

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Ende des Booms in Sicht (IAZI - Studie)
- 6 Ferienhotels rücken in den Fokus institutioneller Anleger (White Paper von Union Investment und mrp Hotels)
- 9 ULI-Mentoring-Programm für Stadtentwicklung
- 11 Auf der Kippe (UBS Global Real Estate Bubble Index 2022)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Zürich/UBS-Hochhausprojekt
- 18 Impressum

## EDITORIAL

### Zeit der Unsicherheit

Gewinnbringende Investments auf den Schweizer und internationalen Immobilienmärkten zu tätigen, war schon einfacher. In den letzten Jahren fiel die Entscheidung zum Kauf einer Liegenschaft oder von Anteilen an Immobilienanlagevehikeln oft deshalb, weil es keine Alternativen gab. Heute muss man schon genauer hinsehen: Die Kenntnis der «Fundamentals» ist wieder gefragt. Sich einen Überblick über die Faktoren zu schaffen, welche die Nachfrage nach und Vermietbarkeit von Immobilien beeinflussen und damit über die aus ihnen zu generierenden Erträge, ist angesichts des aktuell sehr unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfelds schwer. So schauen viele Investoren auch auf den Schweizer Immobilienmarkt eher mit Skepsis. Zwar sind die Preise im Wohnimmobiliensegment im 3. Quartal nochmals angestiegen – und angesichts der anhaltenden Zuwanderung bei knappem Angebot und stagnierender Bautätigkeit verspricht der Markt, stabil zu bleiben. Indessen reagieren die Immobilienmärkte zeitverzögert auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung. Preisrückgänge in den nächsten Monaten sind durchaus möglich, etwa dann, wenn der Immobilienmarkt ausser von der Zins- auch von der Konjunkturseite unter Druck kommt. Eine gefüllte Kriegskasse zu haben, um parat zu sein, sollten sich künftig günstige Kaufgelegenheiten bieten, ist da sicher kein Fehler.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

 **emonitor**

Welche Prozessschritte Ihres Vermietungsprozesses lohnt es sich zu digitalisieren?

Jetzt Checkliste runterladen



# 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:



WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

# Ende des Booms in Sicht



BILD: FOTOMEMBER/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Korrekturdruck auf die Preise von Immobilienanlagen nimmt zu.

BIS DATO SORGT DER ANSTIEG DER HYPOTHEKARZINSEN NOCH NICHT FÜR SINKENDE PREISE AM EIGENHEIMMARKT ODER FÜR RENDITEIMMOBILIEN. DOCH MEHREN SICH DIE ZEICHEN, DASS DER IMMOBILIENBOOM BALD ZU ENDE GEHEN KÖNNTE, STELLEN DIE RESEARCHER DES ZÜRCHER IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMENS IAZI FEST.

**BW/PD.** Die Zinswende ist erfolgt – und die steigende Inflation sowie die deutlichen Anzeichen dafür, dass sich die Konjunktur noch weiter abkühlen könnte, sorgten zuletzt auch bei den Akteuren des Schweizer Immobilienmarkts für wachsende Verunsicherung – auch wenn sich dies

bei den Direktinvestitionen bislang noch nicht in «harten Zahlen» niedergeschlagen hat. An den erzielten Transaktionspreisen gemessen, zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt noch weitgehend immun gegenüber den steigenden Zinsen.

## Preise für Wohnimmobilien legen in Q3 weiter zu

So sind die Preise für Wohneigentum im dritten Quartal dieses Jahres erneut gestiegen, wie dem in diesen Tagen veröffentlichten «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» zu entnehmen ist: Ungeachtet der spürbaren Zunahme der Finanzierungskosten wird Wohneigentum nach Ablauf des dritten Quartals zu um 1,4 Prozent höheren Werten als im Vorquartal gehandelt.

Wie die schweizweite Auswertung der aktuellsten Markttransaktionen durch die IAZI-Experten ergab, hat die Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser im vergangenen Quartal nochmals um 2,0 Prozent zugenommen. Und auch für Eigentumswohnungen befinden sich die Preise weiterhin auf Wachstumskurs, der allerdings deutlich moderater ausfällt als bei den Einfamilienhäusern: Sie haben im dritten Quartal um 0,7 Prozent zugelegt.

Unter dem Strich ergibt sich am Schweizer Eigenheimmarkt für die vergangenen zwölf Monate eine kumulierte Preissteigerung von 5,5 Prozent – sie liege damit «weit über dem langjährigen Durchschnitt», stellen die IAZI-Experten fest. «Der Schweizer Eigenheimmarkt präsentiert sich aktuell noch solid», >>>

>>> erklärt Donato Scognamiglio. Für den Gründer und CEO der IAZI AG unterstreicht der erneute Wertzuwachs, «dass die Hypothekarkonditionen die Nachfrage bis anhin kaum beeinflussen.»

**Eigenheimmarkt reagiert eher träge auf Veränderungen**

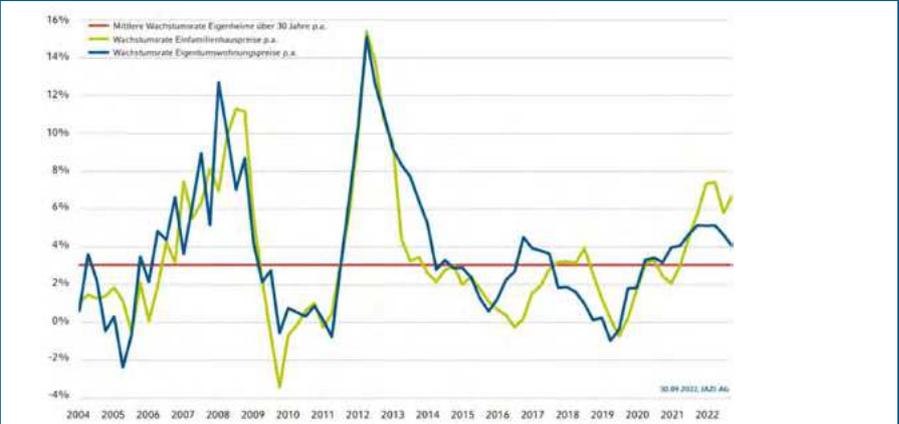
Gerade in Zeiten erhöhter Geldentwertung und Unsicherheit an den Märkten wachse der Wunsch, Kapital in Sachwerte wie beispielsweise Immobilien umzuwandeln. Zudem stützten die rückläufige Bautätigkeit und die Angebotsverknappung die Preise, so der IAZI-Chef. Hinzu kommt, dass sich die rückläufige Bautätigkeit und die Angebotsverknappung ebenfalls stützend auf das Preisniveau auswirken.

Allerdings reagiere der Eigenheimmarkt eher träge auf Veränderungen, stellt Scognamiglio fest und verweist darauf, dass die SWX-IAZI-Preisindizes auf effektiv bezahlten Preisen basieren. Da vom Kaufentscheid bis zur Unterschrift beim Notar gut und gerne ein paar Monate verstreichen könnten, sei ein Abflachen der Wachstumskurve im vierten Quartal denkbar.

