

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Ende des Superzyklus
(KPMG Swiss Real Estate
Sentiment Index sresi®)
- 5 Einsparpotenziale bei genutzten
Flächen
(Studie CBRE Schweiz)
- 6 Nachricht: RICS Commercial
Global Property Monitor Q3/22
- 7 Verhaltene Aussichten
(PwC/ULI Emerging Trends in
Real Estate Europe 2023)
- 9 Zinsanstieg bremst Transakti-
onsgeschäft aus
(Studie Savills IM)
- 11 Marktkommentar
- 12 Immobiliennebenwerte
- 13 Immobilienfonds/-Aktien
- 14 Projektentwicklung: UZE/Uzwil
- 14 Impressum

EDITORIAL

Der Wind hat gedreht

Vor noch nicht allzulanger Zeit galten Immobilien als Anlageobjekte als das non plus ultra. Inzwischen sieht die Lage anders aus: Inflation, steigende Zinsen, schwaches Wirtschaftswachstum, erhöhte Unsicherheit, steigende Baukosten, geringe Verfügbarkeit von Ressourcen – die Aussichten für die Immobilienmärkte im kommenden Jahr sind sehr verhalten. Von Immobiliendienstleistern in der Schweiz befragte Marktakteure erwarten – mit Ausnahme von Wohnimmobilien – sinkende Preise in fast allen Marktsegmenten. Entsprechend trübe ist die Stimmung, wenngleich die wirtschaftliche Lage hierzulande deutlich besser ist als im europäischen Ausland, wo viele Marktteilnehmer eine Rezession für unausweichlich halten. Wie Branchenverbände und Beratungsunternehmen berichten, sind die Erwartungen für die Miet- und Preisentwicklung für die nächsten zwölf Monate negativ. Das Transaktionsgeschehen ist rückläufig; und schon bringen sich erste Investoren in Stellung, um bereit zu sein, Investmentchancen bei sich abzeichnenden «Firesales» zu nutzen. Immerhin: Manche Marktbeobachter sehen Anzeichen, dass die Inflation kurz vor ihrem Höhepunkt steht – und damit der Anstieg der Zinssätze. Doch bis dahin dürfte es noch eine Weile dauern, falls denn die Einschätzung zutrifft. Sicher ist: Der Weg dorthin dürfte steinig werden.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



STONEWEG

Our Product is the Opportunity

We explore many ways to provide our clients with the most innovative real estate investment opportunities around the World.

stoneweg.com

ANLAGEIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Ende des Superzyklus



BILD: ENGINE KORKMAZ/DEPOSITPHOTOS.COM

Schweizer Wohnimmobilien werden weiterhin als relativ stabiles Anlagensegment erachtet.

KPMG SCHWEIZ HAT INVESTOREN UND BEWERTER IM RAHMEN DES SWISS REAL ESTATE SENTIMENT INDEX (SRESI®) ZU IHREER EINSCHÄTZUNG ZU DEN ENTWICKLUNGEN AM SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEMARKT FÜR DIE NÄCHSTEN ZWÖLF MONATE BEFRAGT. DAS ERGEBNIS: DIE BEFRAGTEN GEHEN VON SINKENDEN IMMOBILIENPREISEN UND STEIGENDEN RISIKEN AUS.

BW/PD. Die Zuversicht aus dem Vorjahr ist der Ernüchterung gewichen: Inflation, Zinsrisiken, das wirtschaftliche Umfeld und erhöhte Unsicherheit drücken auf die Stimmung der Anleger, wie die Ergebnisse der

aktuellen Umfrage für den KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) eindrücklich belegen: So erreicht der Gesamtindex mit -32,5 Punkten ein Allzeittief. «Der Fall um 96,2 Punkte innerhalb eines Jahres ist einzigartig in der Geschichte des sresi», sagt Beat Seger, Partner und CDO bei KPMG Schweiz. Gleichzeitig befinde sich die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer auf dem Höchststand.

Sinkende Immobilienpreise

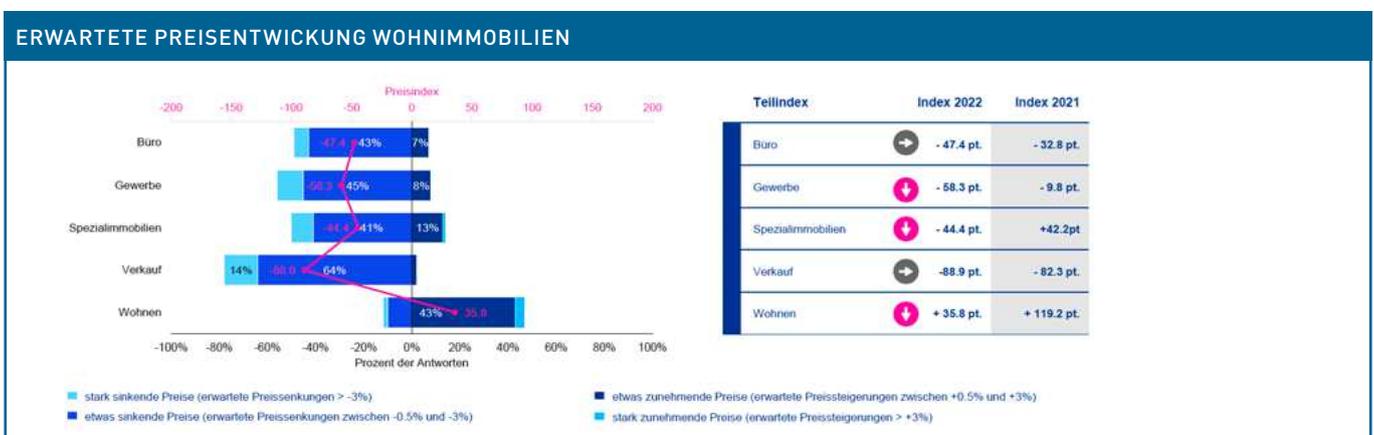
Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung hat sich deutlich eingetrübt; der positive Höchstwert von +63,8 Punkten (pt) aus dem Vorjahr wurde nicht mehr bestätigt. Mit dem Ausbruch des Ukraine Kriegs und dem Einsetzen der Teuerung hat

sich die Einschätzung zur Entwicklung der Wirtschaftslage in den kommenden 12 Monaten mit einem Indexwert von -51,4 pt deutlich verschlechtert. Die Stimmungsänderung zieht den Index 115,1 pt ins Minus. Lediglich im Pandemiejahr 2020 war der Indexwert mit 73,8 pt tiefer.

