viele Bürokräfte nun vor der Qual der Wahl: Zwar hätten viele mehr Freiheiten bei der Ortswahl, doch nicht allen falle es leicht, das richtige Umfeld für die jeweilige Arbeit zu bestimmen beziehungsweise mit entsprechend sinnvoller Ausstattung zur Verfügung zu haben und dies auch zeitlich miteinander zu koordinieren.

«Arbeit ist, was wir tun»

Sassen viele früher einfach an ihrem Schreibtisch, so ist das moderne Arbeiten laut Williams «viel stärker von einem konstanten Wechsel >>>

>>> von digitalen und analogen Treffen und Absprachen, von kreativer Zusammenarbeit und zurückgezogener Arbeit in Ruhe geprägt». Die Bandbreite, wie gearbeitet werden, habe sich erweitert und erfordere von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mehr Planung, Koordination und ebenfalls Entscheidungen, die sie früher nicht treffen mussten. «Arbeit ist nicht mehr, wo wir hingehen, sondern was wir tun», beschreibt Williams die Veränderung.

### Mehr Ruhe gefragt

Die JLL-Studie verdeutlicht, dass das Büro vor allem für das soziale Miteinander, die Gruppenarbeit mit externen Teilnehmern und wegen seiner technischen Ausstattung geschätzt wird. Im Homeoffice stehen hingegen die Vereinbarkeit mit dem Privatleben, Wohlfühlen und konzentriertes Arbeiten im Vordergrund. Zugleich müsse das Büro aber auch so ausgestattet sein, dass konzentriertes Arbeiten jederzeit möglich ist. «Das Büro sollte ein flexibles Angebot unterschiedlicher Set-ups an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter machen», sagt Williams. «Wer konzentriertes Arbeiten ins Homeoffice auslagert, riskiert die Bindung der Angestellten an das Unternehmen und ihre Identifikation mit ihm.» Darüber hinaus werde die Einarbeitung neuer Mitarbeiter und das gemeinsame Voneinanderlernen im Homeoffice erschwert, was auch nachteilige Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg haben könnte. Akustik und Wohlbefinden sind dabei eng miteinander verknüpft, so Williams weiter: «Wir sehen, dass sich die Wahrnehmung von Lärm in der Pandemie verändert hat. Menschen haben sich daran gewöhnt, in einer ruhigeren Umgebung zu arbeiten. Gemäss der JLL-Studie glauben in-

zwischen nur noch 28 Prozent, dass das Büro der beste Ort für konzentriertes Arbeiten ist», sagt Williams. Die Attraktivität des Büros bemesse sich also daran, dass genügend komfortable Arbeitsplätze mit geeigneter Akustik zur Verfügung gestellt werden, die dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung tragen.

«Da 55 Prozent der Arbeitswoche aus konzentrierter Arbeit bestehen, muss das Büro diese Rückzugsräume haben und durch effiziente Buchungssysteme bereitstellen», ergänzt Williams. «Diese Ruhe trägt zum Wohlbefinden im Büro mindestens ebenso viel bei wie die Verfügbarkeit gesunder Lebensmittel, angenehme Temperaturen, die Luftqualität, eine schöne Aussicht und der Zugang zu Aussenbereichen.»

### Das Büro als tragender Pfeiler

Hybrides Arbeiten biete dem Individuum zwar mehr Gestaltungsfreiheit, erfordere allerdings zugleich auch mehr Entscheidungen und Organisation, halten die JLL-Researcher fest. Das Büro müsse daher alle willkommen heissen, unabhängig vom Arbeitsmodell. «Gerade für Menschen mit hybriden Arbeitsmodellen ist es entscheidend, sie in ihren Routinen zu unterstützen, damit das Büro für sie nicht ein Ort des Stresses wird und damit die generelle Arbeitszufriedenheit gefährdet», so Williams.

Das Büro werde damit zum tragenden Pfeiler erfolgreicher Personalpolitik, betont Martina Williams.