**Preise für Renditeimmobilien nochmals gestiegen**

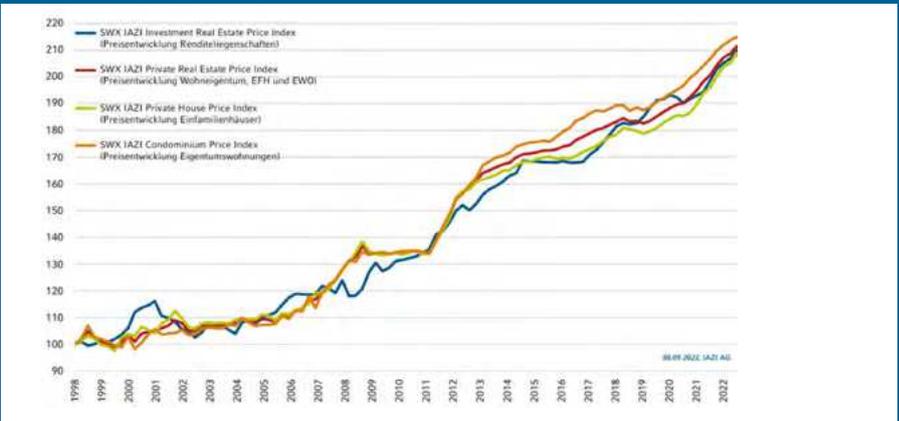
Wer im dritten Quartal dieses Jahres Mehrfamilienhäuser in der Schweiz erwerben wollte, musste ebenfalls mit höheren Werten rechnen: Die Transaktionspreise für Renditeliegenschaften haben im Berichtszeitraum um 1,9 Prozent deutlich zugelegt, wie aus dem «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index» hervorgeht. Auf Jahresbasis betrachtet, erreicht die Preisentwicklung bei den Renditeimmobilien sogar die Marke von 6,0 Prozent.

**LANGJÄHRIGER DURCHSCHNITT NOCHMAL ÜBERTROFFEN**



Quelle: IAZI AG

**IMMOBILIENPREISE ERREICHEN NEUE HÖCHSTWERTE**



Quelle: IAZI AG

Bei oberflächlicher Betrachtung scheint sich das Preiswachstum am Wohnimmobilienmarkt somit fortzusetzen. Doch auch wenn in den aktuellen Zahlen noch kein Abbremsen der Preisentwicklung ersichtlich ist: Für die IAZI-Experten verdichten sich die Anzeichen dafür, dass der jahrelange Immobilienboom zu einem vorläufigen Ende kommt. Beispielsweise seien die Renditedifferenzen von Immobilienfonds, Immobilienaktien und Direktanlagen zur Schweizer Bundesobligation bereits stark gesunken. Darüber hinaus sei absehbar, dass sich mit jedem der zu erwartenden weiteren Zinsschritte die relative Attraktivität von Immobilien reduziere. Denn so-

lange die Notenbanken die rekordhohe Inflation nicht unter Kontrolle brächten, seien weitere Anhebungen der Leitzinsen fast unvermeidlich.

**Korrekturdruck nimmt zu**

Darüber hinaus sei keineswegs auszuschliessen, dass bis Ende dieses Jahres einige institutionelle Investoren aufgrund der an der Börse erlittenen Verluste ein Portfolio-Rebalancing einleiten werden, sprich, dass es zu vermehrten Verkäufen von Renditeobjekten kommen könnte. Die Schlussfolgerung der IAZI-Experten: «Der Korrekturdruck auf die Preise von Immobilienanlagen steigt damit weiter.» •

## 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.



Drazenka Dragila Salis  
SPS Immobilien AG



Markus Siemienik  
SBB Immobilien  
Development



Nathanea Elte  
Nathanea Elte Strategische  
Immobilienberatung



Markus Schmidiger  
Moderation

**Melden Sie sich jetzt an!**

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

Sponsoren:

HOTELINVESTMENTMÄRKTE DACH-REGION

## Unterschätzte Assetklasse



BILD: EAGLE2308/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Ferienhotellerie der DACH-Region rückt mehr und mehr in den Fokus institutioneller Investoren.

NEUE KONZEPTE UND DIE FORTSCHREITENDE PROFESSIONALISIERUNG DER BETREIBERLANDSCHAFT MACHEN DAS MARKTSEGMENT FERIENHOTELS ZUNEHMEND ZU EINEM ANLAGEZIEL FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN – ZUMAL IMMER MEHR ATTRAKTIVE GANZJAHRESDESTINATIONEN NEUE PERSPEKTIVEN FÜR BETREIBER UND ANLEGER SCHAFFEN. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMEN UNION INVESTMENT UND MRP HOTELS IN IHREM WHITE PAPER ZUR FERIENHOTELLERIE, WELCHES JÜNGST IM RAHMEN EINES ONLINE-PRESSEGESPRÄCHS VORGESTELLT WURDE.

**BW/PD.** Mit dem Thema Ferienimmobilien befassen sich institutionelle Investoren bereits seit vielen Jahren – doch nur wenige investieren dann auch tatsächlich. Die Hintergründe für das zögerliche Verhalten: Bei den in der Regel familiengeführten Betrieben sind die Investitionsvolumina bislang noch relativ gering; die für institutionelle Anleger wichtige Transparenz ist eingeschränkt. Doch sehen Profianleger inzwischen mehr auf diesen Markt, der sich durch jahrzehntelanges Wachstum und Krisensicherheit auszeichnet, insbesondere in der DACH-Region. «Die Dynamik der Ferienhotellerie wird Investoren zunehmend die notwendige Grösse und Transparenz bieten», ist Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality

bei Union Investment, überzeugt. «Im Zuge dieser Entwicklung sehen wir gerade die Märkte im deutschsprachigen Raum im kompetitiven Vorteil. Die Saison verlängert und verlagert sich.»

### Konzepte gegen Overtourism

Für Martin Schaffer, Geschäftsführender Partner der auf Hotels und Hotelimmobilien fokussierten Unternehmensberatung mrp hotels mit Sitz in Wien, liegen Naturdestinationen derzeit im Trend, gleichermassen auch das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit: «Touristiker arbeiten daran, neue Technologien und Konzepte in Einklang zu bringen, um nachhaltiges Reisen zu nachhaltig konzipierten und gebauten >>>

>>> Hotelimmobilien zu ermöglichen, ohne auf Genussangebote verzichten zu müssen.» So müssen Schaffer zufolge dringend Alternativen geschaffen werden, um das Problem des Overtourism zu lösen. «Wir sehen aufgrund von globalem Marktwachstum, verändertem Reiseverhalten, Klimawandel etc. grosse Chancen, aber auch die Notwendigkeit, dass sich etablierte Destinationen qualitativ weiterentwickeln.» Der mrp-Experte geht davon aus, dass «viele neue Regionen zu attraktiven Urlaubsdestinationen heranwachsen werden».

### Nur wenige Grosstransaktionen

Anders als der Investmentmarkt für Stadthotels gilt der Markt für Ferienhotels in der DACH-Region als intransparent und weniger liquide. Die unterschiedlichen Parameter der wenigen Transaktionen, die in den letzten Jahren stattgefunden haben, lassen keine klaren Signale für den Gesamtmarkt erkennen, wie aus dem Whitepaper hervorgeht. Zudem ist der Markt durch eine relativ geringe Zahl an handelnden Akteure bestimmt. Wie die Autoren der Studie berichten, engagierten sich in diesem Markt auf Investorensseite in der Regel eher Family Offices als grössere institutionelle Investoren, und finanziert wurden die Transakti-

onen in der Regel aus Eigenkapital, von Privatanlegern über geschlossene Immobilienfondsstrukturen oder über oder von regionalen Bankenkonsortien. Auch in den deutlich liquideren Hotelinvestmentmärkten in Südeuropa, vor allem in Spanien und Italien, waren die gehandelten Assets gemäss der Studie nur teilweise homogen. Investoren hätten daher bei der Preisfindung nur auf eine überschaubare Zahl von Vergleichstransaktionen zugreifen können. In der DACH-Region erfolgte die Preisfindung in der Vergangenheit meist auf Basis eines Risikoaufschlags auf Renditen von Vergleichstransaktionen der Stadthotellerie, wie Andreas Löcher berichtet: «Während in den letzten Jahren bei Resort-Hotels eher noch von 100 bis 200 Basispunkten Aufschlag auf die Bruttoanfangsrendite der Stadthotellerie auszugehen war, haben sich die Renditen, auch infolge der Pandemie, aktuell nahezu angeglichen.»