Neu in der Geschichte des sresi sei die recht klare Erwartung sinkender Immobilienpreise über den Gesamtmarkt hinweg, sagt Seger. Erstmals seit Beginn der Erhebung schätzen die Befragten die Preisentwicklung mit einem Indexwert von -27,7 pt die Preisentwicklung über die nächsten 12 Monate ausdrücklich negativ ein (Vorjahr: +63,7 pt). Dabei fällt die Einschätzung der Grossinvestoren deutlich negativer aus als die Erwartungen aller Teilnehmer. 40 Prozent erwarten sinkende Preise. Im >>>



Quelle: KPMG sresi® Herbst 2022



Quelle: KPMG sresi® Herbst 2022

>>> Vorjahr äusserte sich lediglich 1 Prozent negativ. Am klarsten negativ zur Preisentwicklung (-46,0 pt) von allen Befragten äusserten sich bei der aktuellen Umfrage die Teilnehmer von Immobiliengesellschaften.

Einfluss der Zinsen

Die im Vergleich zu den Vorjahren pessimistischere Einschätzung der Befragten zur Entwicklung des Immobilienanlagemarkts erstaunt Beat Seger nicht. «Der Wert einer Renditeimmobilie – und letztlich auch die Preisbildung – ist das Resultat der diskontierten zukünftigen Zahlungsströme», sagt der KPMG-Experte. Hinzu komme, dass in den vergangenen Jahren kaum Alternativen

mit einem vergleichbaren Risiko-/ Renditeprofil verfügbar waren, was in Zeiten tiefen Zinsniveaus dazu geführt habe, dass Immobilienwerte und -preise stetig gestiegen sind, zur sogenannten «Asset Inflation». «Höhere Zinsen führen nun zu tieferen Werten», so Seger. Zudem seien Immobilienanlagen im veränderten Zinsumfeld nicht mehr alternativlos. Vor diesem Hintergrund hätten 95 Prozent der Befragten mindestens teilweise zugestimmt, dass bei Liegenschaften, die für unter 2,2 Prozent Nettoanfangsrendite gekauft wurden, mit Abwertungen zu rechnen ist. Am deutlichsten fällt diese Einschätzung mit 96 Prozent mindestens teilweiser Zustimmung für die Liegenschaften mit Verkaufsnutzung (non food) aus.

Bei Wohnliegenschaften sind die Aussagen weniger deutlich, wie Seger hervorhebt: «Etwas überraschend widersprechen trotz positivem Preisindex lediglich 44 Prozent der These sinkender Immobilienwerte im Wohnsegment – dies kann auf eine Wahrnehmungsverzerrung zwischen Wertschätzung und Preisbildung hindeuten.»

Unterschiede nach Segment und Lage

Allerdings gilt die pessimistische Einschätzung der Befragten nicht gleichermassen für alle Marktsegmente: So werden für die Wohnnutzung trotz der gesamthaft negativen Preiserwartung mit +35,8 pt weiter steigende Preise erwartet. Diese Einschätzung liegt um 21 pt >>>

Swiss Real Estate Sentiment Index

Der Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) ist ein Vorlaufindikator für die Entwicklungen am Immobilienanlagemarkt. Der Hauptindex bildet die Einschätzung der befragten Immobilieninvestoren und Bewerter von Schweizer Anlageimmobilien in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung und der Preisentwicklung auf dem Immobilienanlagemarkt in den kommenden 12 Monaten ab, die Subindizes die Einschätzungen in Bezug auf einzelne Markt- und Nutzungssegmente.

Die erste Datenerhebung erfolgte im Jahr 2012; für die aktuelle Umfrage befragte KPMG von Mitte August bis Mitte Oktober 2022 über 200 Teilnehmer und Teilnehmerinnen des Schweizer Immobilienmarkts, welche insgesamt ein Anlagevolumen von 300 Mrd. CHF repräsentieren.

>>> unter dem zehnjährigen Mittelwert und hat sich Seger zufolge im Vorjahresvergleich deutlich um 83,4 pt reduziert.

Der Index für Verkaufsimmobilien bleibt mit 88,9 pt (Vorjahr 82,3 pt) negativ (bisheriger Tiefstand – 146,8 pt im Jahr 2020). Der Preiserwartungsindex für Büroflächen liegt mit 47,4 pt (Vorjahr 32,8 pt) leicht über der durchschnittlichen Einschätzung der letzten 10 Jahre.

Auch die Entwicklung hinsichtlich der Lage fällt erwartungsgemäss unterschiedlich aus. So wird mit +31,4 pt zentralen Lagen weiterhin ein positives Preispotenzial zugesprochen, wengleich auch hier der Indexstand deutlich unter den Einschätzungen der Vorjahre liegt. Die Erwartungen für die Preisentwicklung in den Mittelzentren und Agglomerationen haben sich vom positiven Höchstwert von +55,4 pt im Vorjahr um 81,6 pt auf negative 26,2 pt reduziert. Eine deutlich negative Preisentwicklung wird mit -86,9 pt für peri-

phere Lagen erwartet. Einzig in Zürich wird mit +44,9 pt eine weitere klare Preissteigerung erwartet und mit stabilen Preisen rechnen die Marktteilnehmer in Genf (+14,0 pt), Lausanne (+8,5pt) und Luzern/Zug (+5,1 pt). Nachdem in Lugano (-77,8 pt) und St. Gallen (-50,0 pt) bereits in den Vorjahren negative Preisentwicklungen erwartet wurden, sind nun auch die Preiserwartungen für Basel (-22,9 pt) und Bern (-17,2 pt) negativ. «Für Basel ist dies die erste negative Preiserwartung seit Umfragebeginn», sagt Seger. In Bern hätten die Befragten ein Mal im Jahre 2014 leicht negative Preistendenzen erwartet.

Erhöhte Risiken

Die aktuellen Trends und Unsicherheiten haben zur Folge, dass 90 Prozent der Befragten mindestens teilweise zustimmen, dass das Ende des Superzyklus für Immobilienanlagen in der Schweiz erreicht ist.

Gleichzeitig gehen die Marktteilnehmer von gestiegenen Risiken aus: Die durchschnittliche Einschätzung der Risikofaktoren liegt mit 1,86 Indexpunkten auf einem Allzeithoch (Vorjahr: 1,51). Der Risikoindex liegt damit 15 Prozent höher als im Durchschnitt aller Betrachtungsjahre.

Das höchste Risiko sehen die Befragten in der Zinssituation, gefolgt von der Ansteckungsgefahr aus dem wirtschaftlichen Umfeld in Europa und den Inflationsrisiken. Dabei sei auffällig, dass Bewerter sowie Investoren respektive Entwickler, welche Fremdkapital einsetzen, eine höhere Risikowahrnehmung haben, als die übrigen Marktteilnehmer, so Seger. Die durch die Teuerung getriebene Erhöhung von Rohstoff – oder Baupreisen scheint nur wenig Einfluss auf die Einschätzung der Befragten zu haben. «Nach unserer Interpretation gehen die Marktteilnehmer noch

davon aus, dass sich teuerungsbedingte Anpassungen auf die Mieter überwälzen lassen – andernfalls würde die Risikoeinschätzung sinkender Immobilienwerte höher ausfallen», sagt Seger. «Offen bleibt die Frage, ob die erhöhten Unsicherheiten zu einem geringeren Bedarf an Geschäfts – und in der Folge Wohnflächen oder zu Finanzierungsengpässen führen werden.»