Ihr Fazit: «Ein mit diesem Hintergrundwissen gestaltetes Arbeitsumfeld kann für viele Menschen deshalb den Ausschlag dafür geben, sich für einen Arbeitgeber zu entscheiden sowie sich noch stärker mit dem Unternehmen und der Gemeinschaft im Büro zu identifizieren.» •

## NACHRICHTEN

### SCHRODER IMMOPLUS: NEUES REKORDERGEBNIS

Schroder Investment Management (Switzerland) erwartet für den Immobilienfonds Schroder ImmoPlus im Geschäftsjahr 2021/22 (Stichtag: 30. September) eine deutliche Steigerung des Gesamterfolgs gegenüber dem Vorjahr. Das gibt die Fondsleitung in einer Ad-hoc-Mitteilung bekannt.

Einerseits sei die Entwicklung auf ein starkes operatives Ergebnis zurückzuführen, was den Nettoertrag positiv beeinflussen werde. Andererseits führten positive Bestandesbewertungen und Portfoliobereinigungen zu hohen realisierten und unrealisierten Kapitalgewinnen und zu einem Rekordergebnis beim Gesamterfolg verglichen mit 2021.

«Wir gehen davon aus, dass die Portfoliobereinigungen weiter dazu beitragen werden, dass sich der Fremdkapitalanteil beim Schroder ImmoPlus von 28,1 Prozent im letzten Geschäftsjahr auf ungefähr 21 Prozent reduzieren wird», erklärt Roger Hennig, der bei Schroder Investment Management die Real Estate Investment-Sparte in der Schweiz und auch in Deutschland leitet. Darüber hinaus würden die erfolgten erfolgreichen Vermietungen zusammen mit den Portfoliooptimierungen die bereits tiefe Leerstandsquote des Vorjahres per Stichtag 30. September 2022 auf unter zwei Prozent reduzieren. (aw)



Roger Hennig,  
Head of Real Estate  
Investment  
bei Schroder  
Real Estate  
Schweiz und  
Deutschland.

## MARKTKOMMENTAR

# Trübe Aussichten

DIE AKTIENMÄRKTE KENNEN ZURZEIT NUR EINE RICHTUNG: SEIT TAGEN GEHT ES ABWÄRTS. DEN GRÖSSTEN KUMMER BEI DEN INVESTOREN BEREITEN WEITERHIN DIE ZINS- UND KONJUNKTURAUSSICHTEN.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



**FH/TM.** Die US-Notenbank hat soeben die dritte Zinserhöhung in Folge vollzogen und die SNB hebt den Leitzins auf 0,5 Prozent und macht somit Schluss mit den Negativzinsen. Fed-Chef Powell hat nochmals bekräftigt, dass man die hohe Inflation mit einer straffen Geldpolitik weiter bekämpfen wird. Dass die Nationalbanken durch das strikte Vorgehen auch einen wirtschaftlichen Abschwung riskieren, löst bei den Anlegern zunehmend Rezessionsängste aus. Das aktuelle Umfeld belastet die Aktienmärkte schwer, der Schweizer Leitindex SMI notiert für das Jahr mit 19 Prozent im Minus, der Deutsche Aktienindex DAX mit 19,6 und der US-Aktienindex S&P 500 sogar mit 20,7 Prozent. Der SMI erreicht mit 10.429,4 Punkten sogar einen neuen Jahrestiefststand.

## REAL Index unter Druck...

Auch die Schweizer Immobilienaktien standen während den letzten Tagen unter Druck. Der REAL Index büsste alleine im September über 5,7 Prozent an Wert ein. Die Jahresperformance fiel auf ein Minus von 11 Prozent, ebenfalls ein neuer Jahrestiefststand. Die grössten Kursverluste verzeichneten die Aktien von Mobimo (-25,5 % YTD Total Return)

und Allreal (-27,0 % YTD TR). Nur noch wenige Titel weisen eine positive Jahresbilanz aus, dazu gehören unter anderem die Aktien von Intershop (+4,0 % YTD TR), Investis (+1,8 % YTD TR) und Ina Invest (+5,1 % YTD TR). Noch deutlich stärker sind die europäischen Immobilientitel von der Krise betroffen. Der EPRA Index hat im im laufenden Jahr bereits über 36 Prozent an Wert verloren (nicht währungsbereinigt).