### Krisenresistente Assetklasse

Bei Top-Immobilien in etablierten Ferien-Destinationen wie Sylt, Trave-münde oder Warnemünde könne von ähnlichen Renditeanforderungen wie bei Core-Assets in Märkten wie München, Hamburg oder Berlin ausgegangen werden. «Auch wenn der Markt bisher noch kaum einen An-

kauf eines klassischen Resort-Hotels durch einen grossen institutionellen Investmentmanager gesehen hat, interessiert sich institutionelles Kapital zunehmend für diese Asset-Klasse», sagt Löcher. Allerdings seien die Investmentmärkte derzeit insgesamt vor dem Hintergrund der Zinswende von grösserer Unsicherheit geprägt. Doch sei davon auszugehen, dass die Assetklasse mit der voranschreitenden Professionalisierung und der Abmilderung der bisher noch stark ausgeprägten Saisonalität künftig weiter an Attraktivität gewinnen und sich bei institutionellen Anlegern etablieren wird, meint Löcher: «Letztlich bieten Resort-Hotels durch ihre Krisenresilienz grundsätzlich attraktive Möglichkeiten zur Portfoliodiversifizierung, mit langfristigem Wertwachstum auch über Wirtschaftskrisen hinweg.»

### Komplexe Projektentwicklung

Angesichts der stark ausgeprägten Produkt- und Angebotsvielfalt in der Ferienhotellerie und der unterschiedlichen Anforderungen an Konzept und Immobilie für Boutique-Hotels, Apartment-/Chalet-Anlagen oder grossflächige Wellness-Hotels erfordere die Konzeption eines Ferienhotelproduktes häufig einen etwas längeren Entwicklungszeitraum, der fünf Jahre oder mehr in An- >>>

ANZEIGE



**Decode your DNA.**  
**Workplace Solutions by pom+**

**pom+**

**pom+ unterstützt Sie darin, Ihre Corporate Identity  
in eine zukunftsfähige Arbeitsumgebung zu übersetzen.**

[www.pom.ch/workplace](http://www.pom.ch/workplace)

>>> spruch nehmen kann, sagt mrp-Experte Schaffer. Zusätzlich erhöhten steigende Anforderungen an die Nachhaltigkeit der Immobilie und die Berücksichtigung der häufig sensiblen Umwelt am Projektstandort den Aufwand. Im Vergleich zu Stadthotels seien Grössenabstimmungen bei Ferienhotels oftmals komplexer; ferner müsse man Mehrkosten aufgrund des höheren Flächenbedarfs verschiedener Nutzungen und der kostenintensiveren Ausstattung rechnen. In Top-Destinationen erschweren hohe Grundstückskosten (häufig als Folge von Zweitwohnsitzen) die Realisierung von Hotelprojekten; attraktive Objekte an Strand oder an Skipisten wiesen ein zusätzliches Preis-Premium auf.

Unter den gegebenen Voraussetzungen muss man daher davon ausgehen, dass – insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Rahmenbedingungen – bei Investoren und Projektentwicklern noch Respekt vor der aufwändigeren Entwicklung von Ferienhotels besteht, sagt mrp-Experte Schaffer. Die perspektivische Attraktivität solcher Entwicklungen liege in den im Vergleich zu Stadthotels höheren Umsätzen pro Zimmer und Gast – «für potenzielle Investoren ein wesentlicher Pluspunkt».

### Asset Management in Stadt- und Ferienhotellerie

Während der Betreiber den professionellen Hotelbetrieb, die Absicherung der Pacht sowie die Erhöhung seiner eigenen Erträge im Fokus hat, konzentriert sich der Eigentümer auf die Werterhaltung und -optimierung seiner Immobilie. Asset Management sei in der Lage, diese Lücke zum Vorteil beider Parteien zu schliessen, sagt Andreas Löcher. Nur im Zusammenspiel und engen Austausch eines aktiven Asset Ma-



Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment

agements auf Eigentümerseite und eines professionellen Betreibers könne «eine (Ferien-)Hotelimmobilie in ihrer Eigenschaft als Betreiberimmobilie langfristig und nachhaltig im Interesse beider Parteien erfolgreich sein», ist der Union Investment-Experte überzeugt.

Die Kenntnis der speziellen Destinationen und Ferienhotelmärkte, deren Funktionsweise, Trends sowie der vielfältigen Produktlandschaft und damit auch Wirtschaftlichkeit von Ferienhotels, ist nach Löchers Einschätzung daher «elementar für ein erfolgreiches Management des Assets Ferienimmobilie».

### Zum Thema Nachhaltigkeit

Mit einem Anteil von 1 Prozent der globalen CO2-Emissionen (UN, 2018) müssen auch Hotels ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten. Insbesondere verbrauchsintensive Resort- und Ferien-Hotels stehen hier in Sachen Energieverbrauch und -effizienz in der Pflicht.

Bei institutionelle Investoren gilt die EU-Taxonomie sowie der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) auf Objekt- und Fondsebene als ein relevanter Baustein der Nachhaltigkeitsbetrachtung. Für Investoren mit langfristigen Anlagezielen gehören



Martin Schaffer, Geschäftsführender Partner mrp hotels

sie zu den Hauptmerkmalen bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von Immobilien. Gemäss Andreas Löcher gibt es für Fondsanbieter verschiedene Möglichkeiten, regulatorisch konform zu handeln; beispielsweise habe sich Union Investment dazu entschlossen, nach den Principal Adverse Impacts (PAI) zu steuern und darüber hinaus auf den CRREM-Pfad nach Verbrauch (KWh) zu achten. Ferner sei es den Fondsmanagern wichtig, auch die Taxonomiekonformität von Gebäuden zu berücksichtigen. Um diese Ziele zu erreichen, brauche es erhebliche Anstrengungen und Investitionen, so Löcher.

Für flächendeckende Verbesserungen sei das gemeinsame Engagement von Investoren und Betreibern erforderlich, fügt mrp-Experte Schaffer hinzu: «Denn beide Parteien profitieren gleichermaßen: Betreiber durch gesunkene Energiekosten, Eigentümer durch eine Absicherung der Attraktivität der Immobilie und deren Funktionalität und – bei hybriden Pachtstrukturen – einen höheren Return.» •

- Das sehr lesenswerte White Paper von Union Investment und mrp Hotels kann unter folgender Adresse bestellt werden: <https://ui-link.com/whitepaperferienhotels>

## FORTBILDUNG

# ULI-Mentoringprogramm für Stadtentwicklung

WISSENSTRANSFER, NETWORKING UND INSPIRATION FÜR NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG: DAS MENTORING-PROGRAMM DES ULI SCHWEIZ BIETET DEM BRANCHENACHWUCHS EINEN VERTRAULICHEN WISSENS- UND ERFAHRUNGSUSTAUSCH MIT ERFAHRENEN MENTOREN. 2022 GING DAS MENTORING PROGRAMM IN DIE DRITTE RUNDE.