ESG-Themen als weitere Herausforderung

Bereits in der letztjährigen Umfrage zum sresi wurde bestätigt, dass ESG-Themen bei Investitionsentscheiden an Bedeutung zunehmen. Aktuell gehen knapp zwei Drittel der Befragten davon aus, dass die Investitionen für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen nicht in allen Portfoliowerten vollständig berücksichtigt sind. Nur zwei Prozent der Befragten gehen davon aus, dass die sich aus den bevorstehenden ESG-Massnahmen ergebenden Kosten respektive Investitionen in den Portfoliowerten vollständig berücksichtigt sind. «Diese Einschätzung kann Einfluss auf die künftigen Bestandswerte haben und wird sich in Kombination mit der Risikoeinschätzung der Marktteilnehmenden auf den Transaktionsmarkt auswirken», sagt Seger. Sein Fazit: «Veränderte Rahmenbedingungen beeinflussen die Marktstimmung und das Investitionsverhalten. Die Marktakteure sind sich der Herausforderungen bewusst und werden die neue Realität bei ihren Entscheiden berücksichtigen.» Ob dabei die Quadratur des Kreises gelinge, bei gestiegenen Renditeanforderungen an die Anlageklasse die hohen Nachhaltigkeitsziele zu realisieren und gleichzeitig eine Trendwende bei den Performance-Indikatoren zu verarbeiten, werde sich zeigen müssen. •

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Einsparpotenziale bei genutzten Flächen



BILD: LAWCAIN/DEPOSITPHOTOS.COM

Angesichts der aktuellen Herausforderungen und neuen Arbeitstrends stehen viele Unternehmensflächen auf dem Prüfstand.

INFLATION, STEIGENDE ZINSEN UND EHER VERHALTENE KONJUNKTURAUSSICHTEN – DAS MARKTUMFELD STELLT UNTERNEHMEN VOR ZUNEHMENDE HERAUSFORDERUNGEN. EIN AKTUELLER REPORT DES GLOBAL TÄTIGEN IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMENS CBRE ZEIGT UNTER ANDEREM, WIE DIE «TOTAL COSTS OF OCCUPANCY» MIT EFFEKTIVEN MASSNAHMEN REDUZIERT WERDEN KÖNNEN. DAZU BEITRAGEN WÜRDENICHT ZULETZT DAS HEBEN VON EINSPARPOTENZIALEN BEI DEN IMMOBILIENFLÄCHEN, STELLEN DIE CBRE-EXPERTEN FEST.

PD/BW. Wer in Unternehmen über die genutzten Flächen entscheidet, muss angesichts der unsicheren Wirtschaftslage die Resilienz des eigenen Unternehmens stärken, um wettbewerbsfähig zu bleiben. «Die hohe Inflation und die steigenden Zinsen belasten die Unternehmen aktuell stark und erschweren die Planung und Durchführung strategischer Projekte», erläutert Florian Kuprecht, CEO von CBRE Schweiz. Hinzu kommen die Ungewissheit über die konjunkturelle Entwicklung in den kommenden Monaten. Doch auch langfristige Trends stellen viele Unternehmen vor grosse Herausforderungen, fügt Kuprecht hinzu. Dazu zählten insbesondere die ökologische Transformation hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft sowie die

tiefgreifenden Veränderungen im Arbeitsalltag. «Sowohl der Mangel an gut ausgebildeten Arbeitskräften als auch die Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle wirken sich auf den Büroflächenbedarf und damit verbundenen Kosten aus», sagt der Chef von CBRE Schweiz.

Reduktion und Anpassung der Büroflächen

Spätestens seit die Arbeit im Homeoffice im Zuge der Covid-19-Pandemie in Mode gekommen ist, verändern zahlreiche New-Work-Ansätze die Arbeitswelt und darüber hinaus auch die Anforderungen an moderne Flächen. «Unternehmen müssen einen neuen Standard für ihren Flächenbedarf entwickeln, der >>>

»»» hybrides Arbeiten beinhaltet», erklärt Nicole Weber, Head of Advisory & Transaction Services bei CBRE Schweiz. Dabei sei neben dem reinen Flächenbedarf beispielsweise auch die Gestaltung der benötigten Flächen entscheidend, so Weber: «Klar ist: in Zukunft werden flexible Flächen benötigt.»

Einzelarbeitsplätze würden an Bedeutung verlieren, während gemeinschaftlich genutzte Flächen wichtiger werden, ist sich Weber sicher. Dabei seien verlässliche Daten, mit deren Hilfe die genaue Auslastung und damit auch der Bedarf ermittelt werden kann, die Grundlage für eine ökonomisch sinnvolle Entscheidung. «So können nicht nur Kosten, sondern auch der CO₂-Ausstoss reduziert werden», sagt Weber. Eine weitere Option besteht aus Sicht der CBRE-Expertin in der Veräusserung des nicht mehr benötigten Immobilienvermögens.

Prozessoptimierung zur Steigerung der Effizienz

Ferner empfehlen die Autoren des CBRE-Reports die Implementierung effektiver Prozesse und Strukturen, um die Kosteneffizienz von Unternehmen zu verbessern. Hierzu zählen vor allem eine übersichtliche, ganzheitliche Organisation sowie der Einsatz smarterer Software-Lösungen – allesamt Massnahmen, die gemäss CBRE geeignet sind, beträchtliche Einsparungen zu ermöglichen. «Für eine nachhaltige Kostenoptimierung ist es unerlässlich, einen genauen Überblick über das Portfolio zu haben», betont Nicole Weber.

Auch für eine maximale Effizienz bei der Verwaltung von Immobilien sei eine solide Datengrundlage entscheidend. «Ausserdem können Unternehmen sich so auch einen Überblick über aktuelle und zukünftige

Projekte und deren Relevanz verschaffen, um im Falle einer Kapitalknappheit zu priorisieren», fügt Weber hinzu.

Unter Umständen könne auch eine Verlagerung des Geschäftssitzes in vorteilhaftere Märkte zu einer Kostenreduktion führen. «Nicht nur mit Blick auf geeignete Gebäude kann die Verlagerung in andere Märkte Sinn ergeben, sondern auch hinsichtlich der Verfügbarkeit gut ausgebildeter Arbeitskräfte und deren Kosten», sagt Weber.

Investitionen zu Steigerung der Energieeffizienz...

Als weitere Massnahme, die nicht nur die langfristigen Kosten mindert, sondern darüber hinaus auch den CO₂-Ausstoss reduziert, nennt Weber Investitionen in die Energieeffizienz und die Dekarbonisierung. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass immer mehr Kunden, Investoren und Geschäftspartner erwarten würden, «dass Unternehmen sich zur ökologischen Wende bekennen und entsprechend handeln».