...SWIIT Index ebenso

Auch bei den Schweizer Immobilienfonds weiten sich die Kursverluste aus. Strategische Portfolioumschichtungen zu Lasten der Immobilienfonds, einer hohen Kapitalnachfrage durch den Primärmarkt und eine Indexaufnahme setzten dem Markt zuletzt schwer zu. Seit dem 24. August 2022 (bis 21.09.2022) wurde an keinem einzigen Handelstag ein Kursgewinn erzielt. Die jüngsten Kursrückgänge entstanden im Zusammenhang der Indexaufnahme des Cronos Immo Fund. Indexnahe Investoren mussten ihre Portfolios entsprechend der neuen Indexzusammenstellung anpassen. Obwohl das neue Indexmitglied mit einer Marktkapitalisierung von rund 660 Mio. CHF kein Schwergewicht ist,

waren die Umschichtungen der Passivinvestoren am Markt deutlich zu spüren, auch aufgrund der dünnen Auftragsbücher. Am ersten Tag der Indexeingliederung gab der Index rund 2,5 Prozent nach.

Aktuell steht der SWIIT mit 398,48 Punkten auf einem neuen Jahrestiefststand – so tief wie das letzte Mal im März 2020 nach dem Corona-Schock. Die Jahresperformance der kotierten Immobilienfonds beträgt minus 23,2 Prozent (Total Return).

Im September verlor der Index um rund 12 Prozent. Nicht auszudenken, stünde jetzt noch die Indexaufnahme des Credit Suisse 1a Immo PK an. Unter den aktuellen Marktbedingungen war die Verschiebung eine vernünftige Entscheidung. Auch die UBS hat ihre angekündigte Emission für den UBS Direct Urban (73 Mio. CHF) vertagt. Angesichts der derzeit hohen Volatilität am Schweizer Immobilienmarkt will man zu einem späteren Zeitpunkt über die Durchführung der Transaktion entscheiden.

Es ist durchaus möglich, dass noch andere Fondsleitungen diesen Beispielen folgen und die geplante Kapitalerhöhung vorerst auf Eis legen werden. Bis zum Jahresende sind weitere 6 Emissionen angekündigt, das Transaktionsvolumen beträgt insgesamt rund 640 Mio. CHF. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							22. SEPTEMBER 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	155000	142200	1	200000	1	155000	1
140241	AGRUNA AG	4610	4805	4655	1	5100	4	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	75	470	35	470	4
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	190	172	50	178	50	175	250
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	8500	1	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	59	250	63	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	8900	2	8700	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2600	3100	2650	5	2950	2	2850	1
253801	TERSA AG	13500	17500	15510	1	25000	2	17500	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	3	33	3.1	435	4	1000	3.1	25
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	185	42	205	49	196	40
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	141	140	42	141	75	141	25