**PD.** Für die nachhaltige Gestaltung lebenswerter, urbaner Räume braucht es Persönlichkeiten, die Innovation in die Tat umsetzen. Mit dem Young Leader Mentoring Programm will die Schweizer Sektion des Urban Land Institute (ULI) dem Branchennachwuchs eine Plattform zum Knüpfen internationaler, interdisziplinärer und generationsübergreifender Kontakte bieten. Als Mentees werden die teilnehmenden Young Leader des ULI Schweiz (alle Mitglieder bis 35 Jahre) bezeichnet; als Mentoren engagieren sich hoch etablierte Führungskräfte und Branchenexperten aus diversen Sparten.

## Networking, Wissenserarbeitung, Erfahrungsaustausch

Durch kontinuierliche Treffen zwischen Mentees und Mentoren wird ein Rahmen geschaffen, der den unabhängigen und vertraulichen Austausch von Wissen und Erfahrungen und den Dialog ermöglicht.

Letzteres ist hierbei nicht nur optional, sondern wird ausdrücklich von den Mentoren gewünscht: Ein «Hands on approach» der Young Leader in Bezug auf Networking, Wissenserarbeitung und Erfahrungsaustausch gilt als Voraussetzung für den Erfolg des Programms. Die Mentees sitzen im «Driver Seat», treiben die Organisation und Thementauswahl voran und können das Programm somit in die gewünschte

Richtung lenken. Die einzelnen Gruppen werden aufgrund individueller Schwerpunkte und Interessen erstellt, basieren jedoch immer auf der Grundlage der ULI-Mission: Verantwortung für nachhaltige Stadtentwicklung zu übernehmen und den Dialog zwischen privater Immobilienwirtschaft und öffentlicher Hand zu fördern.

Als Möglichkeit für generationsübergreifenden Austausch besteht das ULI Mentoring Programm bereits seit einigen Jahren weltweit. In der Schweiz wurde es durch ein Mitglied des ULI vorangetrieben: Milan Vidakovic, Chair der ULI Young Leader, hat bereits 2016 während eines längeren Aufenthalts in London an dem Mentoring Programm des ULI Grossbritannien teilgenommen. Das Programm habe ihm geholfen, ein Netzwerk aufzubauen, Wissen aus der Branche zu absorbieren und mehr über nachhaltige Stadtentwicklung zu lernen, sagt Vidakovic. Nach seinem Umzug nach Zürich hatte er die Idee, ein solches Programm auch in der Schweiz aufzusetzen. 2020 startete das ULI Schweiz Mentoring-Programm mit 15 Teilnehmern in fünf Gruppen und findet 2022 somit bereits zum dritten Mal statt.

## ULI: Vielfältige und interdisziplinäre Mitgliederstruktur

Das 1936 in Washington DC gegründete und heute in 80 Ländern vertre-



Milan Vidakovic, Chair der ULI Schweiz Young Leader

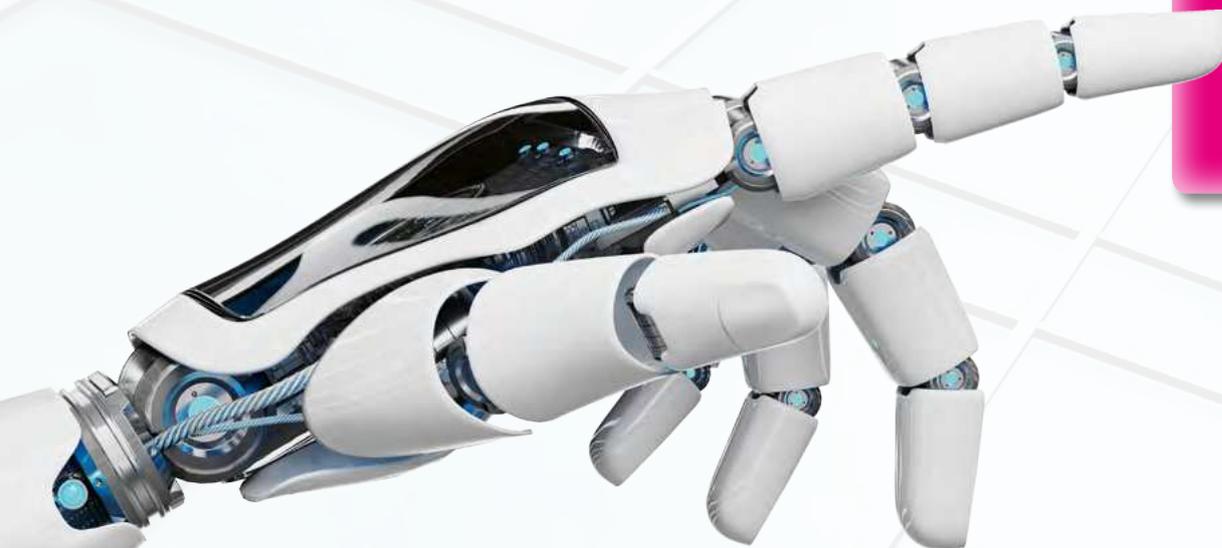
tene Urban Land Institute ist eine weltweite, mitgliedergeführte Forschungs- und Bildungsorganisation mit über 45.000 Mitgliedern, die sich dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten und allen Themen der Immobilienwirtschaft widmet. Ziel ist es, gemeinsam mit der Öffentlichen Hand durch Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch die Verbesserung der Lebensqualität in den Städten und Kommunen stetig weiter voranzutreiben.

Durch seine vielfältige und interdisziplinäre Mitgliederstruktur schöpft das ULI aus einem breiten Wissens- und Erfahrungsschatz, der es ermöglicht, die Transformation der Städte voranzutreiben. •

BILD: ZVG

# 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.

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

Kongresspartner



Ein Kongress von:



[www.innovation-day.ch](http://www.innovation-day.ch)



INTERNATIONALE WOHNIMMOBILIENMÄRKTE

# Auf der Kippe



BILD: SEPAVONE/DEPOSITPHOTOS.COM

Frankfurt (im Bild) und Toronto liegen im UBS Real Estate Bubble Index derzeit in Führung.

NACH DEM UBS GLOBAL REAL ESTATE BUBBLE INDEX, FÜR DEN DIE PREISE FÜR WOHN-EIGENTUM IN 25 GROSSSTÄDTEN WELTWEIT ANALYSIERT WURDEN, BESTEHT FÜR DIE EIGENHEIMMÄRKTE IN TORONTO UND FRANKFURT DAS HÖCHSTE BLASENRISIKO. DAS NOMINALE PREISWACHSTUM BEI WOHNIMMOBILIEN HAT IN DEN UNTERSUCHTEN STÄDTEN VON MITTE 2021 BIS MITTE 2022 IM SCHNITT UM 10 PROZENT ZUGELEGT. DOCH DER GLOBALE BOOM AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN GEHE NUN ZU ENDE, SO DIE UBS-RESEARCHER.

**PD/BW.** Laut dem UBS Global Real Estate Bubble Index 2022, einer jährlichen Studie des Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management (UBS GWM CIO), bestehen sehr grosse Ungleichgewichte auf den weltweiten städtischen Wohnungsmärkten – denn die Preise stünden nicht mit den steigenden Zinssätzen in Einklang.

## Bewertungen auf Höchststand

Das nominale Preiswachstum bei Wohnimmobilien in den 25 untersuchten Städten hat sich von Mitte 2021 bis Mitte 2022 auf fast 10 Prozent beschleunigt, was der höchsten jährlichen Wachstumsrate seit 2007 entspricht. Tatsächlich sind die Im-

mobilenpreise in fast allen Städten gestiegen, mit Ausnahme von Paris, Hongkong und Stockholm. Darüber hinaus war eine beschleunigte Zunahme der ausstehenden Hypotheken zu verzeichnen und die Verschuldung der Haushalte stieg das zweite Jahr in Folge deutlich schneller als im langfristigen Durchschnitt.