... und zur Entwicklung einer Dekarbonisierungsstrategie

Dabei sei die Entwicklung einer umfassenden Strategie zur Erreichung der Klimaneutralität entscheidend. Gemäss dem CBRE-Report kann besonders die Umstellung der Heiz- und Energiesysteme von Gebäuden auf erneuerbare Energie prozentual Kosten in Höhe von 20 bis 30 Prozent einsparen. «Die Energieversorgung sollte schon heute langfristig gedacht werden», sagt Weber. Ein konkreter Plan zum Bedarf in der Zukunft und langfristige Verträge mit Versorgern könnten eine nachhaltige Versorgung absichern: «Hier gilt definitiv: besser früher als später.» •

NACHRICHTEN

RICS GCPM: STIMMUNG DREHT INS NEGATIVE

Die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das dritte Quartal 2022 zeigen, dass angesichts des zunehmend unsicheren makroökonomischen Umfelds die Immobilienstimmung weiter ins Negative dreht. Auf europäischer Ebene sehen 70 Prozent der Befragten den Markt im Abschwung (Q2 2022: 52%). Besonders ausgeprägt ist diese Meinung in Dänemark, Deutschland, Österreich, den Niederlanden und im UK, wo jeweils über 80 Prozent der Befragten der Meinung sind, dass sich ihr lokaler Markt im Abschwung befindet. Global betrachtet hält etwas mehr als die Hälfte der Teilnehmer ihren lokalen Immobilienmarkt für teuer oder zu teuer, was eine Zunahme von Bewertungsrisiken bedeutet. Die Märkte am oberen Ende der Skala sind u.a. Japan und die Schweiz (88%), Österreich, Katar (86%) und Deutschland (84%). Die Ergebnisse für Q3 in Europa reflektieren die Marktbedingungen angesichts steigender Zinsen und eines stotternden Wirtschaftswachstums. Die Investitions- und Nutzernachfrage sind zurückgegangen; die Erwartungen für die Miet- und Kapitalwertentwicklung in den nächsten 12 Monaten dreht bei allen Assetklassen ins Negative. Der Anteil der Befragten, der eine Verschlechterung der Kreditkonditionen feststellte, stieg auf 56 Prozent – kaum überraschend angesichts der jüngsten Massnahmen vieler Zentralbanken. Das Ende der Ära des billigen Geldes zeigt sich auch bei den Projektentwicklungen: Der Nettosaldo für den Gesamtindikator zeigt mit -19 Prozent das schwächste Ergebnis (mit Ausnahme des Pandemie-Höhepunkts) seit 2010, als die Branche noch mit den Folgen der globalen Finanzkrise zu kämpfen hatte. (bw)

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Verhaltene Aussichten



BILD: DUBASSY/DEPOSITPHOTOS.COM

London liegt im ULI/PwC-Städteranking weiterhin auf Platz 1.

HOHE INFLATIONS RATEN, SINKENDE MARKTWERTE, DIE DROHENDE REZESSION – FÜR DIE EUROPÄISCHE IMMOBILIENWIRTSCHAFT NEHMEN DIE HERAUSFORDERUNGEN ZU. SO GEHEN DIE FÜR DIE 20. EDITION DER STUDIE EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE® VON PWC UND ULI BEFRAGTEN IMMOBILIENPROFESSIONALS MEHRHEITLICH VON EINEM RÜCKGANG DER IMMOBILIENWERTE AUS.

PD/BW. Rund zwei Drittel (71%) der führenden Vertreter des Immobiliensektors in Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, den Niederlanden und Spanien rechnen damit, dass Europa noch vor Jahresende 2022 in

eine Rezession rutschen wird – ein Rückgang der Immobilienwerte gilt unter den Experten als unvermeidlich, so die Prognosen. Das sind Ergebnisse aus dem 20. Trendreport der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC und dem ULI Urban Land Institute.

Steigende Zinsen, schwaches Wirtschaftswachstum...

Mit 91 Prozent ist die Inflation die meistgenannte Herausforderung des Immobiliensektors, gefolgt von den Zinsbewegungen (89%) und dem schwachen Wirtschaftswachstum in Europa (88%); auch die politische Unsicherheit auf globaler, regionaler und nationaler Ebene bereitet Sorge. Dennoch erwarten nur 13 Prozent der Befragten, dass die Inflation in

fünf Jahren noch ein Problem darstellen wird. Das Zinsniveau (73%) und das schwache Wirtschaftswachstum (76%) hingegen werden die Branche auch mittelfristig noch belasten.

...steigende Baukosten, geringe Verfügbarkeit von Ressourcen

Bei den Faktoren, die konkret die Immobilienwirtschaft betreffen, stehen die stark gestiegenen Baukosten (92%) sowie die Verfügbarkeit von Ressourcen (84%) ganz oben auf der Sorgenliste. Diese beiden Aspekte werden von den Unternehmen als längerfristige Herausforderungen gesehen: Rund drei Viertel der Befragten stellen sich auf entsprechende Kosten- respektive Ressourcenprobleme über die nächsten drei bis fünf Jahre ein. >>>

Rezession nicht in allen europäischen Ländern

71 Prozent der Umfrageteilnehmer erwarten ein Abgleiten Europas in eine Rezession noch vor Ablauf dieses Jahres, verbunden mit negativen Folgen für die Entwicklungsaktivität, die Verfügbarkeit von Finanzierungen sowie reduzierte Investitionsvolumina, Mieten und Immobilienwerte. Deutschland, Grossbritannien und die Niederlande dürften dem Abschwung kaum entgehen können, während Frankreich hauptsächlich aufgrund seiner Art der Energiebeschaffung besser gewappnet scheint. Eine Rezession vor 2023 halten 83 Prozent der Befragten in Deutschland für wahrscheinlich, in Grossbritannien sind es 82 Prozent, in den Niederlanden 79 und in Spanien 68 Prozent. In Frankreich zeigt man sich optimistischer (45%).

Sinkende Preise

Das Vertrauen in die Verfügbarkeit von Fremd- und Eigenkapital zu Finanzierungszwecken ist so gering wie seit 2012 respektive 2009 nicht mehr. So dürften nach Ansicht der Befragten die internationalen Kapitalströme nach Europa eher ab- als zunehmen. Am negativsten gelten die Aussichten für Fremd- und Eigenkapital zur Projektfinanzierung (70 % bzw. 63 % erwarten einen Rückgang) sowie für Fremdkapital zur Refinanzierung oder Realisierung von Neuinvestitionen (64 % rechnen mit einem Rückgang).

Die Antworten der Befragten deuten ferner darauf hin, dass 2023 sinkende Immobilienwerte zu erwarten sind. Somit könnten sich im kommenden Jahr gute Kaufgelegenheiten für Core-Investoren und reine Eigenkapitalgeber ergeben, die immer noch zu wenig in Immobilien inves-

tiert haben. Man ist sich einig, dass die Marktanspannungen kaum die Ausmasse wie bei der globalen Finanzkrise erreichen dürften.