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**GLOBALE  
ZINSWENDE**

Finanzierungen werden (vorerst) teurer

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

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										23. 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	115.50	2.65%	11.65%	-20.73%	1.55%	111.30	148.00	687'789'333	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.05	124.30	2.60%	3.54%	-21.29%	1.53%	116.10	164.20	890'022'058	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	105.75	116.20	2.45%	9.88%	0.17%	0.00%	112.00	122.00	568'507'919	
844'303	CS 1A IMMO PK	1231.25	1165.00	3.99%	-5.38%	-20.21%	NICHT KOTIERT	1165.00	1475.00	3'294'480'200	
10'077'844	CS REF. GREEN PROPERTY	114.25	128.80	2.68%	12.74%	-25.31%	1.34%	119.10	181.30	2'528'538'488	
11'876'805	CS REF. HOSPITALITY	73.90	61.00	4.19%	-17.46%	-20.38%	0.85%	59.85	81.70	518'890'583	
276'935	CS REF. INTERSWISS	182.00	170.60	4.49%	-6.26%	-12.20%	1.54%	159.10	196.80	1'532'769'348	
3'106'932	CS REF. LIVINGPLUS	108.45	124.70	2.93%	14.98%	-29.51%	1.45%	118.10	185.20	2'600'514'500	
24'563'395	CS REF. LOGISTICSPLUS	101.65	108.00	3.72%	6.25%	-26.49%	1.51%	103.20	151.50	864'000'000	
1'291'370	CS REF. SIAT	155.55	183.80	2.89%	18.16%	-26.04%	1.37%	179.00	254.50	3'014'985'356	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	114.70	115.00	2.67%	0.26%	-10.16%	1.41%	113.00	131.00	345'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.00	129.00	2.80%	6.61%	-19.68%	1.35%	122.00	172.00	2'068'907'547	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.20	193.10	2.25%	30.30%	-19.04%	1.03%	185.00	245.40	1'394'544'256	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF.	111.85	121.00	3.35%	8.18%	-14.97%	1.47%	118.00	149.00	266'200'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.60	93.00	5.84%	-17.41%	-14.52%	1.09%	89.50	119.90	403'885'143	
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	110.55	114.00	3.05%	3.12%	1.65%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676	
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	108.50	117.00	5.38%	7.83%	0.08%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	146'250'000	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.80	113.00	2.36%	15.54%	-5.94%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	508'500'000	
277'010	IMMO HELVETIC	174.90	193.50	3.46%	10.63%	-16.93%	1.89%	188.10	249.50	1'083'600'000	
977'876	IMMOFONDS	391.65	500.00	2.77%	27.67%	-19.03%	0.90%	488.75	639.50	1'755'772'000	
278'226	LA FONCIERE	87.90	118.70	1.94%	35.04%	-21.04%	1.29%	114.40	160.00	1'615'290'610	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	125.90	148.00	1.99%	17.55%	-10.57%	NICHT KOTIERT	148.00	172.00	999'000'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF.	145.40	148.00	2.59%	1.79%	-25.30%	1.84%	143.60	209.90	846'722'060	
10'700'655	POLYAMEN FONDS IMMOBILIER	129.30	136.00	2.30%	5.18%	-15.75%	0.88%	132.90	172.50	354'977'952	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	143.95	135.50	4.14%	-5.87%	-19.20%	1.36%	128.70	169.00	726'987'039	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	116.60	116.00	4.63%	-0.51%	-15.89%	1.45%	113.00	146.00	458'221'924	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	95.50	111.00	2.36%	16.23%	0.53%	NICHT KOTIERT	111.00	115.00	375'424'422	
3'941'501	REALSTONE	119.05	120.00	2.94%	0.80%	-15.29%	1.71%	116.10	154.00	1'609'858'920	
10'061'233	RESIDENTIA	109.55	101.80	2.38%	-7.07%	-10.09%	1.47%	98.00	117.00	162'897'713	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	136.60	131.60	3.76%	-3.66%	-19.51%	1.53%	127.10	165.70	1'405'513'399	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	94.80	75.75	5.74%	-20.09%	-13.51%	1.21%	75.00	95.80	181'800'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	100.75	101.50	4.36%	0.74%	-15.66%	0.90%	98.00	129.00	616'612'500	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	119.70	120.10	2.96%	0.33%	-16.68%	1.46%	115.80	154.00	1'010'820'929	
278'545	SOLVALOR 61	204.15	231.00	2.29%	13.15%	-28.39%	1.56%	227.00	333.00	1'169'855'841	
3'723'763	STREETBOX REF.	314.15	404.00	3.77%	28.60%	-21.07%	1.14%	400.00	539.50	173'544'260	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	115.75	98.00	3.05%	-15.33%	-10.58%	0.56%	97.45	116.00	263'011'616	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.75	107.00	2.15%	4.14%	-8.15%	NICHT KOTIERT	107.00	117.00	325'119'179	
29'378'486	SWISS LIFE REF. (CH) SWISS PROPERTIES	111.50	123.00	2.15%	10.31%	-7.59%	3.35%	112.00	139.50	1'992'600'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF. IFCA	115.75	131.60	2.54%	13.69%	-22.91%	2.96%	124.60	182.00	1'386'172'936	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF. SWISS COMM	97.05	84.60	5.01%	-12.83%	-22.83%	0.60%	81.70	115.50	440'140'383	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF.	106.40	106.20	2.38%	-0.19%	-11.48%	NICHT KOTIERT	102.60	124.00	403'779'834	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	152.75	166.70	2.80%	9.13%	-23.88%	1.19%	162.70	225.00	881'164'864	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.55	70.45	2.61%	16.35%	-24.17%	1.38%	67.55	95.00	2'501'912'408	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	14.15	3.06%	0.71%	-26.68%	1.70%	13.95	20.35	657'487'632	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	11.40	2.98%	-1.30%	-23.49%	1.31%	10.50	15.30	410'346'979	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.00	110.90	2.37%	19.25%	-20.35%	1.28%	107.10	148.30	1'580'465'289	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.85	117.20	2.81%	17.38%	-18.94%	1.33%	111.50	152.00	8'395'449'599	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.20	58.50	4.63%	-4.41%	-18.07%	1.61%	56.50	75.80	1'441'427'364	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	106.85	123.00	2.29%	15.11%	-8.89%	NICHT KOTIERT	123.00	139.00	1'181'306'637	
				0	0	SWIIT	0			TOTAL	
	Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale			3.13%	6.04%	-20.90%	1.28%			58'478'741'695	