Gegenüber 2021 sind die Indexwerte im Durchschnitt dennoch nicht gestiegen; gemäss den Autoren hat das starke Wachstum von Einkommen und Mieten die weitere Zunahme von Ungleichgewichten verhindert. Die Preise für Wohnimmobilien in nicht urbanen Gebieten sind ein zweites Jahr in Folge schneller gestiegen als in den Städten. Das inflationsbereinigte Preiswachstum habe >>>

>>> sich erheblich verlangsamt, gleichwohl seien die aktuellen Bewertungen überhöht, stellen die Autoren fest.

Durch die tiefen Zinssätze haben sich die Eigenheimpreise in den letzten zehn Jahren stetig von den lokalen Einkommen und Mieten entkoppelt. Die Städte in der Blasenrisikozone haben in diesem Zeitraum im Schnitt inflationsbereinigte Preisanstiege von 60 Prozent verzeichnet, während die realen Einkommen und Mieten nur um etwa 12 Prozent stiegen. Die Hypothekenzinsen haben sich im Schnitt aller analysierten Städte gegenüber ihrem Tiefststand Mitte 2021 nahezu verdoppelt. Kombiniert mit den deutlich gestiegenen Immobilienpreisen könnten sich hoch qualifizierte Arbeitskräfte nun ein Drittel weniger Wohnfläche leisten als noch unmittelbar vor der Pandemie, sagt Claudio Saputelli, Leiter Immobilien bei UBS GWM CIO. «Inflation und Vermögensverluste aufgrund der aktuellen Turbulenzen an den Finanzmärkten schmälern die Kaufkraft der Haushalte, was die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum reduziert. Zudem werden Wohnimmobilien als Anlage immer unattraktiver, da die Kreditkosten in vielen Städten zunehmend die erzielbaren Erträge übersteigen.»

### Ende des Booms

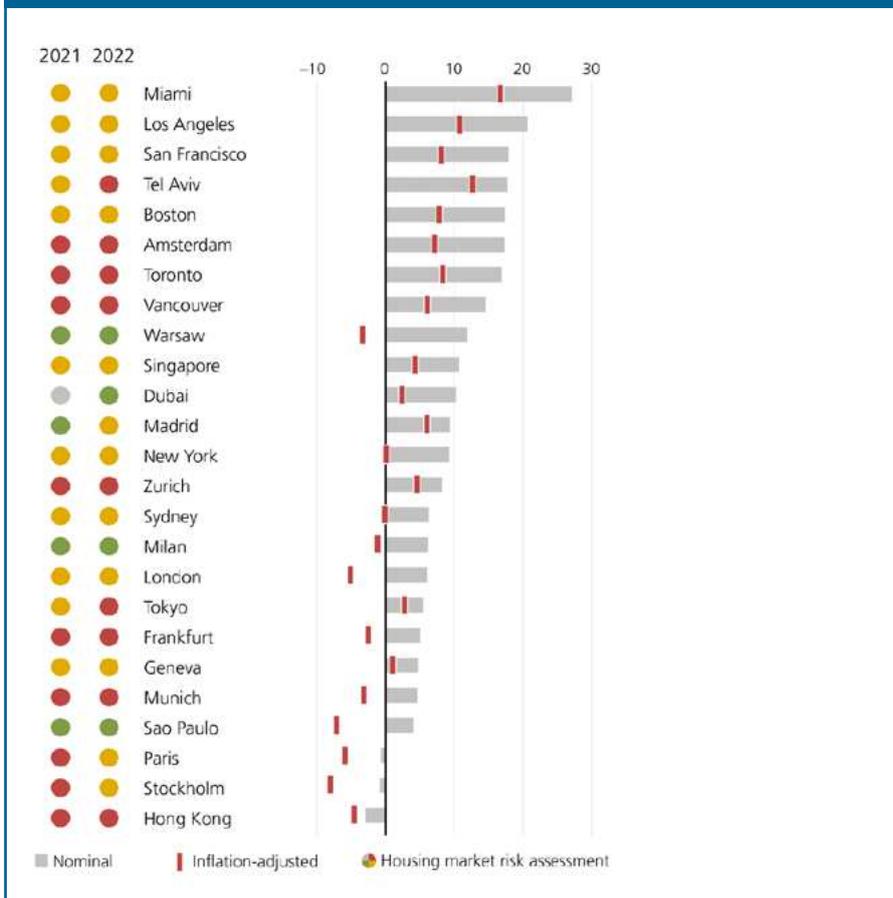
Der (noch) robuste Arbeitsmarkt ist daher in den meisten Städten die letzte verbliebene Stütze des Eigenheimmarktes. Bei einer Verschlechterung der Wirtschaftslage könnte jedoch auch diese wegfallen. «Wir erleben derzeit tatsächlich ein weltweites Stocken des Booms auf dem Eigenheimmarkt. In einem Grossteil der sehr hoch bewerteten Städte ist in den nächsten Quartalen sogar mit erheblichen Preiskorrekturen >>>

UBS GLOBAL REAL ESTATE BUBBLE INDEX: ÜBERSICHT, 2022



Quelle: UBS Global Real Estate Bubble Index 2022

STEIGENDE PREISE IN DEN MEISTEN STÄDTEN: INFLATIONSBEREINIGTE PREISWACHSTUMSRATEN, IN %



Quelle: UBS Global Real Estate Bubble Index 2022

>>> zu rechnen», sagt Matthias Holzhey, Hauptautor der Studie.

### Regionale Aussichten: Schweiz

In der Region Zürich sind die Eigenheimpreise seit Beginn der Pandemie gemäss der UBS-Studie um rund 20 Prozent gestiegen. Das Verhältnis von Kaufpreisen und Mieten sei aus dem Gleichgewicht geraten; der Markt befinde sich im Blasenrisikobereich, so die Autoren. Sie gehen davon aus, dass die hohen Kaufpreise nach der Anhebung der Zinssätze durch die Schweizerische Nationalbank einem Realitätscheck unterworfen werden, doch dank des weiterhin starken Bevölkerungswachstums im Wirtschaftsraum Zürich könnten sich die Bewertungen graduell normalisieren, ohne dass es kurzfristig zu einer Korrektur der nominalen Preise kommt.

Auch in Genf sei der Markt überbewertet, doch bleibe die Stadt in Hinblick auf Preis- und Bevölkerungswachstum hinter Zürich zurück, da die Einwohner von Genf in preisgünstigere Gegenden ziehen.

### Europa

Die Städte Frankfurt und München, in denen sich die Immobilienpreise in den vergangenen zehn Jahren nominal mehr als verdoppelt haben, weisen unter den untersuchten Märkten des Euroraums die höchsten Risiken einer Immobilienblase auf. Doch das aktuelle Wachstum hat sich gemäss der Studie vom zweistelligen Bereich auf rund 5 Prozent zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 abgekühlt. Die Autoren gehen davon aus, dass die Kombination aus steigenden Finanzierungskosten und schwachen wirtschaftlichen Wachstumsaussichten für 2023 die überzogene Hochstimmung am Markt beendet, trotz des



BILD: TALDAV&8/DEPOSITPHOTOS.COM

Aufgrund des Bevölkerungswachstum gilt der Immobilienmarkt in Zürich als relativ stabil.

sehr niedrigen Leerstands.