Der Zinsanstieg wird aber dennoch für gravierende Auswirkungen am Markt sorgen, beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit, bei rückläufigen Immobilienwerten die Verletzung von Kreditaufgaben beheben zu müssen, deutlich höherer Refinanzierungskosten bis hin zu potenziell notwendigen Objektverkäufen, um Rücknahmeanträgen für Anteile an offenen Immobilienfonds nachkommen zu können.

Die Erwartung, dass die Marktverwerfung nicht ganz so heftig ausfallen dürfte wie im Gefolge der Weltfinanzkrise, könnte Banken dazu veranlassen – bestärkt durch die Slotting-Regelung der Bank of England und die Basel-III-Vorschriften in Europa –, sich schneller um Verkäufe zu bemühen. Solche Verkäufe könnten entsprechende Preisrückgänge am Immobilienmarkt auslösen.

Projektentwicklungen werden verschoben oder aufgegeben

In puncto Immobilienentwicklung gaben die Befragten an, dass für das nächste Jahr vorgesehene Projekte auf 2024 geschoben oder ganz aufgegeben werden könnten. Das Ausbleiben von Neuentwicklungen wird von einigen Branchenexperten als positiv für Bestandsobjekte und deren Eigentümer gewertet.

Laut Sabine Georgi, Geschäftsführerin ULI Deutschland, hat sich der Markt in den letzten Monaten rapide verändert und der Ausblick habe sich dabei zunehmend ins Negative gekehrt: «Seit der Durchführung der Studie und der Befragungen im Sommer ist die damals schon tiefe Besorgnis der Branche noch grösser geworden.» Gleichwohl gebe es wei-

terhin viel Kapital, das darauf warte, investiert zu werden – wobei Zeit in der Regel keine so grosse Rolle spiele, wenn es darum ginge, die besten Gelegenheiten zu finden. «Damit die Branche den Sturm überstehen kann, sind neben der richtigen Bestandsauswahl ein starker Fokus auf ESG-Kriterien, operative Fähigkeiten und Kundenorientierung gefragt», sagt Georgi.

Änderung im Städteranking

«Obwohl die ersten drei Plätze im Standortranking unverändert bleiben, haben sich die Investitions- und Entwicklungsperspektiven für alle 30 platzierten europäischen Standorte insgesamt verschlechtert», sagt Thomas Veith, Head of Real Estate PwC Deutschland und Global Leader Real Estate. London stehe das zweite Jahr in Folge an der Spitze, gefolgt von Paris und Berlin, die die Plätze vom vergangenen Jahr getauscht hätten. «Die Städte, die in diesem Jahr den grössten Aufwärtssprung im Ranking geschafft haben, sind Madrid, Lissabon und Kopenhagen», so Veith.

Ganz oben im Ranking der Sektoren stehen das zweite Jahr in Folge neue Energieinfrastrukturen. Dies erkläre sich durch die historisch hohen Energiepreise sowie durch einen längerfristigen Trend, bei dem die Investoren ihr Engagement auf alternative Anlagen verlagern, sagt Thomas Veith. Dabei dominierten unter den Top 10 auch verschiedene Wohnkonzepte, angefangen bei Seniorenheimen und altersgerechten Wohnkonzepten bis hin zu Sozial- und günstigen Mietwohnungen. Gleichwohl bestünden inzwischen auch mehr Bedenken bezüglich des Wohnungssektors, berichtet Veith und verweist auf die zunehmende politische Unsicherheit.» •

INTERNATIONALE BÜROIMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Zinsanstieg bremst Transaktionsgeschäft aus



BILD: PANDIONHIATUS3/DEPOSITPHOTOS.CO M

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien (im Bild Frankfurt) steigen.

ANGESICHTS DER ZULETZT DEUTLICH GESTIEGENEN FREMDKAPITALKOSTEN IST AN DEN GLOBALEN BÜROIMMOBILIENMÄRKTEN DIE TRANSAKTIONSAKTIVITÄT DEUTLICH ZURÜCKGEGANGEN. FÜR EIGENKAPITALSTARKE INVESTOREN SIEHT DER INTERNATIONAL TÄTIGE IMMOBILIENDIENSTLEISTER SAVILLS DAMIT CHANCEN FÜR GÜNSTIGE ZUKÄUFE.

PD/BW. Angesichts der hohen Inflationsraten drehen die Zentralbanken an der Zinsschraube. Die Botschaft ist klar: Die Inflation muss zurückgehen, koste es, was es wolle. Dies hat Folgen für die Immobilieninvest-

mentmärkte, wie unter anderem dem aktuellen Quartalsbericht von Savills zu entnehmen ist. Danach sind die Fremdkapitalkosten in der Hälfte der Märkte, welche der internationale Immobiliendienstleister untersucht hat, seit dem ersten Quartal 2022 bereits um mehr als 200 Basispunkte gestiegen.

Anfangsrenditen steigen

Dem Savills-Bericht zufolge sind die europäischen Spitzenrenditen für Büroimmobilien im dritten Quartal deutlich gestiegen – so beispielsweise um 10 Basispunkten in Frankfurt und um 35 Basispunkte in Madrid; in New York legten sie sogar um 50 Basispunkte auf 5 Prozent zu.

Für erstklassige Core-Büroimmobilien im asiatisch-pazifischen Raum blieben die Anfangsrenditen dagegen stabil, wenngleich auch hier eine grosse Streuung beobachtet wurde, die von 1,7 Prozent in Hongkong bis 8 Prozent in Mumbai reicht. Aufgrund der höheren Finanzierungskosten und der ungewissen ökonomischen Entwicklung seien die Investitionen in Büroimmobilien weltweit rückläufig; bei Savills geht man davon aus, dass die Anfangsrenditen in den nächsten 12 Monaten an den meisten Standorten weiter steigen.

Inflation bald unter Kontrolle?

Die gute Nachricht sei, dass die Inflation wahrscheinlich kurz >>>

>>> vor ihrem Höhepunkt steht – und damit auch die marktbasieren Zinssätze, meint Oliver Salmon, Capital Markets Analyst und Director bei Savills World Research.

«Um eine grössere Korrektur bei der Bewertung von Vermögenswerten zu verhindern, müssen die Zinsen jedoch allmählich wieder sinken», sagt Salmon. Ein Risiko sieht er darin, dass die Zentralbanken die Signale, die auf einen Rückgang der Inflation hindeuten, ignorieren und die Weltwirtschaft durch ein zu starkes Anheben der Zinsen in eine tiefe Rezession stürzen könnte. Doch als wahrscheinlicheres Szenario erachten die Savills-Reseracher, dass die Zinserhöhungen für den Rest dieses Jahres beibehalten werden – und die Zentralbanken ab Anfang 2023 «eine Denkpause» eingelegen.

Chance für Schnäppchenjäger

Der Weg, bis die Zinsen wieder sinken, dürfte Salmon zufolge zwar «steinig werden», gleichwohl gebe es nach wie vor «noch reichlich Kapital am Markt, das von den aktuellen Gegebenheiten profitieren kann». Weil sich fremdfinanzierte Käufer weitgehend vom Markt zurückziehen und andere wiederum ihre Entscheidungen zurückstellen würden, gebe es insbesondere für eigenkapitalstarke Käufer gute Chancen, bei den besten zum Verkauf stehenden Objekten zum Zuge zu kommen.

«Käufer, die das Potenzial haben, Vermögenswerte langfristig zu halten, können momentan am ehesten von den aktuellen Preisen profitieren. Dies sind in erster Linie Privatkapital- und Evergreen-Fonds – insbesondere solche, die keinen Ausschüssen unterstehen», erklärt Rasheed Hassan, Head of Global Cross Border Investment bei Savills. Salmon geht davon aus, dass diese

GLOBAL PRIME OFFICE YIELDS, Q3 2022 (AS AT END-SEPTEMBER)

City	Prime net initial yield	Outlook for yields, next 12 months	Typical LTV	Total cost of debt	Cash-on-cash yield	Risk premium
Seoul	3.20%	↑	55%	6.00%	-0.22%	-0.90%
Hong Kong	1.70%	↑	40%	3.80%	0.30%	-1.87%
Paris	3.00%	↑	55%	4.50%	1.17%	0.29%
Frankfurt	3.10%	↑	55%	4.20%	1.76%	0.98%
New York	5.00%	↑	60%	7.10%	1.85%	1.17%
Los Angeles	5.00%	↑	60%	7.10%	1.85%	1.17%
London (City)	4.25%	↑	55%	6.20%	1.87%	0.17%
Madrid	3.50%	↑	55%	4.25%	2.58%	-0.23%
Singapore	3.30%	↑	50%	3.50%	3.10%	-0.18%
Shanghai (Lujiazui)	4.25%	↑	50%	5.10%	3.40%	1.49%
Sydney	4.25%	↑	50%	4.90%	3.60%	0.36%
Tokyo	2.60%	↔	65%	0.90%	5.76%	2.36%
Dubai	6.75%	↑	50%	7.25%	6.25%	2.92%
Mumbai	8.00%	↔	60%	8.50%	7.25%	0.60%

Note: Yields may be different to quoted values in markets where the convention is to use a gross rather than net value. Values based on end-of-quarter data. See Methodology for details. Source: Savills Research and Macrobond

Investoren vor allem dort zukaufen, wo Preisnachlässe möglich sind – oder aber bei Core-Immobilien mit starken Fundamentaldaten, bei denen die Preise aufgrund der Angebotsknappheit stabil bleiben.

Für diese Einschätzung spreche nicht zuletzt, dass sich die Arbeitsmärkte ungeachtet der eher pessimistischen Wirtschaftsaussichten bis dato als relativ robust erwiesen, heisst es in der Savills-Studie: «Die Leerstandsquoten in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum sind in diesem Quartal weitgehend unverändert.» Nur der US-Markt sei «mit leeren Büroflächen überversorgt».

Unterangebot an hochwertigen Objekten bremst Preisrückgang

Der relativ robuste Arbeitsmarkt und die weiterhin soliden Vermietungsaktivitäten unterstützten die am Markt aktiven Investoren, schreiben die Autoren. Mit Blick auf die globalen Wirtschaftsaussichten stellt sich für die Savills-Researcher zwar die Frage hinsichtlich der weiteren Entwicklung, doch gehen sie

davon aus, dass bisher «das Unterangebot an hochwertigen Gebäuden in vielen Regionen den Preisrückgang begrenzt».

Erstklassige Büroobjekte stehen «weiterhin hoch im Kurs»

Auf dem europäischen Markt beobachtet Marcus Lemli, CEO von Savills Deutschland und Head of Investment Europe, eine Fokussierung auf Qualität sowie auch Interesse an Value Add Deals. «Vor allem erstklassige Büroimmobilien in den besten Lagen stehen bei den Investoren weiterhin hoch im Kurs», so Lemli. Die Nachfrage dürfte aus seiner Sicht aufgrund der Nachfrage der Nutzer nach mehr Qualität und Nachhaltigkeit zusätzlich befeuert werden. Für dieses Segment sei «eine anhaltend hohe Dynamik, allerdings auf einem adjustierten Preisniveau» zu erwarten, so Lemli. Zudem biete bereitstehendes frisches Kapital die Chance, Wertsteigerungen bei Immobilien dadurch zu erzielen, dass sie renoviert, ESG ertüchtigt oder repositioniert werden». • >>>

MARKTKOMMENTAR

Leichte Erholungstendenzen

SEIT EINIGEN WOCHEN IST DIE STIMMUNG BEI DEN INVESTOREN WIEDER ETWAS FREUNDLICHER. DIE INFLATION IN DEN USA GING ZULETZT STÄRKER ALS ERWARTET ZURÜCK; NUN RECHNEN DIE MARKTTEILNEHMER MIT EINER TEMPOREDUKTION BEI DEN NÄCHSTEN ZINSERHÖHUNGEN.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



FL/TM. Nach deutlichen Kursgewinnen im Oktober stehen die Aktienindices im November erneut im Plus. Der Schweizer Leitindex SMI legte im laufenden Monat um 1 Prozent zu, der Deutsche Aktienindex DAX um 7,4 Prozent und der US-Index S&P 500 um 2,24 Prozent. Trotz dieser Kursgewinne bleiben die negativen Jahresbilanzen zweistellig (YTD: SMI -15,06%, DAX -10,39%, S&P -17,16%). Auch die Schweizer Immobilienaktien profitieren vom positiven Trend: Seit dem Tiefststand vom 27. September stieg der REAL Index um rund 9,5 Prozent; die Jahresperformance erholte sich in den letzten Wochen auf ein Minus von 10 Prozent. Vor der Kursumkehr lag dieser Performancewert bei -17,84 Prozent. Auch die europäischen Immobilienaktien profitieren von der Upside. Der EPRA Index verbuchte seit dem 12. Oktober 2022 (Jahrestiefststand) eine Wertsteigerung von 18,27 Prozent. Trotz des deutlichen Kursanstiegs der letzten Wochen bleibt die Jahresbilanz schwach. Gegenüber dem Jahresende 2021 hat der EPRA Index über 36 Prozent an Wert eingebüsst (nicht währungsbereinigt). Der Aufwärtstrend setzte sich auch bei den kotierten Immobilienfonds fort. Seit dem Turnaround von Mitte Oktober stieg der Indexwert um rund

9 Prozent. Per 16. November 2022 notiert der SWIIT Index bei 436,63 Punkten, die Jahresperformance beträgt noch -15,84 Prozent YTD. Ein Blick auf die Handelsvolumen zeigt jedoch, dass die Marktteilnehmer der laufenden Upside noch nicht voll vertrauen, sondern eher abwarten.

Entspannung am Primärmarkt

Erste Erholungstendenzen zeichnen sich auch am Kapitalmarkt ab: Zuletzt konnten einige Fondsleitungen kleine Erfolge bei der Platzierung neuer Anteile vermelden – gleichwohl waren diese Transaktionen von einer Vollzeichnung weit entfernt. Beim nichtkотиerten Immobilienfonds Pure Swiss Opportunity lag die Ausübungsquote bei rund 25 Prozent; bei der Emission des Mountain Resort Real Estate Fund Sicav, ebenfalls ein nichtkотиertes Immobilienprodukt, wurden neue Anteile im Gegenwert von 13,1 Mio. CHF ausgegeben (Ausübungsquote: ca. 63%); angestrebt hatte die Fondsleitung ein Volumen von 20,8 Mio. CHF. Weiter am Kapitalerhöhungsplan hält man beim Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial fest, wenn auch mit einem auf 36,9 Mio. CHF gekürzten Emissionsvolumen; geplant waren zuvor bis zu 100

Mio. CHF Die Zeichnungsfrist soll am am 21. November 2022 beginnen. Bereits kurz vor Transaktionsschluss ist man beim Akara Diversity PK. Das Emissionsziel liegt bei 62 Mio. CHF; das Ergebnis wird wohl in den nächsten Tagen kommuniziert.

Nachdem diverse Fondsleitungen während den letzten Wochen ihre Emissionen abgesagt oder bis auf weiteres verschoben haben, hat nun Cronos Immo Funds sogar eine neue Transaktion angekündigt. Die Fondsleitung hat beschlossen, eine Emission im Umfang von rund 30 Mio. CHF durchzuführen. Gleichzeitig will man weitere Anteile im Gegenwert von rund 10 Mio. CHF im Rahmen von Sacheinlagen ausgeben. Die Zeichnungsfrist startet am 28. November 2022. Der Emissionserlös soll für die Finanzierung der Bauten im Portfolio, für den Erwerb neuer Liegenschaften und zur Reduktion der Verschuldung verwendet werden.

Trotz der weiteren Stabilisierung der Fondskurse ist eher nicht von einer Jahresendrally am Emissionsmarkt zu rechnen. Einerseits sind es nun nur noch wenige Wochen bis zum Jahresende, andererseits zeigen die aktuell tiefen Handelsvolumen der kotierten Immobilienfonds, dass die aktuelle Upside auf einer eher wackligen Basis aufbaut. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				17. NOVEMBER 2022				
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	155000	142000	1	200000	1	142200 1
140241	AGRUNA AG	4205	4805	4010	25	4800	2	4250 1
4986484	ATHRIS N	370	400	370	3	400	30	370 3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	500	485	200	500	45	500 5
193185	CHAM GROUP N	450	522	456	15	480	35	465 100
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	160	190	164	20	166	50	166 20
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14800	2	22310	1	13900 2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	3200	2720	5	3250	15	3200 8
11502954	KONKORDIA AG N	7300	7700	7300	1	10000	1	7300 1
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	57	250	61	160	61 250
257770	REUSSEGG HLDG N	180	180	75	25	750	2	180 10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8200	9300	0	0	11000	1	8900 3
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2600	3100	2850	4	3000	10	2900 2
253801	TERSA AG	13500	17500	15300	2	25000	2	17500 2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	33	2.15	500	4	1000	2.1 2
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	165	50	170	29	165 50
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	147	147	100	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

**IMMOBILIEN
BUSINESS**

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										18. NOVEMBER 2022	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % OKT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.95	123.00	2.50%	18.33%	-15.58%	0.99%	111.30	148.00	732'450'978	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.55	132.00	2.45%	9.50%	-16.54%	0.84%	116.10	164.20	945'156'168	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	106.20	114.00	2.51%	7.34%	-1.72%	3.79%	110.50	122.00	557'744'430	
844'303	CS 1A IMMO PK	1238.75	1145.00	4.08%	-7.57%	-21.58%	NICHT KOTIERT	1145.00	1475.00	3'237'922'600	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	114.85	124.00	2.80%	7.97%	-28.02%	1.30%	117.00	181.30	2'434'307'240	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.30	60.00	4.29%	-19.25%	-21.63%	0.70%	55.50	81.70	510'384'180	
276'935	CS REF INTERSWISS	183.20	165.00	4.69%	-9.93%	-15.08%	0.97%	157.10	196.80	1'482'455'700	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	109.05	137.00	2.68%	25.63%	-22.75%	1.01%	115.00	185.20	2'857'020'742	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	102.30	110.00	3.67%	7.53%	-25.16%	0.84%	100.10	151.50	880'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	156.45	196.50	2.71%	25.60%	-20.93%	1.16%	179.00	254.50	3'223'311'330	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	115.55	123.00	2.53%	6.45%	-1.48%	0.84%	113.00	131.00	369'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.60	134.00	2.71%	10.20%	-16.69%	1.61%	122.00	172.00	2'149'097'762	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.15	202.00	2.13%	36.35%	-13.50%	1.01%	184.50	245.40	1'539'864'382	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.55	126.50	3.22%	12.39%	-11.22%	1.79%	115.30	149.00	278'300'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	113.50	96.00	5.70%	-15.42%	-11.91%	0.69%	89.00	119.90	416'913'696	
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	111.10	114.00	3.06%	2.61%	1.65%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676	
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	109.50	117.00	5.42%	6.85%	0.08%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	146'250'000	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.20	112.00	2.39%	14.05%	-6.73%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	504'000'000	
277'010	IMMO HELVETIC	176.00	194.00	3.47%	10.23%	-16.72%	1.03%	185.00	249.50	1'086'400'000	
977'876	IMMOFONDS	380.00	500.00	2.71%	31.58%	-16.84%	1.11%	438.00	639.50	1'755'772'000	
278'226	LA FONCIERE	88.30	125.00	1.84%	41.56%	-16.93%	0.64%	111.00	160.00	1'701'022'125	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.40	142.00	2.08%	12.34%	-14.20%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	958'500'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	146.05	158.00	2.43%	8.18%	-20.39%	1.18%	143.60	209.90	903'933'010	
10'700'655	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	129.85	150.00	2.09%	15.52%	-7.27%	0.72%	132.90	172.50	391'519'800	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	136.80	140.00	3.94%	2.34%	-13.24%	1.34%	128.70	169.00	834'589'420	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	117.45	123.00	4.39%	4.73%	-11.03%	1.00%	113.00	146.00	485'873'247	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	95.95	104.00	2.53%	8.39%	-5.66%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	351'749'008	
3'941'501	REALSTONE	119.60	131.00	2.70%	9.53%	-7.75%	0.79%	116.00	154.00	1'757'429'321	
10'061'233	RESIDENTIA	109.95	100.00	2.43%	-9.05%	-11.65%	0.89%	98.00	117.00	160'017'400	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	145.75	143.50	3.54%	-1.54%	-12.23%	0.87%	127.10	165.70	1'532'607'696	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	95.50	84.00	5.21%	-12.04%	-4.59%	0.53%	75.00	95.80	201'600'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	101.45	105.00	4.24%	3.50%	-12.87%	0.43%	96.00	129.00	637'875'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	120.30	130.00	2.74%	8.06%	-10.10%	1.26%	115.80	154.00	1'094'144'220	
278'545	SOLVALOR 61	204.60	268.00	1.98%	30.99%	-17.18%	1.35%	227.00	333.00	1'357'235'348	
3'723'763	STREETBOX REF	316.65	415.00	3.69%	31.06%	-19.00%	0.76%	400.00	539.50	178'269'475	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	116.25	106.00	2.83%	-8.82%	-3.50%	0.39%	97.45	116.00	284'481'952	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.00	102.00	2.34%	0.00%	-10.40%	NICHT KOTIERT	105.00	117.00	309'926'694	
29'378'486	SWISS LIFE REF. (CH) SWISS PROPERTIES	111.90	124.50	2.13%	11.26%	-6.46%	2.16%	112.00	139.50	2'016'900'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	116.30	143.50	2.33%	23.39%	-16.11%	1.15%	124.60	182.00	1'511'518'362	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	97.75	96.50	4.41%	-1.28%	-12.48%	0.53%	78.10	115.50	502'051'383	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	106.85	104.50	2.43%	-2.20%	-12.87%	NICHT KOTIERT	102.60	124.00	397'316'315	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.95	173.00	2.63%	10.23%	-18.93%	0.96%	162.70	225.00	914'466'236	
113'909'906	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMM.	100.25	102.00	3.43%	1.75%	3.43%	NICHT KOTIERT	98.00	104.00	216'197'058	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.85	78.00	2.36%	28.18%	-16.04%	1.04%	67.55	95.00	2'770'037'868	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.90	16.50	2.55%	18.71%	-12.33%	0.75%	13.95	20.35	766'681'691	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	10.45	3.17%	-8.73%	-27.65%	1.54%	9.95	15.30	376'151'397	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.45	119.50	2.21%	27.88%	-14.32%	0.85%	107.10	148.30	1'703'026'168	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.40	126.00	2.62%	25.50%	-13.02%	0.96%	111.50	152.00	9'025'824'654	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.60	42.00	6.56%	-31.82%	-40.08%	1.10%	56.50	75.80	1'034'870'928	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.55	123.00	2.24%	17.65%	-6.85%	NICHT KOTIERT	123.00	139.00	1'181'306'637	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.75%	23.17%	2.11%	1.08%			59'270'599'394	

IMMOBILIENAKTIEN										18. NOVEMBER 2022	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % OKT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL N	155.20	146.00	4.94%	-5.93%	-24.26%	3.59%	126.40	206.00	2'268'962'078	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	176.00	164.00	3.42%	-6.82%	-7.38%	0.06%	160.00	190.00	316'734'020	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.65	16.30	3.45%	-2.10%	-13.37%	0.53%	15.15	20.30	490'024'178	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	101.80	84.00	3.27%	-17.49%	-8.74%	3.20%	79.80	107.00	387'621'158	
1'731'394	INTERSHOP N	425.00	625.00	4.10%	47.06%	6.21%	1.82%	588.00	673.00	682'218'750	
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.40	0.00%	-16.20%	3.74%	0.62%	18.30	20.40	172'011'264	
32'509'429	INVESTIS N	82.80	104.00	2.44%	25.60%	1.91%	3.51%	95.20	115.00	291'133'440	
1'110'887	MOBIMO	255.70	235.00	4.37%	-8.10%	-18.69%	2.76%	211.00	318.00	1'550'149'065	
21'218'624	NOVAVEST	43.90	40.00	4.20%	-8.88%	-10.43%	1.18%	40.90	47.80	308'457'360	
28'414'391	PLAZZA N	340.35	313.00	2.27%	-8.04%	-5.04%	1.48%	315.00	357.00	457'480'800	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	112.30	104.50	3.67%	-6.95%	-4.79%	4.27%	99.60	125.90	4'793'194'610	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	50.95	42.00	4.62%	-17.57%	-18.70%	0.34%	44.00	54.00	107'329'824	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.90	80.80	4.26%	-4.83%	-6.13%	2.85%	79.00	101.20	6'138'405'411	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	118.85	86.00	4.29%	-27.64%	-11.29%	1.12%	85.00	108.00	234'483'386	
261'948	WARTECK INVEST	1696.35	2200.00	3.23%	29.69%	-4.22%	1.07%	2080.00	2440.00	371'675'700	
1'480'521	ZUG ESTATES	2055.40	1665.00	2.28%	-18.99%	-14.02%	1.28%	1850.00	2080.00	503'261'641	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.65%	-2.06%	-10.21%	3.00%			18'901'131'421	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

PROJEKTENTWICKLUNG

Micro-Living im neuen Uzwiler Wohnquartier



BILD: UZE AG

Visualisierung des Serviced-Apartment-Projekts in Uzwil

DIE UZE AG REALISIERE IN UZWIL SG EINE ÜBERBAUUNG MIT SERVICED-APARTMENTS. DAZU LÄSST DIE OSTSCHWEIZER IMMOBILIENGESELLSCHAFT INDUSTRIEBAUTEN UMNUTZEN.

AH/PD. Das ehemalige Industrie- und Gewerbegebiet zwischen der Neudorf- und der Sternenstrasse in Uzwil wandelt sich schon seit einigen Jahren zu einem Wohnquartier. Bereits 2017 hat die Uze AG an der Sternenstrasse 6 einen Neubau mit 14 Mietwohnungen erstellt und im gleichen Jahr eine benachbarte Parzelle erworben, um dort ein Projekt mit Serviced-Apartments zu realisieren. Nach einem Entwurf des St. Galler Architekturbüros von Tom Munz entstehen auf dem Gelände der ehema-

ligen A. Sutter AG in den beiden ursprünglichen Werkhallen insgesamt 25 Wohneinheiten (1,5- und 2,5-Zimmer), welche künftig über das benachbarte Hotel Uzwil für Langfristaufenthalte vermietet werden sollen. Gebäude aus den 1950er- und 60er-Jahren werden rückgebaut, die Arbeiten haben im Oktober begonnen. Die Micro-Living-Einheiten an der Sternenstrasse 2 sind über zwei Geschosse offen organisiert und haben direkten Zugang in die Kellerräume. In der Werkhalle an der Sternenstrasse 4 verteilen sich 18 Geschosswohnungen über drei Etagen. Um das Innere der eher schmalen Halle mit natürlichem Licht zu erhellen, sind gedeckte private Aussenräume auf beiden Längsseiten vorgesehen. Die Fertigstellung der 25 Serviced Apartments ist auf 2024 geplant. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 19_2022 / 17. Jahrgang / 350. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG
IMMOBILIEN Business
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich
www.immobiliengeschaeft.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Alexander Wachter, Redaktor
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

Haftungsausschluss:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162