IMMOBILIENAKTIEN										23. 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	140.40	5.10%	-8.83%	-27.03%	3.36%	139.80	206.00	2'181'933'395	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	175.10	173.00	3.22%	-1.20%	-2.46%	0.05%	173.00	190.00	334'115'765	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.60	15.80	3.54%	-4.82%	-15.94%	0.56%	15.65	20.30	474'992'761	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	101.35	86.20	3.17%	-14.95%	-6.42%	1.39%	82.20	107.00	397'773'141	
1'731'394	INTERSHOP N	420.85	613.00	4.16%	45.66%	4.25%	1.96%	591.00	673.00	669'120'150	
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.50	0.00%	-15.77%	4.28%	0.38%	18.30	20.40	172'897'920	
32'509'429	INVESTIS N	82.35	102.50	2.46%	24.47%	0.48%	1.37%	95.20	115.00	286'934'400	
1'110'887	MOBIMO	254.00	215.00	4.75%	-15.35%	-25.23%	2.79%	211.00	318.00	1'418'221'485	
21'218'624	NOVAVEST	43.65	43.00	3.88%	-1.49%	-3.98%	0.34%	40.90	47.80	331'591'662	
28'414'391	PLAZZA N	339.20	326.00	2.17%	-3.89%	-1.19%	1.20%	315.00	357.00	476'481'600	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	111.65	101.00	3.78%	-9.54%	-7.87%	3.96%	99.60	125.90	4'632'656'991	
38'462'993	SENIORSIDENZ	50.60	44.00	4.37%	-13.04%	-15.00%	0.26%	44.00	54.00	112'440'768	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.35	79.65	4.30%	-5.57%	-7.42%	3.26%	79.00	101.20	6'051'039'493	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	118.25	93.50	3.92%	-20.93%	-3.86%	0.41%	85.00	108.00	254'932'519	
261'948	WARTECK INVEST	1684.65	2150.00	3.29%	27.62%	-6.33%	1.11%	2080.00	2440.00	363'228'525	
1'480'521	ZUG ESTATES	2049.15	1850.00	2.05%	-9.72%	-4.67%	2.20%	1850.00	2080.00	559'179'601	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.61%	-0.77%	-11.92%	2.93%			18'544'642'256	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## Neues Highlight für Uster



ATLAS STIFTUNG

Visualisierung der Residenz am Stadtpark in Uster

MIT DER RESIDENZ AM STADTPARK ENTSTEHT DERZEIT DIE HÖCHSTE ÜBERBAUUNG VON USTER. DAS PROJEKT UMFASST NEBEN ALTERSWOHNUNGEN AUCH FLÄCHEN FÜR PFLEGE, GAS-TRONOMIE UND GEWERBE.

**AH.** Der Bau für die Residenz am Stadtpark in Uster, eine Projektentwicklung der Atlas Stiftung, hat vor zwei Jahren begonnen; inzwischen wurde bereits die Aufrichte gefeiert für die Überbauung. Die beiden markanten Wohntürme, welche nach Fertigstellung 81 hochwertige generationengerechte 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen umfassen werden, wachsen aus einem gemeinsamen Sockelgeschoss hervor. Im Sockelgeschoss werden ebenerdig und zur

Parkseite hin ein öffentliches Restaurant und das Residenzrestaurant realisiert; zur Zürichstrasse hin sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Läden und Gewerbe geplant. Das zweite Obergeschoss wird künftig von der residenzeigenen Pflegeabteilung genutzt werden.

### Projekt auf Kurs

Wie die Verwaltung der Atlas Stiftung mitteilt, liegt das Projekt bisher im voll Zeitplan; Einzugstermin soll wie angekündigt im Herbst 2023 sein. Die gemeinnützige Stiftung hat den Zweck, Alterswohnungen für Schweizer Bürgerinnen und Bürger aus dem Mittelstand bereitzustellen. Sie eignet und betreibt die Residenzen Konradhof (Winterthur), Spirgarten (Zürich) und Südpark (Basel). •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 15\_2022 / 17. Jahrgang / 346. 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  
Alexander Wachter, Redaktor  
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.

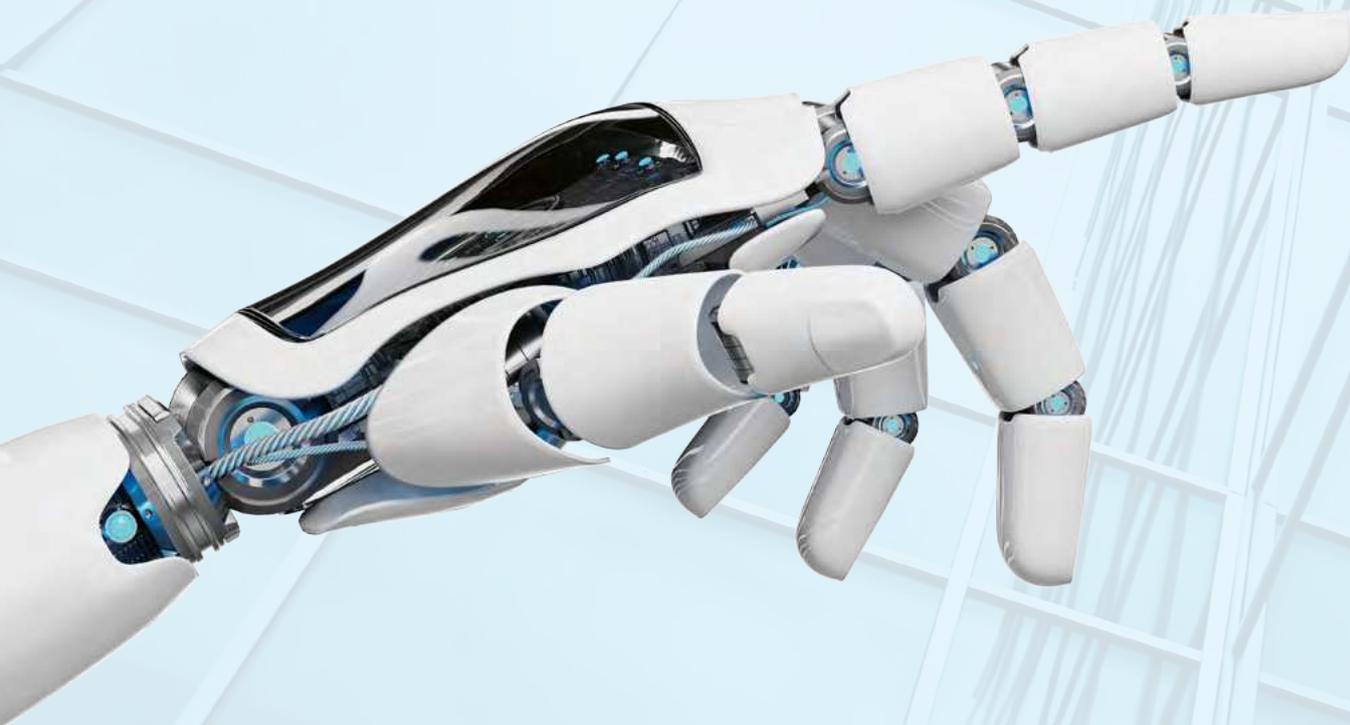
ISSN 1664-5162

SAVE  
THE DATE

SWISS REAL ESTATE

# INNOVATION DAY

DER KONGRESS FÜR  
VORAUSSCHAUENDE IMMOBILIENPROFIS



10. NOVEMBER 2022