Amsterdams Wohnungsmarkt, der mit einem nominalen Anstieg von rund 17 Prozent das stärkste Preiswachstum aller Märkte des Euroraums erlebt, liegt ebenfalls im Blasenrisikobereich. Starke wirtschaftliche Fundamentaldaten werden gemäss den UBS-Researchern eine Korrektur nicht verhindern, falls die Hypothekarzinsen weiter steigen. Auch in Madrid hat sich das Preiswachstum seit Pandemiebeginn beschleunigt; auch die spanische Kapitale befindet sich nun im überbewerteten Bereich, obwohl sich eine hoch qualifizierte Arbeitskraft hier noch den meisten Wohnraum unter allen in der Studie analysierten Märkten des Euroraums leisten kann.

In Mailand haben neben der wirtschaftlichen Erholung nach Pandemieende und niedrigeren Zinssätzen steuerliche Anreize für die Renovierung von Gebäuden das Preiswachstum nach einem Jahrzehnt stagnierender Preise gestützt.

Auf dem Wohnungsmarkt in Paris, eine Ausnahme bei den untersuchten Märkten des Euroraums, sind die

nominalen Immobilienpreise zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 gesunken, weshalb die französische Hauptstadt die Blasenrisikozone verlassen hat. Trotzdem bleibt Paris in der Studie im Euroraum der Markt mit dem ungünstigsten Verhältnis zwischen Einkommen und Miete (Bezahlbarkeit).

Londons Wohnungsmarkt liegt im überbewerteten Bereich: Die Preise liegen um 6 Prozent höher als 2021, aufgrund der strukturelle Wohnraumknappheit und der nach der Pandemie gestiegenen Nachfrage. Die Mieten seien stark gestiegen, Kaufinteressierte hätten Schwierigkeiten, passende Immobilien zu finden, so die Autoren. Doch steigende Hypothekarzinsen, das Ende der Befreiung von der Stempelsteuer und unsichere Konjunkturaussichten trübten auch hier den Preisausblick. Der Warschauer Markt, einer der stärksten Arbeitsmärkte in Osteuropa, hat neue Einwohner sowie Buy-to-Let-Investoren angezogen und ist aus Sicht der UBS-Autoren noch immer fair bewertet. Gleichwohl sei Wohnraum aufgrund der ho- >>>

>>> hen Preise und der rasch steigenden Hypothekarzinsen zunehmend unbezahlbar.

In Stockholm zeigte eine restriktive Geldpolitik unmittelbaren Effekt auf den Wohnungsmarkt: Im zweiten Quartal 2022 sanken die Preise um mehr als 10 Prozent; so liegt der Indexwert der Stadt nicht mehr in der Blasenrisikozone, sondern im überbewerteten Bereich.

## Naher Osten

Die Immobilienpreise in Tel Aviv haben sich gemäss der UBS-Studie zwischen 2001 und 2017 ungefähr verdreifacht; doch seien auch die Mieten angesichts einer grundlegenden Wohnraumknappheit in ähnlichem Mass gestiegen. Nach einer kurzen Korrekturphase 2018 hätten die Preise zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 mit einem Plus von 18 Prozent die höchste Wachstumsrate seit 2010 erzielt; gleichzeitig zeige das ausstehende Kreditvolumen mit 18 Prozent den stärksten Anstieg in 25 Jahren – somit befinde sich der Markt nun erstmals im Blasenrisikobereich, so die UBS-Autoren.

Dubais Wohnungsmarkt habe sich angesichts steigender Ölpreise und einer Zunahme der Einwanderung im letzten Jahr belebt; die Immobilienpreise seien von Mitte 2021 bis Mitte 2022 um 10 Prozent gestiegen. Da die Mieten in den letzten vier Quartalen sogar noch das Wachstum der Eigenheimpreise übertrafen, sehen die UBS-Autoren den Markt als fair bewertet an.

## APAC

Die Immobilienpreise in Tokio sind begünstigt durch attraktive Finanzierungsbedingungen und Bevölkerungswachstum mehr als zwei Jahrzehnte lang nahezu ununterbrochen gestiegen, doch nun sehen die Auto-

ren die Schwelle zum Blasenrisiko erreicht, da Wohnraum immer weniger bezahlbar ist. Doch habe sich das Preiswachstum im Jahresvergleich auf 5 Prozent halbiert und liege erstmals seit zehn Jahren unter dem landesweiten Durchschnitt.

In Sydney seien die Preise 2020 und 2021 um insgesamt 30 Prozent gestiegen, bevor die Verschärfung der Kreditvergabestandards 2021 und aggressive Zinserhöhungen in diesem Jahr die Bezahlbarkeit stark minderten. Im zweiten Quartal 2022 seien die Preise um mehr als 5 Prozent zurückgegangen, dennoch bleibe der Markt stark überbewertet.

In Hongkong registrierten die UBS-Researcher zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 eine Korrektur der nominalen Eigenheimpreise um rund 4 Prozent – die schwächste Wachstumsrate aller untersuchten Städte. Dennoch bleibe der Markt weiter in der Blasenrisikozone.

Im internationalen Wirtschaftszentrum Singapur seien die Preise von Mitte 2021 bis Mitte 2022 um weitere 11 Prozent gestiegen.

## Nord- und Südamerika

Die analysierten US-Städte haben seit Beginn der Pandemie ein deutlich stärkeres Preiswachstum erlebt als in den vorangegangenen Jahren. Miami profitiert weiterhin von einer starken Zuwanderung und grossem Interesse ausländischer Investoren. Die Stadt verzeichnete die stärksten jährlichen Wachstumsraten bei Eigenheimpreisen und Mieten, wodurch sich gemäss der Studie verstärkt Ungleichgewichte aufbauten.

Die Aussichten für die Immobilienpreise in San Francisco, wo es starke Preisanstiege gab, sehen die UBS-Experten aufgrund einer schwächeren Beschäftigungssituation in der Tech-Branche und voraussichtlich fortge-

setzter Fern- und Hybrid-Arbeitsmodelle eher düster. Die bereits bestehenden grossen Ungleichgewichte in Los Angeles hätten seit dem letztem Jahr weiter zugenommen; die Bezahlbarkeit habe nahezu ihren historischen Tiefstand erreicht.

Boston habe dank seiner starken und vielseitigen Wirtschaft vom höchsten Einkommenswachstum aller Städte der Studie profitiert, doch seien die Ungleichgewichte im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Dagegen habe New York 2021 das geringste Preiswachstum aller analysierten US-Städte aufgewiesen. Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt bleibe weiter hinter den preiswerteren und in Bezug auf Steuern, Geschäftsklima und Vorschriften günstigeren Städten und Bundesstaaten zurück, stellen die Autoren fest.

Die realen Immobilienpreise in Vancouver und Toronto haben sich in den letzten 25 Jahren mehr als verdreifacht und der Index gibt schon seit einigen Jahren Warnsignale. Der Preisanstieg von weiteren 35 Prozent seit der Pandemie ist aus Sicht der UBS-Experten nicht nachhaltig – die jüngsten Zinserhöhungen durch die Bank of Canada dürften der Tropfen sein, der das Fass zum Überlaufen bringt, so die Autoren. Eine Preiskorrektur habe bereits begonnen.

Nach einer langen Phase der Stagnation habe das Preiswachstum in São Paulo inzwischen zwar wieder leicht angezogen, doch ist der Markt gemäss der Studie weiterhin «angemessen bewertet». Trotz des jüngsten starken Anstiegs der Zinssätze bleibe die Nachfrage nach neuen Hypotheken robust. Weiteres Aufwärtspotenzial für den dortigen Immobilienmarkt könnte aus Sicht der UBS-Researcher bestehen, da sich der geldpolitische Straffungszyklus seinem Ende nähert und die Konjunkturaussichten solide bleiben. •

## MARKTKOMMENTAR

# Anhaltende Verunsicherung

DER GROSSE AUSVERKAUF AN DEN AKTIENMÄRKTEN SCHEINT VORERST VORBEI ZU SEIN. EINE NACHHALTIGE KURSERHOLUNG IST DENNOCH NICHT IN SICHT – DENN DIE INFLATIONSSZAHLEN IN DEN USA UND IN DER EU BEWEGEN SICH WEITERHIN AUF REKORDNIVEAU.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



**FL/TM.** Angesichts der anscheinend aus dem Ruder laufenden Teuerung ist bis auf Weiteres wohl kaum mit einer Entspannung der Zinspolitik der Nationalbanken zu rechnen. Doch immerhin: Die Aktienmärkte haben sich in den letzten Wochen von ihren Tiefstständen wieder etwas entfernt; im laufenden Monat notieren die bekannten Aktienindices im Plus. Der Swiss Market Index (SMI) legt im Oktober um 2,1 Prozent zu, der US-Aktienindex S&P 500 um 3,1 Prozent und der Deutsche Aktienindex DAX sogar um 5,2 Prozent. Gleichwohl bleiben die Bilanzen für das laufende Jahr weiterhin im negativen Bereich. Der SMI notiert neu bei 10.484 Punkten (-18,6% YTD), der DAX steht bei 12.741 Punkten (-19,8% YTD) und der US-Index schloss bei 3.720 Punkten (-22,7% YTD).

## REAL Index kann etwas an Boden gut machen,...

Auch bei den kotierten Schweizer Immobilienaktien konnte der Ausverkauf gestoppt werden. Doch von den Ende September erreichten Tiefständen hat sich der REAL Index bislang nur leicht erholt. Der aktuelle Indexstand liegt nun um rund 5 Prozent über dem Jahrestiefstwert. Die Monatsperformance ist mit -0,44

Prozent aktuell leicht negativ, für das laufende Jahr liegt der Performancewert bei -13,5 Prozent.

## ... beim EPRA-Index hält die Talfahrt weiter an,

Die europäischen Immobilienaktien verzeichneten auch im Oktober weitere Kursverluste (-3,99% MTD). Ein Blick auf die letzten Handelsmonate zeigt, dass sich die Abwärtsbewegung ab Mitte August deutlich beschleunigt hat. Seither büsste der EPRA um mehr als 32 Prozent an Wert ein. Am 12. Oktober 2022 erreichte der Index der Europäischen Immobilienaktien seinen bisher tiefsten Stand von -46,15 Prozent YTD (nicht währungsbereinigt).

## ...bei den Immobilienfonds geht das Auf und Ab weiter

Auch bei den kotierten Immobilienfonds wurde Ende September eine Kurserholung beobachtet, doch kurz nach dem Monatswechsel kam es erneut zu Kursrückgängen und die zuvor erzielten Gewinne gingen wieder verloren. Während der letzten Tage wurde die Abwärtsbewegung erneut gestoppt; trotz der überschaubaren Handelsvolumen reichte es für eine leichte Gegenbewegung.

Dank der Richtungsänderung machte der SWIT Index einige Punkte gut, notiert aber im Oktober mit 4 Prozent im Minus, im laufenden Jahr mit einem Minus von 20 Prozent. Am 21. September 2022 erreichte der SWIT Index den bisherigen Jahrestiefststand mit -23,19 Prozent.

## ...und am Primärmarkt wird es etwas ruhiger als erwartet

Die Unsicherheit am Markt zeigt sich auch bei den Kapitalmarkttransaktionen; diverse Emissionen wurden verschoben oder abgesagt; zum Teil wurden geplante Emissionsvolumen nach unten angepasst. Aktuell versuchen sich nur zwei Fonds mit Kapitalerhöhungen. Am 18. Oktober 2022 begann die Bezugsfrist beim Mountain Resort Real Estate Fund SICAV. Der nichtkotierte Fonds mit Fokus auf touristische Liegenschaften im Alpenraum sucht rund 20 Mio. CHF frisches Kapital. Am 24. Oktober 2022 folgt Akara Diversity PK mit einer Emission von rund 62 Mio., ursprünglich hatte man 100 bis 150 Mio. CHF an Transaktionsvolumen angepeilt. Setzt bei den Immobilienfonds nicht bald eine nachhaltige Kurserholung ein, bleibt es am Primärmarkt bis Jahresende wohl eher ruhig. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						21. 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	4005	25	4650	5	4600 2
4986484	ATHRIS N	370	400	370	3	400	30	370 3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	500	485	100	0	0	480 62
193185	CHAM GROUP N	450	522	470	130	480	137	460 40
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	160	190	164	50	167	50	164 50
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	55	67	55	100	57.5	60	55 100
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	2600	2	2900	2	2650 2
253801	TERSA AG	13500	17500	15060	2	25000	2	17500 2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	3	33	3	4	4	1000	3 120
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	165	220	152	50	175	54	165 50
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	147	145	200	148	200	147 50



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**WENIG GRUND  
FÜR ZUVERSICHT**

Die Herausforderungen im Detailhandel werden grösser

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										21. 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	123.00	2.49%	18.61%	-15.58%	0.98%	111.30	148.00	732'450'978	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.30	124.00	2.61%	3.08%	-21.48%	2.23%	116.10	164.20	887'873'976	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	105.95	114.00	2.51%	7.60%	-1.72%	33.67%	110.50	122.00	557'744'430	
844'303	CS 1A IMMO PK	1235.00	1155.00	4.03%	-6.48%	-20.89%	NICHT KOTIERT	1145.00	1475.00	3'266'201'400	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	114.55	121.00	2.86%	5.63%	-29.72%	2.34%	117.00	181.30	2'375'412'710	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.10	57.00	4.51%	-23.08%	-25.39%	1.03%	55.50	81.70	484'864'971	
276'935	CS REF INTERSWISS	182.60	164.00	4.70%	-10.19%	-15.59%	1.90%	157.10	196.80	1'473'471'120	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	108.75	123.00	2.98%	13.10%	-30.44%	1.54%	115.00	185.20	2'565'062'418	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	102.00	103.00	3.92%	0.98%	-29.83%	2.34%	100.10	151.50	824'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	156.00	184.00	2.90%	17.95%	-25.96%	1.45%	179.00	254.50	3'018'266'080	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	115.30	118.00	2.63%	2.34%	-5.39%	0.98%	113.00	131.00	354'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.30	126.50	2.87%	4.29%	-21.18%	2.15%	122.00	172.00	2'028'812'440	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.55	193.00	2.25%	29.92%	-19.08%	1.29%	184.50	245.40	1'393'822'068	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.20	124.00	3.28%	10.52%	-12.93%	1.80%	115.30	149.00	2'720'800'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	113.05	90.00	6.06%	-20.39%	-17.13%	1.06%	89.00	119.90	390'856'590	
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	110.80	113.00	3.05%	2.89%	1.65%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676	
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	109.00	116.00	5.40%	7.34%	0.08%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	146'250'000	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.00	112.00	2.39%	14.29%	-6.73%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	504'000'000	
277'010	IMMO HELVETIC	175.45	188.00	3.57%	7.15%	-19.19%	1.66%	185.00	249.50	1'052'800'000	
977'876	IMMOFONDS	378.90	477.00	2.84%	25.89%	-20.57%	1.80%	438.00	639.50	1'675'006'488	
278'226	LA FONCIERE	88.10	120.00	1.92%	36.21%	-20.19%	1.29%	111.00	160.00	1'473'471'240	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS REF	126.15	142.00	2.08%	12.56%	-14.20%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	958'500'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS PF	145.70	151.00	2.54%	3.64%	-23.83%	1.21%	143.60	209.90	863'885'345	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	129.55	142.00	2.21%	9.61%	-12.11%	1.05%	132.90	172.50	370'638'744	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	141.80	140.00	4.09%	-1.27%	-16.52%	2.20%	128.70	169.00	834'589'420	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	117.00	116.00	4.65%	-0.85%	-15.89%	1.29%	113.00	146.00	458'221'924	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	95.75	106.00	2.47%	10.70%	-3.89%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	358'513'412	
3'941'501	REALSTONE	119.35	121.00	2.92%	1.38%	-14.61%	3.17%	116.00	154.00	1'623'274'411	
10'061'233	RESIDENTIA	109.75	100.00	2.43%	-8.88%	-11.65%	1.37%	98.00	117.00	160'017'400	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	137.00	136.00	3.65%	-0.73%	-16.82%	1.52%	127.10	165.70	1'452'506'248	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	95.15	79.00	5.53%	-16.97%	-10.00%	0.91%	75.00	95.80	189'600'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	101.10	100.00	4.45%	-1.09%	-16.85%	1.01%	96.00	129.00	607'500'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	120.00	119.00	2.99%	-0.83%	-17.41%	1.46%	115.80	154.00	1'001'562'786	
278'545	SOLVALOR 61	204.15	240.00	2.21%	17.56%	-25.67%	3.86%	227.00	333.00	1'215'434'640	
3'723'763	STREETBOX REF	315.40	405.00	3.77%	28.41%	-20.89%	0.98%	400.00	539.50	173'973'825	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	116.00	104.00	2.88%	-10.34%	-5.27%	0.53%	97.45	116.00	279'114'368	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	104.20	104.00	2.34%	-0.19%	-10.73%	NICHT KOTIERT	105.00	117.00	316'003'688	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.70	122.00	2.17%	9.22%	-8.34%	3.30%	112.00	139.50	1'976'400'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	116.00	137.50	2.43%	18.53%	-19.54%	2.18%	124.60	182.00	1'448'318'988	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	97.40	87.00	4.89%	-10.68%	-20.74%	0.94%	78.10	115.50	452'626'635	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	106.65	106.50	2.38%	-0.14%	-11.24%	NICHT KOTIERT	102.60	124.00	404'920'455	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	161.15	175.00	2.67%	8.59%	-20.09%	1.17%	162.70	225.00	925'038'100	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.70	75.00	2.45%	23.56%	-19.27%	1.33%	67.55	95.00	2'663'497'950	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.15	15.90	2.64%	12.37%	-15.44%	1.56%	13.95	20.35	738'802'356	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.75	10.20	3.24%	-13.19%	-29.33%	1.88%	9.95	15.30	367'152'560	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.20	112.50	2.34%	20.71%	-19.23%	1.40%	107.10	148.30	1'603'267'313	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.15	116.50	2.83%	16.33%	-19.41%	1.34%	111.50	152.00	8'345'306'129	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.40	59.00	4.60%	-3.91%	-17.40%	1.36%	56.50	75.80	1'453'747'256	
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	SWIT	Ø			TOTAL	
				2.75%	23.17%	2.11%	1.08%			59'270'599'394	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										21. 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	136.50	5.27%	-11.71%	-28.96%	4.87%	126.40	206.00	2'121'324'134	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	175.55	164.00	3.41%	-6.58%	-7.38%	0.12%	160.00	190.00	316'734'020	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.60	15.50	3.62%	-6.63%	-17.48%	0.90%	15.15	20.30	465'973'912	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	101.60	80.00	3.43%	-21.26%	-12.95%	4.30%	79.80	107.00	369'163'008	
1'731'394	INTERSHOP N	422.95	605.00	4.23%	43.04%	2.94%	2.74%	588.00	673.00	660'387'750	
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.20	0.00%	-17.06%	2.67%	1.03%	18.30	20.40	170'237'952	
32'509'429	INVESTIS N	82.60	96.00	2.64%	16.22%	-5.74%	3.61%	95.20	115.00	268'738'560	
1'110'887	MOBIMO	254.85	223.00	4.59%	-12.50%	-22.62%	4.25%	211.00	318.00	1'470'992'517	
21'218'624	NOVAVEST	43.75	41.60	4.03%	-4.91%	-6.99%	1.15%	40.90	47.80	320'795'654	
28'414'391	PLAZZA N	339.80	295.00	2.40%	-13.18%	-10.39%	1.64%	315.00	357.00	431'172'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	111.95	103.00	3.72%	-7.99%	-6.11%	5.05%	99.60	125.90	4'724'392'773	
38'462'993	SENIORSIDENZ	50.75	39.50	4.90%	-22.17%	-23.33%	0.59%	44.00	54.00	100'941'144	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.65	79.90	4.30%	-5.61%	-7.14%	4.68%	79.00	101.20	6'070'032'084	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	118.55	86.00	4.28%	-27.46%	-11.29%	1.19%	85.00	108.00	234'483'386	
261'948	WARTECK INVEST	1690.50	2110.00	3.37%	24.82%	-8.02%	1.63%	2080.00	2440.00	356'470'785	
1'480'521	ZUG ESTATES	2052.25	1550.00	2.45%	-24.47%	-19.82%	3.40%	1850.00	2080.00	468'501'828	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.77%	-5.36%	-12.66%	4.21%			18'380'103'555	



BILD: UBS

Rendering des Holzhochhauses der UBS.

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der  
Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 17\_2022 /  
17. Jahrgang / 348. Ausgabe.

Verlag: Galedia 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  
Galedia 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

### STANDORTENTWICKLUNG

## Ein Holzhochhaus für Zürich-Altstetten

DIE UBS PLANT EIN HOLZBÜROHOCHHAUS IM AUFSTREBENDEN ZÜRCHER STADTQUARTIER ALTSTETTEN. ES SOLL EINEN SANIERUNGSBEDÜRFTIGEN ALTBAU AUS DEN 1970ER JAHREN ERSETZEN. DIE PLÄNE FÜR DAS PROJEKT LIEGEN AKTUELL ÖFFENTLICH AUS.

**AW/PD.** Der private Gestaltungsplan «Areal VZA1» sowie der Entwurf des städtebaulichen Vertrags

für ein Grundstück an der Max-Högger-Strasse 80/81 sind auf der Webseite der Stadt Zürich einsehbar. Auf dem 6.112 Quadratmeter grossen Grundstück soll laut Gestaltungsplan eine Liegenschaft mit 52.400 Quadratmeter Geschossfläche für circa 2.700 Büroarbeitsplätze entstehen.

Die Entwürfe stammen vom japanischen Architekturbüro Kengo Kuma & Associates und dem Zürcher Büro der Itten Brechtbühl AG. Medienberichten zufolge soll das Gebäude 108 Meter hoch werden; es wäre da-

mit nach Fertigstellung eines der vier höchsten Gebäude der Stadt. Bis zur Verwirklichung ist es allerdings noch ein weiter Weg; unter anderem steht die Genehmigung durch Stadt- und Gemeinderat aus. Es werde noch einige Jahre dauern, «bis eine solche Projektidee tatsächlich realisiert werden kann», teilt die UBS mit. Den Angaben zufolge soll der Neubau aus Holz realisiert werden und dem Eigenbedarf dienen. Eine Planbarkeitsstudie fand bereits 2019 statt; der Masterplan stammt aus dem Jahr 2020. •

## 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



Cornel Widmer  
Global Head of Real  
Estate, Managing  
Director, Zurich



Prof. Dr. Michael  
Trübstein,  
FRICS,  
Moderation

**Melden Sie sich jetzt an!**

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

Sponsoren:

