

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Implikationen der Zinswende
(Credit Suisse Immobilienmonitor Schweiz September 2022)
- 4 Nachricht: CBRE / «Retail
Switzerland Tool»
- 7 Referenzzinssatz erreicht
Wendepunkt (UBS-Studie)
- 9 Nachricht:
FPRE / Transaktions-
preise Q3 2022
- 11 «Insel der Glückseligen»
Rückblick Expo Real 2022
- 13 Hoher Grad an Verunsicherung
PwC-Studie Immobilienmärkte
Deutschland
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung:
Zug/SBB Immobilien
- 19 Impressum

EDITORIAL

Relativ stabiler Markt

Oktober, München, Expo Real. Die Stimmung auf dem Herbsttreffen der europäischen Immobilien- und Investmentbranche war bei oberflächlicher Betrachtung gut – konnte die neben der MIPIM grösste und bedeutendste Immobilienmesse Europas doch nach der pandemiebedingten Zwangspause endlich wieder im gewohnten Rahmen stattfinden. Doch standen die Zeichen für die Immobilieninvestmentmärkte schon besser als in diesem Herbst: Ausser unvorhergesehenen Ereignissen wie dem Ukrainekrieg und seinen Implikationen dämpfen steigende Zinsen, höhere Finanzierungskosten, die Inflation und die eventuell bevorstehende schwere Rezession in Europa das Investorensentiment. Die sonnigen Zeiten für die Immobilienwirtschaft scheinen vorbei zu sein, wenngleich nicht für alle Länder in gleichem Masse. Einmal mehr schaut es so aus, als könne die Schweiz die sich abzeichnende Immobilienkrise relativ glimpflich meistern. Auch wenn die Kurse der kotierten Immobiliengefässe in den vergangenen Monaten auf Talfahrt gingen – dem Schweizer Immobilienmarkt konnten Inflation und steigende Zinsen bisher nur wenig anhaben. Wie Marktbeobachter unisono berichten, sind die Immobilienpreise bis zum Spätsommer weiter angestiegen. Die Widerstandskraft des Immobilienmarktes rührt nicht zuletzt vom beschränkten Angebot – und daran dürfte sich kurzfristig nicht viel ändern.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Sie wollen Ihre Immobilien effizient und nachhaltig betreiben?

Das übernehmen wir für Sie und bringen Ihre Kosten, Prozesse, Verträge und Organisation auf Vordermann. Wir gestalten Ihr Real Estate, Facility und Property Management professionell.

Unsere besonderen Stärken:

- Strukturierung von Property und Facility Management
- Outsourcing und Ausschreibungen
- Datenmanagement / Implementierung von Software
- Projektbegleitende Betriebsplanung und FM

REAL ESTATE MANAGEMENT IS A TOUGH JOB.



visit us!

www.alpha-ic.ch



Die Farbe der Vollendung

Die exklusive Produktlinie Matt Schwarz zeichnet sich durch ihre seidenmatte Oberfläche aus und vereint elegantes Design mit Technologie auf höchstem Niveau.



Jetzt mehr entdecken:



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Implikationen der Zinswende



BILD: MIKOLAJN/DEPOSITPHOTOS.COM

Sinkende Leerstandsquoten am Mietwohnungsmarkt limitieren den Abwertungsdruck bei den in diesem Segment investierten Gefässen.

WÄHREND JAHREN GAB ES KEIN VORBEIKOMMEN AN IMMOBILIENANLAGEN. IM ZUGE DER KRÄFTIG STEIGENDEN ZINSEN SCHWINDET JEDOCH DEREN CHARME, DENN DIE RENDITEDIFFERENZEN WERDEN ENGER. DAHER SEI MIETERTRAGSWACHSTUM GESUCHT, UM ABWERTUNGEN VORZUBEUGEN, STELLT DAS TEAM VON CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH IN DER JÜNGST PUBLIZIERTEN AUSGABE DES IMMOBILIENMONITOR SCHWEIZ FEST.

BW/PD. Der steile Zinsanstieg, der seit Dezember 2021 zu verzeichnen war, hat der Phase rekordhoher Renditespreads von Schweizer Immobili-

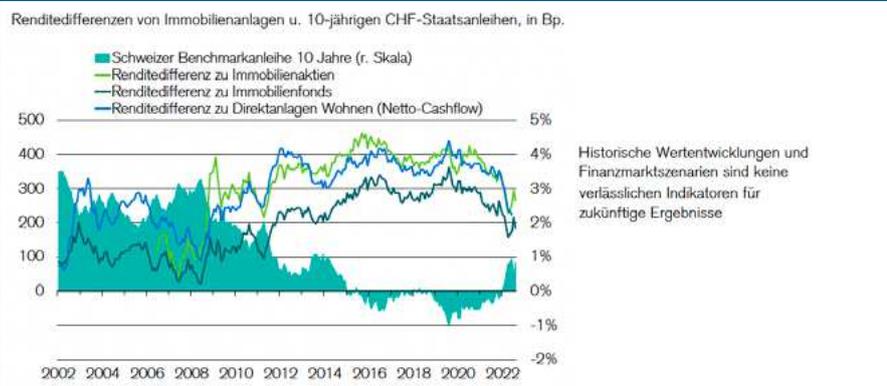
enanlagen ein Ende gesetzt. Im Immobilienmonitor Schweiz für das dritte Quartal 2022 verweisen die Researcher der Credit Suisse darauf, dass seit 2015, als die Renditen 10-jähriger Schweizer Staatsanleihen in den negativen Bereich fielen, die Renditedifferenzen auf historisch sehr hohen Niveaus verharrten – im Falle von Immobilienfonds bei mehr als 250 Basispunkten (bp), wobei hier nur die Ausschüttungsrenditen berücksichtigt werden. Bei Immobilienaktien und Direktanlagen seien die Renditespreads sogar noch um 90 bis 100 bp höher ausgefallen, stellen die CS-Researcher fest, verweisen allerdings darauf, dass die starken Preisansteige bei Immobilienfonds, Immobilienaktien und Direktanlagen die Ertragsrenditen reduziert hätten, noch bevor die Zinsen zu steigen be-

gannen, wodurch die Renditespreads im Falle der Immobilienfonds auf unter 250 bp fielen.

Assetklasse ist nicht mehr «alternativlos»

Mit der Ende 2021 eingeläuteten Zinswende seien die Renditen der Benchmarkanleihen zügig in den positiven Bereich zurückgekehrt, was die Renditevorteile der Immobilienfonds kurzzeitig sogar auf unter 167 bp, also den historischen Mittelwert seit 1995, drückte, bevor sie sich wieder auf etwa 175 bp erholten (Stand vom 12. September 2022). «Mit der Rückkehr der Spreads in die Nähe der historischen Mittelwerte (Fonds) oder sogar darunter (Aktien, Direktanlagen) ist auch die Überzeugung erodiert, dass es keine >>>

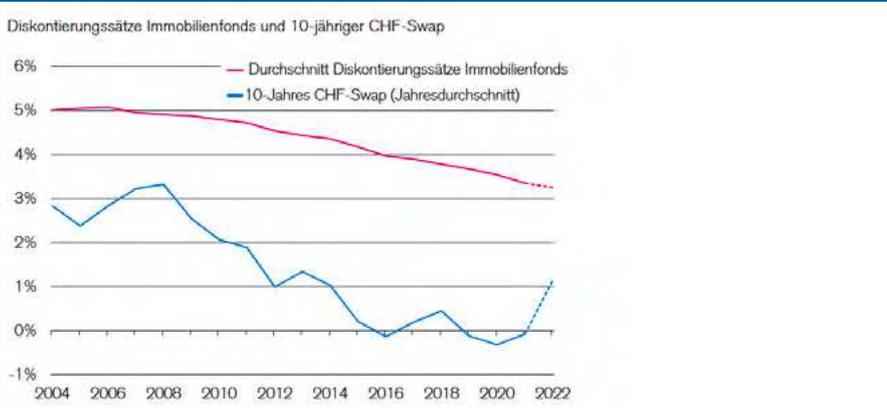
PHASE REKORDHOHER RENDITESPREADS IST ZU ENDE



Quelle: Refinitiv Datastream, Credit Suisse

Letzter Datenpunkt: 31.8.22

DISKONTIERUNGSSÄTZE DÜRFTEN 2022 EIN LETZTES MAL SINKEN



Quelle: Refinitiv Datastream, Credit Suisse

Letzter Datenpunkt: 21.9.22

>>> Anlagealternative zu Immobilien gibt», stellen die CS-Researcher fest. Zwar sei davon auszugehen, dass sich die Immobilieninvestoren mit Umschichtungen in Anleihen vorerst noch zurückhalten werden – zumindest solange sich kein Ende des Reigens der Leitzinserhöhungen durch die Zentralbanken abzeichnet. Gleichwohl hätten Immobilienanlagen an Unwiderstehlichkeit eingebüsst, so die Autoren.

Preisanstiege werden immer unwahrscheinlicher

Im Zuge weiterer Zinsanstiege dürfte folglich der Anlagedruck bei Immobilien weiter schwinden, sodass

künftige Preisanstiege von Renditeeigenschaften immer unwahrscheinlicher würden, schliessen die CS-Researcher aus der geänderten Ausgangslage. Zumal auch die steigenden Finanzierungskosten zum geringer werdenden Interesse an Immobilieninvestments beitragen würden, von denen vor allem private Investoren betroffen seien, die mit viel Fremdkapital operierten. Ähnliche Schlussfolgerungen ziehen die CS-Ökonomen mit Blick auf die Entwicklung der Diskontierungssätze. Sie verweisen darauf, dass die Differenz zwischen dem 10-jährigen Swap-Satz und dem durchschnittlichen Diskontierungssatz der Immobilienfonds inzwischen mar- >>>

NACHRICHTEN

CBRE: MEHR TRANSPARENZ FÜR DEN HIGH STREET RETAIL-MARKT

Das Immobilienberatungsunternehmen CBRE Schweiz hat seinen bisher als Print- und PDF-Ausgabe veröffentlichten Retail Report weiterentwickelt und erstmalig ein Informationstool über Einkaufsstrassen in den Innenstädten von Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern und Luzern vorgestellt. Das webbasierte und kostenfrei zugängliche Tool ermöglicht den Nutzern, sich über allgemeine Trends, Spitzenmieten und Bewegungen an den untersuchten Einkaufsstrassen zu informieren. Ferner werden Grundlageninformationen zum Schweizer Retailmarkt, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Tourismus und Marktansätzen im High Street Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt. Kernstück des Tools und besonders wichtig für Retailer auf der Suche nach Standorten sind die interaktiven Strassenkarten, die den aktuellen Mieterbesatz und weitere Informationen aufzeigen. CBRE analysiert regelmässig knapp 1.400 Ladenflächen in den genannten Innenstädten. Der im Tool zugängliche CBRE High Street Market Monitor weist für das 2. Quartal 2022 eine durchschnittliche Leerstandsrate von 2,5 Prozent aus. Vor Ausbruch der Pandemie lag die Leerstandsrate bei 1,5 Prozent. Trotz des Anstiegs ist der Anteil von nicht vermieteten Ladenflächen in den Schweizer Innenstädten im internationalen Vergleich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Das nun erstmals in einer Desktop-Version vorliegende «Retail Switzerland Tool» werde das CBRE Retail Team kontinuierlich weiterentwickeln und ausbauen, z.B. auch durch die Ergänzung weiterer Strassen und Städte, wie Michael Dressen MRICS, Head Retail bei CBRE Schweiz, ankündigt. (bw)

>>> kant geschrumpft ist. Noch bestehe zwar kein unmittelbarer Bedarf für Anpassungen bei den Werten von Liegenschaften – doch für weitere Aufwertungen über das Jahr 2022 hinaus sei «ebenso wenig Platz».

Ein künftiger Aufwärtsdruck auf die Renditen ist aus Sicht der CS-Ökonomen praktisch nur mit einem Mietertragswachstum zu verhindern. Folglich komme der Situation auf den Nutzermärkten künftig eine erhöhte Bedeutung zu. Ihr Fazit: Die aktuell gute Verfassung der Schweizer Immobilienmärkte mit rückläufigen Angebotsquoten sei diesbezüglich eine gute Nachricht.

Kotierte Schweizer Immobilienanlagen unter Druck

An den Immobilieninvestmentmärkten hat die Zinswende bereits deutliche Spuren hinterlassen. Die hohen Bewertungen in Verbindung mit steigenden Langfristzinsen und Verkaufsdruck seitens institutioneller Anleger hätten im bisherigen Jahresverlauf «zu substantiellen Kurseinbussen bei Immobilienfonds (-23,2% seit Jahresbeginn)» geführt, so die CS-Researcher. Die Verluste

seien damit deutlich höher ausgefallen als beim breiten Aktienindex Swiss Performance Index (-18,6%), jedoch geringer als die Verluste bei den europäischen Immobilienaktien (-39,9%). Eine vergleichsweise bessere Performance hätten die Aktien von Schweizer Immobiliengesellschaften (-11%) verzeichnet, die in vielen Fällen auch mit guten Quartalsergebnissen überzeugten.

PK-Immobilienquote jetzt höher als 25 Prozent

Weiter stellen die CS-Ökonomen fest, dass die durchschnittliche Immobilienquote der Schweizer Pensionskassen im 2. Quartal 2022 erstmals bei über einem Viertel lag. Der jüngste Anstieg sei der zuletzt schwachen Performance von Aktien und Obligationen zuzuschreiben.

Die Gewichte der wertstabilen direkten Immobilienanlagen und der Anteile von Immobilien-Anlagestiftungen in den Anlageportfolios hätten sich also auch ohne vermehrte Zukäufe erhöht, so die CS-Autoren. Um eine zu starke Abweichung von der strategischen Anlageallokation zu verhindern, dürften Pensionskassen

und andere institutionelle Anleger folglich zuletzt Anteile an liquiden Immobilienanlagen (Immobilienfonds und -aktien) abgestossen haben, was deren Kurse im 1. Halbjahr 2022 belastet hätte.

Chancen bei kotierten Anlagen in Geschäftsimmobilien

Last but not least verweisen die CS-Ökonomen darauf, dass die deutliche Korrektur im 1. Halbjahr 2022 «für wieder attraktivere Bewertungen kotierter Immobilienanlagen» gesorgt habe. Mit rund 19 Prozent habe der Aufpreis zum Nettoinventarwert (AgiOS/Prämien), der für Immobilienfonds an der Börse bezahlt wurde, Ende August im Bereich des längerfristigen Durchschnitts gelegen, bei Immobilienaktien und Geschäftsimmobilienfonds (je 4%) sogar deutlich darunter. Anlegern, die mit anhaltender Inflation rechnen, böten liquide Anlagen in Geschäftsimmobilien aufgrund ihrer moderaten relativen Bewertung, der im Vergleich zu Wohnimmobilienfonds höheren Ausschüttung und des Inflationsschutzes (indexierte Mietverträge) «attraktive Gelegenheiten», so die CS-Autoren. •

ANZEIGE

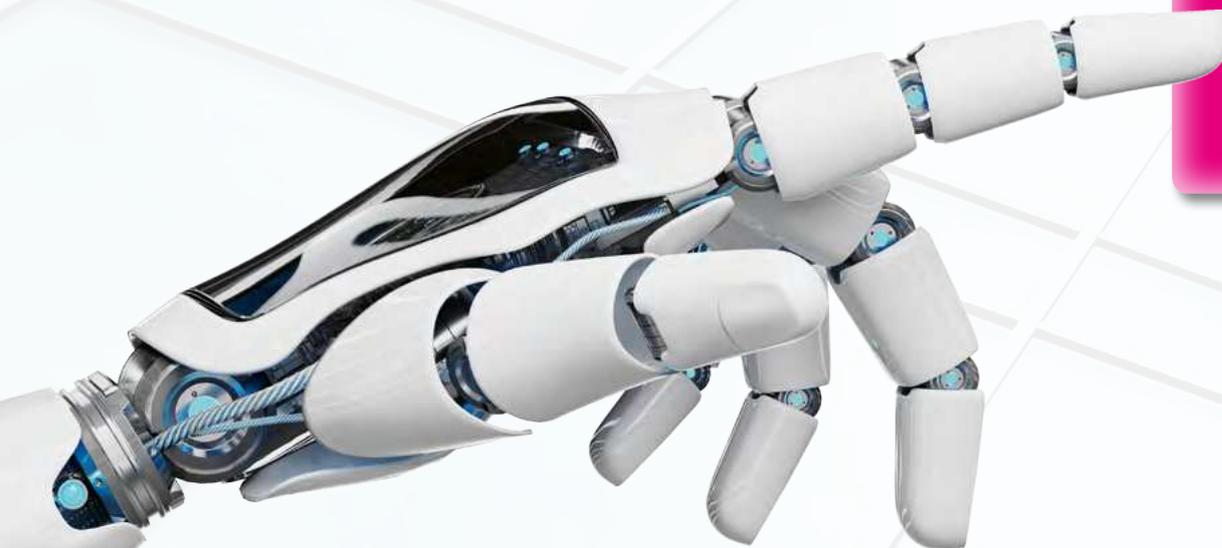
#baue_deine_zukunft

NÄCHSTE STARTTERMINE:

- Dipl. Bauprojekt- und Immobilienmanager/in NDS HF November 2022
- Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis Januar 2023

SWISS REAL ESTATE INNOVATION DAY

10. NOVEMBER 2022 JED SCHLIEREN



Ticket bestellen:



Am Innovation Day lernen Sie interessante Expertinnen und Experten kennen, die sich für Innovationen engagieren und Sie an ihren Ideen und Erfahrungen teilhaben lassen.

Ivo Bracher Bonainvest Holding	Margaux Peltier Enerdrapè	Markus Kuster UBS	Philippe Büchi AWK	Severin Boser Implenia
Clemens von Radowitz Immobilien Basel-Stadt	Martin Hofer Wattelse	Julie Joubert Catella	Tindaro Milone EKZ	Leo Putz Avelon
Stefanie Merkli Rohrer Müller Partner	Rolf Truninger Qualicasa	Lars Sommerer SwissPropTech	Maria Victoria Haas Moderation	

Kongresspartner



Ein Kongress von:



www.innovation-day.ch



MIETWOHNUNGSMÄRKTE SCHWEIZ

Referenzzinssatz am Wendepunkt



BILD: HEIKO119/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Mieten für Wohnungen könnten im kommenden Jahr stark zulegen.

DER HYPOTHEKARISCHE REFERENZZINSSATZ BEI MIETVERHÄLTNISSEN IST SEIT SEINER LANCIERUNG IM JAHR 2008 VON 3,50 AUF 1,25 PROZENT GESUNKEN. DOCH ES ZEICHNET SICH EIN WENDEPUNKT AB, WIE DIE AUTOREN EINER JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN STUDIE DER UBS BERICHTEN: SIE GEHEN DAVON AUS, DASS DER REFERENZZINSSATZ IM MÄRZ 2023 ZUM ERSTEN MAL SEIT DER EINFÜHRUNG ANSTIEGEN WIRD, UND ZWAR UM EINEN VIERTELPROZENTPUNKT. EINEN WEITEREN ANSTIEG HALTEN SIE BEREITS IM SEPTEMBER 2023 FÜR WAHRSCHEINLICH.

BW/PD. Der hypothekarische Referenzzinssatz bestimmt, wie Änderungen der Hypothekarzinsen Mietzinsanpassungen im Rahmen des Mietrechts gestatten. Das Instrument wurde zum ersten Mal im Jahr 2008 zwecks Vereinheitlichung der landesweiten Mietzinsgestaltung eingeführt. Dieser Schritt habe sich damals zunehmend aufgedrängt, nachdem mehrere Kantonalbanken die Bekanntgabe eines massgebenden Satzes eingestellt und Festhypotheken im Vergleich zu variablen Hypotheken an Bedeutung gewonnen hatten, berichten die Autoren einer aktuellen UBS-Studie.

Seit der erstmaligen Veröffentlichung ist der Referenzzinssatz von 3,50 auf 1,25 Prozent gefallen. Auch wenn er jeweils über mehrere Quar-

tale hinweg stabil geblieben sei, habe er sich im Trend immer nur in eine Richtung bewegt – abwärts, so die UBS-Autoren. Doch im März 2023 dürfte sich der Referenzzinssatz gemäss ihrer Prognose nun zum ersten Mal in seiner noch jungen Geschichte in die entgegengesetzte Richtung bewegen und um einen Viertelprozentpunkt auf neu 1,50 Prozent ansteigen. Ein zweiter Anstieg auf dann 1,75 Prozent sei im September 2023 zu erwarten.

Mieten könnten im nächsten Jahr steigen

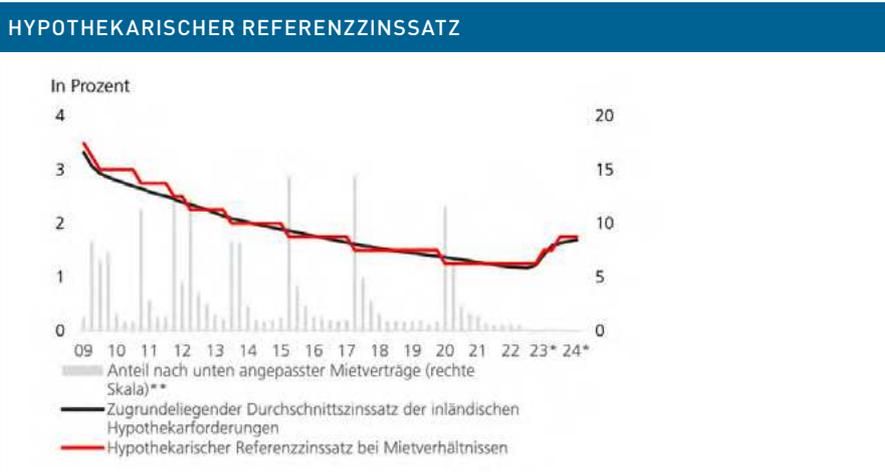
Die Einschätzung der UBS-Ökonomen basiert auf der Annahme, dass die langfristigen Hypothekarzinsen in den nächsten Monaten sta- >>>

>>> bil bleiben und sich die Geldmarkthypotheken im Dezember 2022 nochmals um einen halben Prozentpunkt verteuern werden.

Bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes dürfen gemäss Mietrecht auch die Mieten angehoben werden, sofern der im Mietvertrag festgehaltene Referenzzinssatz überschritten wird. So erlaubt eine Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte eine Mietzinsanpassung um 3 Prozent, und zwar bereits auf den nächsten Kündigungstermin. Konkret heisst dies, dass ein höherer Referenzzinssatz im März 2023 in den meisten Fällen frühestens ab Juli 2023 zu steigenden Mieten führen könnte.

Weiterer Mietpreisanstieg durch Inflationsausgleich

Eine für Mieter weniger erfreuliche Entwicklung, zumal hinzu kommt, dass auch die seit der letzten Mietzinsanpassung kumulierte Teuerung im Umfang von 40 Prozent der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise auf die Mieten abgewälzt werden kann. «Angesichts der anziehenden Inflation dürften die Vermieter die Mieten in einem ersten Schritt sogar um 4 bis 5 Prozent und anschliessend bis Ende 2023 gar um gesamthaft 7 bis 8 Prozent anheben», schreiben die UBS-Ökonomen.



Quelle: BWO, UBS. *Schätzung UBS. **im Quartalsvergleich

So düster diese Zahlen für die Mieterschaft aussehen mögen, gelte es hier zu präzisieren, «dass nur ein Teil der Mietverträge von der Erhöhung des Referenzzinssatzes direkt betroffen sein wird», so die Autoren. Denn Mieter hätten in der Vergangenheit schätzungsweise nur in rund 20 Prozent aller Fälle – unmittelbar nach Senkungen des Referenzzinssatzes – von ihrem Recht auf Mietzinsreduktion Gebrauch gemacht. Auch dürften nicht alle Vermieter ihren Anspruch auf Mietzinsanpassung tatsächlich durchsetzen wollen, zumal der finanzielle Spielraum bei Mietern durch die gestiegenen Nebenkosten bereits verengt wurde. Ausserdem dürften voreilige Mietzinsanpassungen in Regionen mit erhöhten Leerstandsquoten die Ver-

mietungsaussichten entsprechend verschlechtern, so die UBS-Autoren.

Akzeptanz für den Referenzzinssatz könnte bröckeln

Seit der Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes erhielten Mieter regelmässig einen Anspruch auf Mietzinssenkungen, stellen die UBS-Ökonomen weiter fest. Weil allerdings in der genannten Periode die Mieten bei Neuvermietungen konstant über den Bestandsmieten – das heisst, den Mieten für fortbestehende Mietverhältnisse – lagen, hätten letztere dennoch stetig zugelegt, wengleich deutlich moderater als dies ohne Bindung der Mieten an den Referenzzinssatz wahrscheinlich der Fall gewesen wäre. >>>

ANZEIGE



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

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

Jetzt mehr erfahren:



FPRE: Preise für Wohneigentum steigen trotz Zinsanstieg weiter

Wohneigentum ist in der Schweiz auch im 3. Quartal 2022 teurer geworden, wobei die Preise für Eigentumswohnungen wie schon letztes Quartal etwas stärker zulegen als diejenigen für Einfamilienhäuser. Wie die Auswertungen von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) zeigen, verteuerten sich Eigentumswohnungen in der Schweiz im 3. Quartal 2022 zum Vorquartal um 2,2 Prozent, wobei der Anstieg im unteren Segment (+2,9%) am stärksten aus. Allerdings haben die Transaktionspreise gemäss FPRE auch beim mittleren und gehobenen Segment wiederum zugelegt – und zwar um 1,6 respektive um 2,6 Prozent. Weiter berichten das Immobilienberatungsunternehmen, dass sich Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um deutliche 8,1 Prozent verteuert haben. Auch Einfamilienhäuser hätten im 3. Quartal 2022 in der Schweiz einen weiteren Preisan-

stieg verzeichnet, sowohl zum Vorquartal (+1,5%) als auch zum Vorjahresquartal (+5,5%).

Gemäss der FPRE-Erhebung verzeichneten mit Ausnahme der Region Jura (-2,0%) alle Grossregionen der Schweiz zum Vorquartal steigende Preise bei den Eigentumswohnungen des mittleren Segments. Am deutlichsten sei der Anstieg in der Region Mittelland (+2,1%) ausgefallen. Bei den Einfamilienhäusern wurde nur in der Region Südschweiz im Vergleich zum Vorquartal ein Rückgang der Preise beobachtet (-1,5%) – in allen anderen Grossregionen hätte es einen Anstieg der Preise gegeben, wobei dieser bei Einfamilienhäusern in der Ostschweiz am deutlichsten ausfiel (+2,9%).

Zinsanstiege bremsen die steigenden Preise bislang nicht

Am 22. September 2022 hatte die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Leitzinsen, nachdem diese im vergan-

genen Juni zum ersten Mal seit 15 Jahren erhöht wurden, ein zweites Mal angehoben – um 0,75 Prozentpunkte auf 0,5 Prozent. Dies, um dem gestiegenen inflationären Druck entgegenzuwirken; weitere Zinserhöhungen in absehbarer Zukunft schloss die SNB nicht aus.

Der Effekt der erneuten Zinserhöhung könne jedoch erst im kommenden Quartal analysiert werden, da diese erst kurz vor Ende des dritten Quartals vollzogen wurde, erklärt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE. Weitere Zins-schritte könnten aus seiner Sicht dem Wohneigentum zwar grundsätzlich etwas an Attraktivität nehmen und den weiteren Preisanstieg dämpfen. Doch befinde sich das Zinsniveau im historischen Vergleich nach wie vor auf einem sehr tiefen Level, so Fahrländer: «Darüber hinaus sorgt auch die gut laufende Schweizer Wirtschaft für eine weiterhin rege Nachfrage nach Wohneigentum.» (bw)

Preisentwicklung mittlere EWG und EFH nach Grossregionen

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)		Einfamilienhäuser (mittleres Segment)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	6.3%	1.9%	3.7%	1.6%
Jura	3.6%	-2.0%	3.3%	1.5%
Mittelland	7.0%	2.1%	4.0%	0.5%
Basel	8.6%	1.0%	6.1%	1.6%
Zürich	10.9%	1.9%	5.1%	0.9%
Ostschweiz	6.2%	1.2%	5.7%	2.9%
Alpenraum	7.3%	1.3%	7.2%	1.1%
Südschweiz	3.3%	1.0%	2.5%	-1.5%
Schweiz	7.5%	1.6%	4.6%	1.0%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

>>> Würde sich der hypothekarische Referenzzinssatz in den nächsten Jahren auf ein Niveau von 2,5 Prozent reduzieren – so wie dies gemäss der langfristigen Hypothekarzinsprognosen der UBS zu erwarten wäre –, so könnten die Mieten bis im Jahr 2025, je nach Inflationsrate, um

rund 20 Prozent angehoben werden, schlussfolgern die Autoren. Doch weil ein solcher Schub vielen Mieterhaushalten finanziell äusserst ungelogen käme – insbesondere dann, wenn die Nebenkosten erhöht bleiben sollten, würde es die UBS-Ökonomen denn auch nicht «überra-

schen, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz in der Aufwärtsbewegung zunehmend als Instrument hinterfragt wird».

Ihr Fazit: «Eine Reformierung bis hin zur Abschaffung des Referenzzinssatzes liegt in absehbarer Zukunft im Bereich des Möglichen.» •

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

Sponsoren:

HOCHSCHULE
LUZERN

 homegate.ch

 EKZ

 SBB CFF FFS

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

EXPO REAL 2022

«Insel der Glückseligen»



BILD: MESSE MÜNCHEN GMBH

Zur 24. Edition der Expo Real fanden sich rund 40.000 Besucher ein.

VOM 4. BIS 6. OKTOBER FAND IN MÜNCHEN DIE EXPO REAL STATT. MIT 1.900 AUSSTELLERN UND FAST 40.000 TEILNEHMERN – FAST WIE IN VOR-CORONA-ZEITEN. GANZ UNGETRÜBT WAR DIE STIMMUNG AM HERBSTTREFFEN DER INTERNATIONALEN IMMOBILIEN- UND INVESTIMENTBRANCHE INDES NICHT. EIN RÜCKBLICK VON DIETER BULLINGER.

DB. Anfang Oktober 2022 fand in München zum 24. Mal die Expo Real statt, die im deutschen Sprachraum mit Abstand bedeutendste Messe im Immobiliensektor. Zum Herbststellige in München treffen sich In-

vestoren, Betreiber, Finanziere, Projektentwickler, Architekten, Vermieter, Expansionisten, Bauunternehmen, Berater und immer mehr junge IT-Unternehmen, die sich mit Raumbeobachtungsthemen Grundstücks-, Bau- und Immobilienverwaltungsangelegenheiten befassen. Hinzu kamen wie immer viele Städte und Regionen, die sich als interessante Standorte für Immobilieninvestitionen anbieten, von München über Hamburg und Berlin bis zur kroatischen Halbinsel Istrien, diversen polnischen Gebieten und Städten, Österreich, Madrid, Prag und viele mehr. Auf sieben riesige Messehallen verteilten sich die teils sehr aufwändig gestalteten Messestände, viele davon zweistöckig, damit man

im oberen Stock ruhige Konferenzflächen für intensive Gespräche und Verhandlungen anbieten kann.

Viele der Messestände hatten zwar einen Hauptaussteller, auf ihnen präsentierten sich jedoch viele weitere Akteure, die aus der Region stammen oder geschäftlich eng mit dem Hauptaussteller verbunden sind. Einen solchen Gemeinschaftsstand stellt auch der Stand des Swiss Circle dar, der seit der ersten Expo Real der zentrale Ausstellungs- und Anlaufpunkt für die Schweizer Immobilienszene ist. Ein kreisförmiges Werband über dem Stand annonciert den Swiss Circle Stand und eine Reihe der dort vertretenen Aussteller und Supporter. Vor der Rezeption rund um die dortige Kaffee- >>>

>>> bar haben einige Standpartner ihre Präsentationstische und -poster aufgebaut, u.a. Credit Suisse Asset Management, pom+, Fahrländer Partner, Wüest Partner und diverse andere. Eine Art durchsichtiger Gartenzaun schirmt den inneren Bereich ab, in welchen die Mitglieder des Swiss Circle ihre Gäste an der mittlerweile schon berühmten roten Swiss Circle Plastik-Kuh vorbei zum Gespräch geleiten konnten.

Stimmung eher «durchzogen»

Nachdem die Expo Real 2020 corona-bedingt ausgefallen war und 2021 in reduziertem Umfang den Betrieb wieder aufnahm, erreichte sie heuer mit fast 1900 Ausstellern aus 33 Ländern und nahezu 40.000 Besuchern aus über 70 Ländern wieder ähnliche Zahlen wie in den Jahren bis 2019. Dennoch war das Getümmel in den Hallen erträglich. Zumindest atmosphärisch war die Stimmung entspannt und gelöst, bei vielen auch deshalb, weil sie zum ersten Mal seit zwei oder drei Jahren ihre Geschäftspartner wieder persönlich sahen und sich bei Kaffee, Wasser, Bier oder Wein unterhalten konnten.

Was die Perspektiven des Immobilienmarktes angeht, war die Stimmung unter den mehrheitlich deutschen Besuchern und Ausstellern allerdings zurückhaltend formuliert «recht durchzogen». Der Ukraine-Krieg mit seinen vielfältigen Implikationen wie u.a. den steigenden Energiepreisen, die damit steigenden Nebenkosten und deutlichen Auswirkungen auf die Konsumneigung, die wachsende Inflation, die steigenden (Hypothekar-)Zinsen und die geringere Neigung der Banken zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen, die fehlenden Materialien auch auf dem Bau, der Fachkräftemangel, markant gestiegenen Baukosten, mögli-



Ein stets gut besuchter Branchentreffpunkt: Der Swiss Circle

cherweise zunehmende Unternehmensinsolvenzen im kommenden Winter und möglicherweise auch steigende Arbeitslosenzahlen – dieses unselige Gebräu lässt fast alle Beteiligten eher pessimistisch in die Zukunft schauen. Besonders unerfreulich ist dabei vor allem die Unklarheit, wie lang dieses Negativszenario anhalten wird - weil man sich auf das, was kommt, gar nicht richtig einstellen kann. Die Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung von Politik und Wirtschaft führt zu vorsichtigem Handeln und oft auch zum Zurückstellen von Entscheidungen und Investitionen. Der etwas abgeschirmte, inselartige Stand des Swiss Circle auf der Messe, bei dem man durch den Gartenzaun von aussen die Geschäftigkeit im Inneren betrachten konnte, war dabei so etwas wie ein Symbol für die Unterschiedlichkeit der Einschätzungen: Von den Schweizer Messebesuchern waren in München nicht annähernd so negative Meinungen zu hören wie von den deutschen Teilnehmern. Zwar schreit auch in Bezug auf den Schweizer Immobilienmarkt und seinen Perspektiven der-

zeit keiner «Hurra», jedoch konnte man in den diversen Gesprächen am Stand des Swiss Circle durchaus den Eindruck gewinnen, die Schweiz sei einmal mehr eine Insel der Glückseligen inmitten eines Meers der Tränen. In der Tat sind die Entwicklungen im Lande bis anhin nicht annähernd so dramatisch wie ausserhalb. Ob die Schweiz auch dieses Mal wieder ziemlich ungeschoren durch die Krise kommen wird? •



BILD: ZVG

Der Autor
 Dieter Bullinger ist Gründer und Geschäftsleiter des Handelsimmobilien-Beratungsunternehmens debecon GmbH Dieter Bullinger Consulting for better shopping destinations, Luttenberg/AR. debecon ist spezialisiert auf die Entwicklung und die Restrukturierung von Handelsimmobilien, insbesondere Einkaufszentren.

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hoher Grad an Verunsicherung



BILD: GARBE

Logistikimmobilien in Deutschland erfreuen sich bei Investoren weiterhin hoher Beliebtheit.

GEMÄSS DEM 15. REAL ESTATE INVESTOR SURVEY VON PWC HAT SICH DER IM SOMMER 2021 EINSETZENDE ABWÄRTSTREND AM DEUTSCHEN IMMOBILIENINVESTMENTMARKT IM ERSTEN HALBJAHR 2022 FORTGESETZT. DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE DER UMFRAGE: LOGISTIKIMMOBILIEN SIND SEHR GEFRAGT; IM BEREICH DER BÜROIMMOBILIEN VERLAGERT SICH DAS INVESTORINTERESSE VON RISIKOREICHEREN OBJEKTEN ZU CORE-OBJEKTEN UND FÜR BÜROS IN DEN TOP 7-MÄRKTEN WERDEN STEIGENDE MIETEN ERWARTET.

PD/BW. Gemäss dem jüngst veröffentlichten 15. Real Estate Investor Survey von PwC macht sich unter den Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt eine stark zunehmende Verunsicherung bemerkbar. Die Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, Energiekrise, Inflation, Geldpolitik, geopolitische Verwerfungen, galoppierende Baupreise, Unterbrechung der Lieferketten – eine Vielzahl an besorgniserregenden Komponenten haben ihr Scherflein zu dieser generellen Verunsicherung beigetragen, stellen die Autoren der Studie fest und verweisen auf das wohl markanteste Beispiel für die Ungewissheit der Anleger: den Absturz der Aktienkurse börsennotierter Wohnimmobilien-

Unternehmen, die in den vergangenen Monaten im Schnitt um mehr als 50 Prozent eingebrochen sind.

«Nach einer insgesamt positiven Entwicklung auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt im letzten Jahrzehnt hat sich der im Sommer 2021 einsetzende Abwärtstrend im ersten Halbjahr 2022 fortgesetzt», kommentiert Thomas Veith, Global Leader Real Estate und Partner bei PwC in Deutschland, die Ergebnisse der aktuellen Studie, datierend aus dem Oktober 2022, für die relevante Marktteilnehmer (57 Prozent Investmentmanager, 43 Prozent Assetmanager) nach ihrer subjektiven Meinung befragt wurden. Angesichts der komplexen Ursachen- und Wirkzusammenhänge, welche den >>>

>>> signifikanten Abwärtstrend und die generelle Verunsicherung unter den Investoren in Deutschland ausgelöst hätten, ist für Veith «eine Trendumkehr kurzfristig nicht zu erwarten»; aktuell müsse «von einer Fortsetzung der Abwärtsentwicklung ausgegangen werden».

Marktüberblick

Die objektiven researchbasierten Daten des Reports zeigen ein durchaus gemischtes Bild des Immobilienmarktes in Deutschland sowohl regional als auch in den einzelnen Assetklassen. Die Renditen bei Core Büroimmobilien zum Beispiel steigen in den Top 7 Städten (+37 bp) stärker als in den Regionen (+30 bp). 32 Basispunkte im Schnitt steigt die Rendite von Core-Einzelhandelsobjekten in den Top 7 Städten. Auch infolge der Corona-Pandemie festigen Logistikimmobilien ihre Position als die attraktivste deutsche Anlageklasse. Mit einem durchschnittlichen Renditeanstieg von 25 Basispunkten zeigen sie allerdings eine gegenläufige Entwicklung gegenüber der 14. Ausgabe des PwC Real Estate Investor Surveys. Im Büroimmobilienbereich hat sich seit der letzten Erhebung das Interesse von risikoreicheren Objekten zu Core-Objekten verlagert.

Bei der Befragung der Marktteilnehmer hat sich gegenüber dem März 2022, dem Zeitpunkt des letzten Reports, bei den Marktteilnehmern eine veränderte Einschätzung bei der Entwicklung der Zinsen ergeben. Entgegen der Erhebung im März 2022 prognostiziert die Mehrheit der Investoren, dass die kurzfristigen Zinsen in den nächsten 12 Monaten steigen werden.

Für die kommenden fünf Jahre werden ebenfalls steigende Zinssätze erwartet. Langfristig rechnen 67 Pro-



BILD: SEPAVONE/DEPOSITPHOTOS.COM

In den «Top-7»-Bürostädten (im Bild Frankfurt) werden steigende Mieten erwartet.

zent mit einem stabilen Zins, 33 Prozent der Befragten erwarten steigende Zinsen.

Der Markt für Büroimmobilien

Unter den Top 7 Städten bleiben Berlin und München mit Renditen von 2,9 Prozent und 3,0 Prozent die attraktivsten Märkte für Core-Büroobjekte. Mit einer Rendite von 3,1 Prozent nimmt Frankfurt den dritten Platz ein. Die höchsten Mieten werden mit 45 Euro/qm in Frankfurt verzeichnet, gefolgt von Berlin mit 42 Euro/qm. Anders noch als im März 2022 verzeichnen nun alle Top 7 Städte ein Renditewachstum. Davon betroffen sind alle Risikoklassen: Der durchschnittliche Renditeanstieg für Core-, Core Plus- und Value Add Objekte beträgt 37 Basispunkte, 13 Basispunkte beziehungsweise 18 Basispunkte.

Analog zum Frühjahrsreport 2022 erwarten die Investoren deutliche Mietsteigerungen in allen Top 7 Städten von mindestens 1,7 Prozent. In den Regionalstädten beziehungsweise

se B-Städten steigt die Rendite weiter um durchschnittlich 18 Basispunkte. Core-Objekte weisen einen stärkeren Renditeanstieg um 21 Basispunkte auf. Bonn bleibt die teuerste Regionalstadt. Dort werden für Core-Objekte Renditen von 3,8 Prozent, für Core Plus 4,3 Prozent und für Value Add Objekte 5,8 Prozent erzielt. Nürnberg als zweitteuerste Regionalstadt verzeichnet eine Spitzenrendite von 3,8 Prozent.

Die Nachfrage von Investoren nach Büroimmobilien in den Regionen sinkt, wobei sich das Interesse von Value Add zu Core Objekten verlagert. Im Schnitt liegt die Renditekompression im Core-Segment bei 30 Basispunkten. Das Core Plus- und das Value Add Segment verzeichnen einen Renditeanstieg von 39, bzw. von 74 Basispunkten. In der Region Bayern wird ein leichter Renditeanstieg von durchschnittlich 11 Basispunkten erwartet, trotzdem gehört sie mit 4,2 Prozent für Core-, 5,2 Prozent für Core Plus und mit 7,0 Prozent für Value Add Immobilien zu den teuersten Regionen. >>>

Der Logistikimmobilienmarkt

Logistikimmobilien bleiben in Deutschland weiterhin eine sehr attraktive Assetklasse für Investoren. Die Rendite für Core-Immobilien in den Top 15 Standorten wächst mit 25 Basispunkten nach zuletzt 23 Basispunkten. Den stärksten durchschnittlichen Renditeanstieg zeigt Bremen (50 Basispunkte), gefolgt von Stuttgart (34 Basispunkte) und Düsseldorf/Köln sowie Regensburg/Passau (28 Basispunkte). Berlin bleibt mit einer Rendite von 3,5 Prozent der teuerste Logistikstandort.

Bei Core Plus- und Value Add-Objekten liegt die Renditekompression bei 22 beziehungsweise 19 Basispunkten. Investoren erwarten ein weiteres jährliches Mietwachstum in den Top 15 Standorten von 3,3 Prozent.

Einzelhandel und Spotlight Shoppingcenter

Der Investmentmarkt im Einzelhandels-Segment in Deutschland ist weiterhin unsicher. Die höchsten Renditen weisen ausserstädtische Shoppingcenter auf. Entgegen der Frühjahrserhebung, bei der alle Ren-

diten fielen, steigen nun die meisten Renditen deutlich (15 Basispunkte bei Core Plus beziehungsweise 50 Basispunkte bei Value Add). Nur bei Core-Objekten fällt die Rendite leicht um einen Basispunkt.

Ausserstädtische Shoppingcenter stellen mit Renditen von 4,92 Prozent für Core-, 6,1 Prozent für Core Plus- und 8,0 Prozent für Value Add Immobilien die am geringsten nachgefragte Assetklasse in diesem Segment dar. Fachmarktzentren verzeichnen mit 9 Basispunkten für Core-, 29 Basispunkten für Core Plus und 59 Basispunkten für Value Add Immobilien die stärksten Renditeanstiege gegenüber dem letzten Survey auf. Bei ausserstädtischen Shoppingcentern erwarten Investoren mit 1,15 Prozent ein negatives Wachstum der Jahresmiete. Ein positives Mietwachstum wird indes für Supermärkte (1,17 Prozent), Fachmarktzentren (1,0 Prozent) und Baumärkte (0,75 Prozent) prognostiziert.

Im Herbst-Survey wurde ein Spotlight auf die Zukunft der Shoppingcenter gerichtet, Strategien für den Wandlungsprozess hinterfragt und Trends im Einzelhandel und Shoppingcenter-Markt analysiert.

Im Einklang mit dem sich ändernden Verbraucherverhalten und den schnellen Veränderungen in der gesamten Einzelhandelsbranche erlebt auch die Shopping-Center-Branche schwierige Zeiten. Die grösste Herausforderung für den klassischen Einzelhandel ist der Wandel des Verbraucherverhaltens im Einklang mit dem Strukturwandel durch E-Commerce. Kettenunabhängige Einzelhandelsgeschäfte haben in den letzten zwei Jahrzehnten fast die Hälfte ihres Marktanteils verloren, während Einzelhandels- und Modeketten sich durchsetzen konnten. Innerstädtische Einkaufszentren sind den neuen Herausforderungen offenbar besser gewachsen als ihre Pendanten in den Vorstädten, aber auch sie müssen sich mit neuen Kundenerlebnismodellen und erweiterten gastronomischen Einrichtungen neu positionieren. Insgesamt ist zu sagen, dass es immer noch eine Reihe von attraktiven Möglichkeiten für internationale Investoren auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt gibt. Zudem stellt eine fehlende Berücksichtigung der Kundenwünsche den Hauptgrund für einen Misserfolg von Shoppingcentern dar. •



BILD: COOKELMA/DEPOSITPHOTOS.COM

Einige Shoppingcenter müssen sich mit neuen Kundenerlebnismodellen neu positionieren.

MARKTKOMMENTAR

Leichte Erholungstendenzen

DIE AKTIENMÄRKTE HABEN SICH LEICHT BERUHIGT. DIE ERSTEN HANDELSTAGE IM OKTOBER FIELEN POSITIV AUS. ZUR BERUHIGUNG HAT UNTER ANDEREM EIN ÜBER-RASCHENDER EINGRIFF DER BANK OF ENGLAND ENDE SEPTEMBER BEIGETRAGEN.

Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group



FL/TM. Mit der Intervention konnte die britische Notenbank den Währungssturz stoppen; auch die Renditen der Staatsanleihen sind wieder zurückgekommen. Doch die Verunsicherung bleibt. Die US-Notenbank wird ihren harten Kurs gegen die hohe Inflation wohl fortsetzen. An den weiteren Brandherden – Ukrainekrieg, Energiekrise in Europa, bevorstehender Coronawinter – werden keine positiven Entwicklungen verzeichnet. Im Gegenteil: Man liest immer mehr über eine mögliche Atomwaffen-Eskalation in der Ukraine, und die Gaspipelines von Russland nach Europa sind «überraschend» leckgeschlagen; während die wöchentlichen Coronainfektionen derzeit rasant ansteigen. Ungeachtet der trüben Stimmung haben die internationalen Aktienindizes zum Monatsbeginn etwas an Boden gut gemacht. Der Schweizer Blue-Chip-Index SMI legt im Oktober um 2,1 Prozent an Wert zu, der Deutsche Aktienindex DAX um 3,3 und der US-Index S&P 500 um 5,5 Prozent. Doch die Jahresbilanzen bleiben im tiefroten Bereich: Der SMI notiert aktuell mit minus 18,62 Prozent (Jahrestiefststand: -21,77%), der DAX mit minus 21,2 Prozent (Tiefststand: -24,6%) und der S&P 500 mit minus 20,8 Prozent (Tiefststand: -25,0%).

Bei den kotierten Immobilienaktien setzte die Gegenbewegung wenige Tage vorher ein. Zum Monatsbeginn erfolgten bereits erste Gewinnmitnahmen, der REAL Index verlor in den ersten Handelstagen im Oktober rund 1,5 Prozent. Die Jahresperformance fiel auf minus 14,4 Prozent. Mit dem aktuellen Indexstand von 2.728 Punkten notiert der REAL Index etwas mehr als 4 Prozent über dem tiefsten Stand des Jahres (2.619 Punkte, 27.9.22). Eine fast identische Entwicklung zeigte sich zuletzt bei den europäischen Immobilienaktien. Gewinnmitnahmen sorgen auch hier für eine negative Kursentwicklung im neuen Monat. Mit einer Jahresperformance von aktuell -43,1 Prozent (nicht währungsbereinigt) notiert der EPRA Index knapp 3,2 Prozent über dem bisherigen Jahrestiefststand.

Marktumfeld bleibt schwierig

Der jüngste Kurssturz scheint gestoppt. Noch vor dem Monatswechsel setzte bei den Schweizer Immobilienfonds eine Gegenbewegung ein. Vom 20. September (Tiefststand 2022) bis zum Monatsende stieg der SWIIT Index um 8,25 Prozent – was erste Marktteilnehmer für Gewinnmitnahmen nutzten. Der SWIIT Index notiert dadurch rund 3,2 Prozent un-

ter dem Niveau von Ende September. Für das laufende Jahr beträgt die Performance -19,4 Prozent. Die jüngste Gegenbewegung ist verschieden Faktoren geschuldet: Zum einen fiel der Verkaufsdruck indexnaher Investoren im Zusammenhang mit der Indexaufnahme des Cronos Immo Fund weg. Zum anderen wird der geplante Kapitalbedarf am Primärmarkt kleiner: Bereits drei Fondsleitungen haben die angekündigten Kapitalerhöhungen im Gesamtvolumen von rund 300 Mio. CHF (CS Green Property, Dominicé Swiss Property und UBS Direct Urban) verschoben – was den Anlegern etwas Luft in Bezug auf das Liquiditätsmanagement verschafft. Wie schwierig das Umfeld für Emissionen derzeit ist, zeigen die Ergebnisse zweier eher kleinerer Fonds. Der ImmoFonds suburban konnte jüngst Neugelder in der Höhe von 8 Mio. aufnehmen, geplant waren 40 Mio. CHF. Der TrustStone Real Estate SICAV erzielte einen Emissionserlös von 4,5 Mio. statt der geplanten 25 Mio. CHF. Bis zum Jahresende stehen nun noch vier Emissionen aus, im Gesamtvolumen von 360 Mio. CHF. Vor einem Jahr sah die Welt noch anders aus: im vierten Quartal 2021 wurden durch Emissionen über 1,5 Mrd. CHF an Neugeldern aufgenommen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						7. OKTOBER 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	155000	142000	2	200000	1	142200 1
140241	AGRUNA AG	4600	4805	4060	2	4800	2	4600 2
4986484	ATHRIS N	370	400	370	3	400	30	370 3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	500	485	48	0	0	485 81
193185	CHAM GROUP N	450	522	485	108	510	5	490 40
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	160	190	162	50	167	50	164 314
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14800	2	22310	1	13900 2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	3200	2720	5	3200	15	3200 8
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	61	67	57.5	250	62.5	150	62.5 172
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	2500	2500	0	0	0	0	2500 1
257770	REUSSEGG HLDG N	180	180	75	25	750	2	180 10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8200	9300	0	0	11000	1	8900 1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2600	3100	2700	4	2900	2	2850 1
253801	TERSA AG	13500	17500	15510	1	25000	2	17500 2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	3	33	3	124	4	1000	3 233
172525	TONWERK LAUSEN N	16390	16390	11900	1	17200	1	16390 3
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16800	1	30000	1	17000 1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	180	220	165	51	180	29	180 20
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	147	146	50	148	200	147 50



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

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										7. OKTOBER 2022
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.70	117.50	2.61%	13.31%	-19.35%	1.03%	111.30 148.00	699'699'105	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.30	126.00	2.56%	4.74%	-20.24%	2.19%	116.10 164.20	902'194'524	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	105.95	115.50	2.47%	9.01%	-0.43%	33.23%	112.00 122.00	565'083'173	
844'303	CS 1A IMMO PK	1235.00	1160.00	4.01%	-6.07%	-20.55%	NICHT KOTIERT	1165.00 1475.00	3'280'340'800	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	114.55	134.00	2.58%	16.98%	-22.37%	2.11%	119.10 181.30	2'630'622'340	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.10	62.25	4.11%	-15.99%	-18.81%	0.95%	59.85 81.70	529'523'587	
276'935	CS REF INTERSWISS	182.60	166.50	4.62%	-8.82%	-14.31%	1.87%	159.10 196.80	1'495'932'570	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	108.75	122.50	2.99%	12.64%	-30.71%	1.55%	118.10 185.20	2'554'635'335	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	102.00	111.60	3.60%	9.41%	-24.09%	2.16%	103.20 151.50	892'800'000	
1'291'370	CS REF SIAT	156.00	187.30	2.84%	20.06%	-24.63%	1.42%	179.00 254.50	3'072'398'026	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	115.30	121.80	2.55%	5.64%	-2.42%	0.95%	113.00 131.00	365'400'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.30	127.00	2.85%	4.70%	-20.88%	2.14%	122.00 172.00	2'036'831'461	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.55	198.90	2.18%	33.89%	-16.60%	1.25%	185.00 245.40	1'436'431'136	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.20	129.00	3.15%	14.97%	-9.52%	1.73%	118.00 149.00	283'800'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	113.05	100.00	5.43%	-11.54%	-8.43%	0.95%	89.50 119.90	434'285'100	
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	110.80	114.00	3.05%	2.89%	1.65%	NICHT KOTIERT	105.00 110.00	437'672'676	
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	109.00	117.00	5.39%	7.34%	0.08%	NICHT KOTIERT	106.00 108.00	146'250'000	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.00	114.00	2.34%	16.33%	-5.16%	NICHT KOTIERT	114.00 127.00	513'000'000	
277'010	IMMO HELVETIC	175.45	195.00	3.44%	11.14%	-16.31%	1.60%	188.10 249.50	1'092'000'000	
977'876	IMMOFONDS	378.90	485.00	2.79%	28.00%	-19.27%	1.77%	488.75 639.50	1'703'098'840	
278'226	LA FONCIERE	88.10	120.00	1.92%	36.21%	-20.19%	1.29%	114.40 160.00	1'632'981'240	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS REF	126.15	145.00	2.03%	14.94%	-12.39%	NICHT KOTIERT	148.00 172.00	978'750'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	145.70	155.00	2.47%	6.38%	-21.86%	1.18%	143.60 209.90	886'769'725	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	129.55	143.50	2.18%	10.77%	-11.21%	1.04%	132.90 172.50	374'553'942	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	141.80	143.50	3.98%	1.20%	-14.43%	2.15%	128.70 169.00	855'454'156	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	117.00	122.00	4.40%	4.27%	-11.73%	1.23%	113.00 146.00	481'923'058	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	95.75	107.50	2.44%	12.27%	-2.57%	NICHT KOTIERT	111.00 115.00	363'586'715	
3'941'501	REALSTONE	119.35	123.00	2.87%	3.06%	-13.24%	3.12%	116.10 154.00	1'650'105'393	
10'061'233	RESIDENTIA	109.75	102.60	2.36%	-6.51%	-9.40%	1.34%	98.00 117.00	164'177'852	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	137.00	140.00	3.54%	2.19%	-14.37%	1.48%	127.10 165.70	1'495'227'020	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	95.15	79.00	5.51%	-16.97%	-10.00%	0.91%	75.00 95.80	189'600'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	101.10	105.50	4.20%	4.35%	-12.47%	0.96%	98.00 129.00	640'912'500	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	120.00	126.00	2.82%	5.00%	-12.76%	1.38%	115.80 154.00	1'060'478'244	
278'545	SOLVALOR 61	204.15	235.00	2.26%	15.11%	-27.18%	3.94%	227.00 333.00	1'190'113'085	
3'723'763	STREETBOX REF	315.40	405.00	3.77%	28.41%	-20.89%	0.98%	400.00 539.50	173'973'825	
26'824'506	SUISSE ROMANDE PF	116.00	109.00	2.74%	-6.03%	-0.84%	0.50%	97.45 116.00	292'533'328	
25'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	104.20	105.00	2.32%	0.77%	-9.87%	NICHT KOTIERT	107.00 117.00	319'042'185	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.70	121.00	2.19%	8.33%	-9.09%	3.32%	112.00 139.50	1'960'200'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	116.00	133.50	2.50%	15.09%	-21.83%	2.25%	124.60 182.00	1'406'186'072	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	97.40	88.50	4.80%	-9.14%	-19.43%	0.93%	81.70 115.50	460'430'543	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	106.65	110.80	2.28%	3.89%	-7.74%	NICHT KOTIERT	102.60 124.00	421'269'356	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	161.15	170.50	2.74%	5.80%	-22.15%	1.20%	162.70 225.00	901'251'406	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.70	76.00	2.42%	25.21%	-18.19%	1.31%	67.55 95.00	2'699'011'256	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.15	15.75	2.67%	11.31%	-16.22%	1.57%	13.95 20.35	731'832'523	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.75	11.50	2.87%	-2.13%	-20.60%	1.67%	10.50 15.30	413'946'514	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.20	113.60	2.31%	21.89%	-18.46%	1.39%	107.10 148.30	1'618'943'704	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.15	119.50	2.76%	19.32%	-17.40%	1.31%	111.50 152.00	8'560'206'716	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.40	59.65	4.54%	-2.85%	-16.53%	1.35%	56.50 75.80	1'469'763'116	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.35	123.00	2.24%	17.87%	-6.85%	NICHT KOTIERT	123.00 139.00	1'181'306'637	
				Ø	Ø	SWITZ	Ø		TOTAL	
				2.75%	23.17%	2.11%	1.08%		59'270'599'394	

NETTO = PRAKTISSCH VOLLSTÄNDIG STEUERBEFREIT / EXONÉRATION FISCALE QUASI TOTALE

IMMOBILIENAKTIEN										7. OKTOBER 2022
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	154.60	134.80	5.33%	-12.81%	-29.80%	4.93%	139.80 206.00	2'094'904'713	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	175.55	160.00	3.49%	-8.86%	-9.56%	0.12%	173.00 190.00	309'008'800	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.60	16.10	3.48%	-3.01%	-14.40%	0.87%	15.65 20.30	484'011'611	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	101.60	82.60	3.32%	-18.70%	-10.21%	4.16%	82.20 107.00	381'160'806	
1'731'394	INTERSHOP N	422.95	600.00	4.26%	41.86%	2.12%	2.76%	591.00 673.00	654'930'000	
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.50	0.00%	-15.77%	4.28%	1.02%	18.30 20.40	172'897'920	
32'509'429	INVESTIS N	82.60	94.80	2.67%	14.77%	-6.89%	3.66%	95.20 115.00	265'379'328	
1'110'887	MOBIMO	254.85	215.00	4.76%	-15.64%	-25.23%	4.41%	211.00 318.00	1'418'221'485	
21'218'624	NOVAVEST	43.75	41.50	4.03%	-5.14%	-7.20%	1.15%	40.90 47.80	320'024'511	
28'414'391	PLAZZA N	339.80	317.00	2.23%	-6.71%	-3.86%	1.53%	315.00 357.00	463'327'200	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	111.95	99.50	3.84%	-11.12%	-9.19%	5.23%	99.60 125.90	4'563'855'155	
38'462'993	SENIORSIDENZ	50.75	42.00	4.59%	-17.24%	-18.70%	0.56%	44.00 54.00	107'329'824	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.65	78.50	4.37%	-7.27%	-8.70%	4.76%	79.00 101.20	5'963'673'574	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	118.55	87.50	4.20%	-26.19%	-9.80%	1.17%	85.00 108.00	238'573'213	
261'948	WARTECK INVEST	1690.50	2150.00	3.30%	27.18%	-6.33%	1.60%	2080.00 2440.00	363'228'525	
1'480'521	ZUG ESTATES	2052.25	1670.00	2.27%	-18.63%	-13.76%	3.15%	1850.00 2080.00	504'772'937	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				3.74%	-4.50%	-13.72%	4.27%		18'132'401'681	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Zug



BILD: SBB

Visualisierung der geplanten Überbauung des Areals Kirschloh in Zug

AB 2025 WILL DIE SBB DAS 12.000 QM GROSSE AREAL KIRSCHLOH AM BAHNHOF VON ZUG ZUM GEMISCHT GENUTZTEN QUARTIER ENTWICKELN. DER ARCHITEKTENWETTBEWERB WURDE JÜNGST ENTSCHIEDEN.

AH. Die Wahl der Jury fiel auf das Projekt Convenanza eines Teams aus Atelier Abraha Achermann Architekten, Eder Landschaftsarchitekten, Schnetzer Puskas Ingenieure und Mettler+Partner. Die Planer schlagen insgesamt zehn vier- bis fünfgeschossige Gebäude entlang der Gleise vor, ferner im Süden und Norden jeweils ein Bürogebäude und dazwischen zum Gleisfeld hin Wohnungen. In der Mitte des Areals soll es einen begrünten Platz mit einem Abgang in

die künftige Personen- und Velounterführung Guthirt geben. Erschlossen werden die Neubauten mit einer autofreien Quartierstrasse. In den Erdgeschossen der Bauten am Platz sind öffentliche Nutzungen vorgesehen; vom Platz aus gegen Süden sind Arkaden mit Gewerbe- und Retailnutzungen geplant, gegen Norden weitere Wohnungen.

Entlang der Gleise plant die SBB biodiverse Ruderalflächen, zwischen den Gebäuden sogenannte Pocket Parks und im nördlichen Teil der Bebauung einen Quartierpark. Insgesamt entstehen rund 140 Wohnungen (ein Drittel im preisgünstigen Segment), 600 qm Gastronomie- und Verkaufsfläche sowie 3.500 qm für Dienstleistungen. Die Gebäude werden nach den Vorgaben der DGNB-Nachhaltigkeitsstandards errichtet. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 16_2022 / 17. Jahrgang / 347. 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@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

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

Sponsoren:

