

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Büroflächenmarkt Schweiz:
Nachfrage weiterhin dynamisch
(WP Immo-Monitoring 2023/1)
- 6 Sinkende Marktwerte für
Renditeimmobilien
(Studie FRPE)
- 9 Co-Living: Markt mit Potenzial
(European Co-Living Best
Practise Guide von JLL und ULI)
- 11 Deutsche Top-7-Städte mit
Schrumpfungstendenzen
(Empirica Regio-Studie)
- 12 Nachricht:
Deutlicher Preisanstieg
im Berliner Umland
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:
Allschwil (BL)/Main Campus
- 16 Impressum

EDITORIAL

Erste «Bremsspuren»

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt sind die Folgen der Zinswende angekommen: Im Segment der indirekten Immobilienanlagen haben die kotierten Immobilienaktien- und fondsgesellschaften in den vergangenen Monaten eine rasante «Talfahrt» erlebt. Der Markt für direkte Immobilienanlagen hat sich stabiler gehalten, zumindest bis dato. Das veränderte makroökonomische Umfeld mit steigenden Zinsen und der Rückkehr der Inflation hat zwar noch keine grossen Auswirkungen auf die Mietpreise – doch ist dies nicht weiter erstaunlich, weil der Immobilienmarkt grundsätzlich träge auf konjunkturelle Veränderungen reagiert. Bei genauerem Hinblick zeichnen sich auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten, wenngleich mit grossen regionalen Unterschieden, Veränderungen ab: So stagnieren die Anfangsrenditen bei den im laufenden Jahr beobachteten Transaktionen nach Berichten von Immobiliendienstleistern auf Vorjahresniveau; bei den Marktwerten sowohl im Bereich der Mehrfamilienhäuser als auch der Büroimmobilien wurde im 3. Quartal 2022 schweizweit ein Rückgang verzeichnet. Erste «Bremsspuren» infolge der geänderten Ausgangslage an der Zinsfront sind somit erkennbar, auch wenn die Marktwerte derzeit nur im Vergleich zum Vorquartal rückläufig sind und im Vergleich zum Vorjahresquartal weiterhin im Plus liegen.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Gemeinsam schaffen wir bleibende Werte

Ob Neubau oder Bestandsobjekt:
Sprechen Sie mit uns über Ihre Projekte.

+41 71 228 52 08, benjamin.bolt@asga.ch
www.asga.ch



 **asga**
pensionskasse

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

Sponsoren:



BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

Nachfrage weiterhin dynamisch



BILD: ALLA SEREBRINA/DEPOSITPHOTOS.COM

Grossraumbüros erfreuen sich nach wie vor grosser Beliebtheit.

WIE WÜEST PARTNER BE-
RICHTET, STEIGEN DIE BE-
SCHÄFTIGUNGSZAHLEN
TROTZ KONJUNKTURELLER
EINTRÜBUNG WEITER AN
UND SORGEN FÜR EINE
STEIGENDE BÜROFLÄCHEN-
NACHFRAGE. DER HINTER-
GRUND: AUFHOLEFFEKTE
NACH DER PANDEMIE SOWIE
STRUKTURELLE EFFEK-
TE. ZUDEM BESTÄTIGT DIE
JÜNGSTE BEFRAGUNG FÜR
DAS «BÜROFLÄCHEN-BARO-
METER», DASS UNTERNEH-
MEN «REMOTE WORKING»
ALS ERGÄNZUNG UND NICHT
ALS ERSATZ DER ARBEIT IM
BÜRO ANSEHEN UND IHRE
BÜROFLÄCHEN IM SCHNITT
NUR WENIG REDUZIEREN.

BW/PD. Die Entwicklungen am Ar-
beitsmarkt entkoppeln sich vom
Konjunkturverlauf: Das jüngst veröf-
fentlichte Immo-Monitoring 2023/1
des Zürcher Immobilienberatungs-
unternehmens Wüest Partner (WP)
konstatiert für den Schweizer Büro-
flächenmarkt eine weiterhin intakte
Nutzernachfrage. Wie die Autoren
berichten, entwickelt sich die zusätz-
liche Nachfrage nach Büroflächen
seit rund 1,5 Jahren «ausserordent-
lich dynamisch».

Getrieben von Aufholeffekten nach
der Aufhebung der Pandemiemass-
nahmen, aber auch begünstigt von
strukturellen Effekten (u.a. demo-
grafischer Wandel, neu geschaffene
Stellen im Zuge der allgemeinen Di-
gitalisierung und für den Kampf ge-
gen den Klimawandel) seien in den

vergangenen Monaten so viele neue
Stellen geschaffen worden wie sonst
selten in der Schweizer Wirtschafts-
geschichte. Die Gesamtbeschäfti-
gung im 3. Sektor lag laut der Studie
im Sommer 2022 um 3,4 Prozent hö-
her als zum Vorjahreszeitpunkt.

Grosser Büroflächenbedarf in den meisten Regionen

Kräftig war das Wachstum gemäss
der WP-Studie insbesondere am
Genfersee, in der Südschweiz und in
der Innerschweiz. Selbst ausserhalb
der begehrten Büromärkte um die
Grosszentren sei die Nachfrage
überdurchschnittlich gestiegen, be-
richten die Autoren. Danach fiel das
Jahreswachstum der Beschäftigten
im Tertiärsektor im Espace >>>

>>> Mittelland mit 1,7 Prozent um 40 Basispunkte höher aus als im Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Ein wachsender Arbeitsmarkt führte in der Vergangenheit mitunter jeweils zeitnah zu einer Verringerung des Büroflächenangebots, beispielsweise in der Boomphase von 2004 bis 2007. Umgekehrt hatten Abkühlungen auf dem Arbeitsmarkt eine Angebotszunahme auf dem Flächenmarkt zur Folge – etwa im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise. Die Coronakrise hingegen habe den Büromarkt wenig beeinflusst, nur die Neubauaktivitäten hätten abgenommen, stellen die WP-Autoren fest. Im Schweizer Schnitt ist die Quote von verfügbaren Flächen (Angebotsziffer) gemäss WP auf 6,5 Prozent gesunken (Stand: Q2 2022).

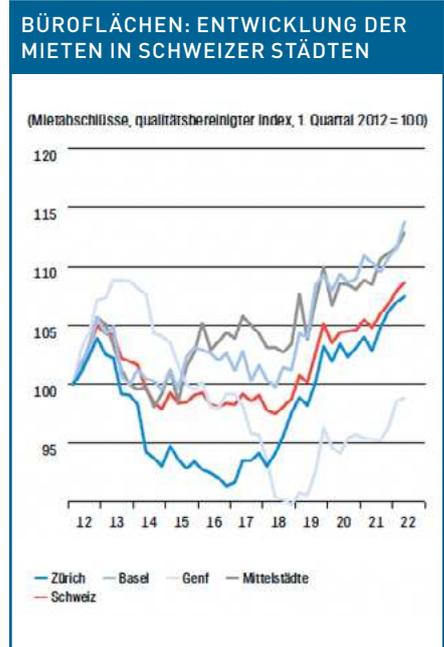
Regionale Disparitäten

Es bestehen aber weiterhin grosse regionale Unterschiede, was die Flächenliquidität betrifft. In den MS-Regionen Basel-Stadt, Zürich, Lausanne und Luzern ist der Angebot an freien Büroflächen aktuell sehr gering, was sich nach Einschätzung der Experten von Wüest Partner in den kommenden Jahren nicht sonderlich verändern dürfte, weil in den genannten Regionen noch ein überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum in den Bürobranchen erwartet wird. In den Regionen Genf und Zug habe sich das Überangebot reduziert und entwickle sich Richtung 10-Prozent-Marke. Sehr reichhaltig sei das Angebot derzeit in den Regionen Glattal-Furttal, Mendrisio, Morges und Burgdorf.

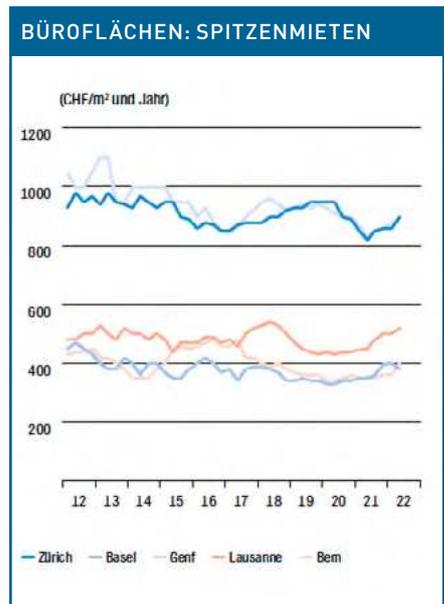
Entwicklung der Mietpreise

Gemäss den Erhebungen von Wüest Partner sind die mittleren Mieten der inserierten Büroflächen zwischen

dem Sommer 2021 und dem Sommer dieses Jahres um 2,6 Prozent gesunken. Diese Entwicklung ist nach Einschätzung der WP-Researcher nicht darauf zurückzuführen, dass für die ausgeschriebenen Objekte die Mietpreise nach unten angepasst werden mussten – die tieferen Preise des noch ausgeschriebenen Angebots deuten sie eher dahingehend, dass zahlreiche Flächen an guter Lage und mit höheren Mieten vermietet werden konnten. Die grosse Nachfrage zeigt sich auch beim Mietpreisindex von neu abgeschlossenen Mietverträgen: In diesem qualitätskonstanten Index sind die Mieten innert Jahresfrist um 3,7 Prozent gestiegen. In allen grossen und mittelgrossen Städten hat sich ein Wachstum gezeigt. Selbst in Genf, wo sich die Mietpreise während vieler Jahre rückläufig oder zumindest unterdurchschnittlich entwickelt haben, sind die Preise in den vergangenen 12 Monaten gestiegen. Einen Einfluss auf die gestiegenen Mieten habe auch die erhöhte Inflation, so die WP-Autoren. Denn das Gros der Büromietverträge sei an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gebunden; bei Wiedervermietungen von Büroflächen würden die Mieten gemäss dem Inflationsgrad nach oben angepasst. Wie sich die Nachfrage nach Büroflächen im kommenden Jahr entwickeln wird, sei aufgrund der geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten schwer vorauszusehen, so die WP-Autoren. Doch immerhin habe die Zahl der offenen Stellen im 3. Sektor die Marke von 97.000 erreicht und liege damit um 40 Prozent höher als Mitte 2021 (Stand: 2022). In ihrem Basisszenario gehen die WP-Researcher davon aus, dass sich das Beschäftigungswachstum im Vergleich zur hohen Quote in diesem Jahr abschwächt, jedoch wei-



Quelle: Wüest Partner (Stand: 2. Quartal 2022)



Quelle: Wüest Partner (Stand: 2. Quartal 2022)

>>> weiterhin im positiven Bereich liegen wird (Erwartung für 2023: +0,7 %) und dass sich daraus weitere Impulse für die Nachfrage ergeben. Zumal sich gleichzeitig die Dynamik beim Neubau auf einem relativ tiefen Niveau einzupendeln scheint: Die Bauinvestitionen in bewilligten Projekten liegen laut der WP-Studie rund 20 Prozent unter dem Mittel der letzten 10 Jahre. Vor allem innerhalb der begehrten Grossstädte werde weniger gebaut, wodurch die Mieten hier weiter steigen werden. Im Schweizer Schnitt ist gemäss Wüest Partner mit einem leichten Plus zu rechnen (Prognose für 2023: +0,5%).

Bisherige Auswirkungen des «New Work»

Ferner befassten sich die WP-Autoren mit der Frage, wie der Megatrend des «New Work» (Home und Remote Working) sich auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirkt. Gemäss dem Wüest Partner-«Büroflächen-Barometer» haben inzwischen 98,4 Prozent der Unternehmen eigene Richtlinien zur Homeoffice-Thematik er-

lassen. Im Vergleich zu 2021 ist der Anteil der Unternehmen, die kein Homeoffice vorsehen, nochmals um gut 10 Prozentpunkte gefallen. Es kristallisiert sich somit immer deutlicher heraus, dass das Homeoffice in den allermeisten Betrieben, in denen diese Arbeitsform möglich ist, als Ergänzung – und nicht als Substitut – zum klassischen Arbeiten im Büro eingesetzt wird.

Gemäss der jüngsten Befragung gehen die Schweizer Unternehmen davon aus, dass künftig im Schnitt zu rund 35 Prozent remote gearbeitet wird. Nur bei kleinen Unternehmen (weniger als 9 Mitarbeiter) scheint das Homeoffice das klassische Büro vollständig ablösen zu können. Die Vorzüge der Arbeit im Büro dürften in diesen Fällen etwas weniger ausgeprägt sein, während die Büromiete pro Kopf im Vergleich zu grösseren Unternehmen meist höher ausfalle, so die WP-Autoren. Dass sich die Quote des Remote-Arbeitens zwischen 20 bis 40 Prozent einpendelt und nicht weiter ansteigen dürfte, führen die WP-Resercher unter anderem auf die Vor- und

Nachteile des Homeoffice zurück. So hat das vermehrte Homeoffice in der Tendenz zu einer verbesserten Produktivität geführt – doch parallel dazu haben der Zusammenhalt der Mitarbeiter respektive deren Loyalität gegenüber dem Unternehmen sowie die Innovationskraft gelitten.

Grossraumbüros im Trend

Der Trend hin zu Mehrpersonenbüros bleibt ungebrochen. Sie ermöglichen den informellen Austausch, aber auch eine flexible Flächennutzung. Gerade das Grossraumbüro mit 10 oder mehr Mitarbeitern erfreut sich nach der Beobachtung von Wüest Partner weiterhin grosser Beliebtheit, während das Einzelbüro je länger, desto seltener als Büroform vorgesehen ist. Ähnlich dürfte es künftig dem persönlichen Arbeitsplatz ergehen; gerade in den Grossraumbüros etabliert sich das «Desk-Sharing»-Konzept immer stärker: Nachdem im Jahr 2020 nur rund 10 Prozent aller Unternehmen dieses Konzept anwandten, werden es künftig bis zu 60 Prozent sein. •

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Mehr Infos unter
[hslu.ch/
immobilien](https://hslu.ch/immobilien)

Master/Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Asset Management

Programmstart: 26. Januar 2023

MAS Immobilienmanagement

CAS Real Estate Investment Management

Programmstart: 23. August 2023

CAS Real Estate Development

Programmstart: 17. August 2023

→ Online-Info-Anlässe: 22. November 2022 und 24. Januar 2023

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Marktwerte von Renditeimmobilien sinken



BILD: VLADACANON/DEPOSITPHOTOS.COM

Für die Wohnungsmärkte von Boomregionen wie Genfersee oder Zürich sehen Experten kaum Probleme.

DIE INFLATION UND DIE ZINSWENDE SCHEINEN SICH INZWISCHEN AUCH AN DEN IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTEN DER SCHWEIZ BEMERKBAR ZU MACHEN. GEMÄSS DEN JÜNGSTEN ERHEBUNGEN DES ZÜRCHER IMMOBILIENBERATUNGS- UND ANALYSEHAUSES FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG HABEN IM DRITTEN QUARTAL 2022 SOWOHL MEHRFAMILIENHÄUSER ALS AUCH BÜROIMMOBILIEN SCHWEIZWEIT AN MARKTWERT EINGEBÜSST. IM BÜROBEREICH FÄLLT DIE ENTWICKLUNG JEDOCH REGIONAL SEHR UNTERSCHIEDLICH AUS.

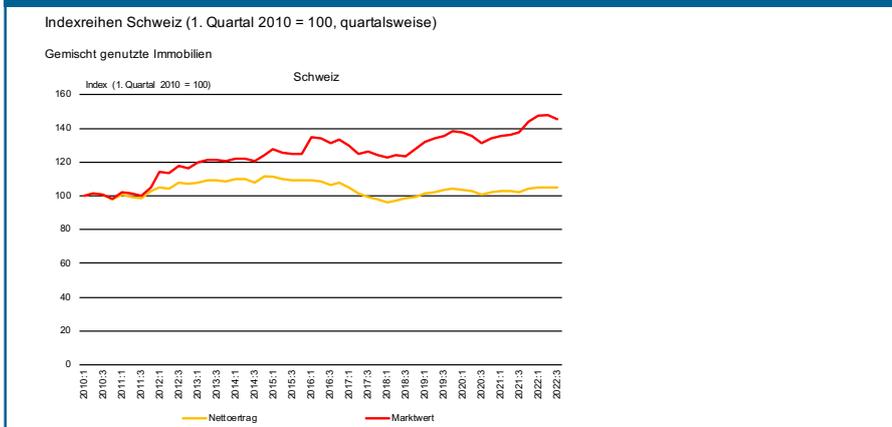
BW/PD. Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien gehen in der Schweiz im dritten Quartal 2022 zum Vorquartal um 1,7 Prozent zurück, wie die jüngsten Auswertungen von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) zeigen. Allerdings resultiert im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres nach wie vor ein Wertzuwachs von 5,7 Prozent. Mehrfamilienhäuser weisen im dritten Quartal 2022 schweizweit um 1,9 Prozent tiefere Marktwerte auf im Vergleich zum Vorquartal. Am ausgeprägtesten fiel der Wertverlust in der Region Jura mit minus 3,5 Prozent aus. Doch auch Basel und die Genferseeregion weisen jeweils ein Minus von 2,0 Prozent aus, mit jeweils minus 1,9 Prozent wurden auch im Mittel-

land, in der Ostschweiz sowie in Zürich tiefere Werte verzeichnet. Der Alpenraum und das Tessin zeigen sich mit minus 0,4 respektive +2,0 Prozent praktisch unverändert.

Neue Rahmenbedingungen – höhere Diskontierungssätze

«Die Rückkehr der Inflation sowie der Anstieg der Zinsen haben einen bedeutenden Einfluss auf die Bewertung von Mehrfamilienhäusern. Erste Bremsspuren in Form von regional rückläufigen Marktwerten sind in den neusten Marktdaten erkennbar», erklärt Stefan Fahrländer, Partner bei dem von ihm gegründeten Beratungsunternehmen FFRE. «Allerdings rechnen wir für das aktuelle Jahr über die ganze >>>

MARKTINDIZES FÜR RENDITEIMMOBILIEN SCHWEIZ, 3. QUARTAL 2022



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

>>> Schweiz betrachtet mit einer Seitwärtsbewegung».

Stefan Fahrländer geht davon aus, dass die Marktwerte im kommenden Jahr in den Regionen mit geringer Nachfrage nach Mietwohnungen und steigenden Leerständen unter Druck geraten können, während boomende Regionen wie etwa Genfersee oder Zürich auch weiterhin kaum Probleme haben werden.

Die minimalen Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser sind gemäss der FPRE-Umfrage unter acht Immobilienexperten im Oktober 2022 auf 1,83 Prozent angestiegen – ein halbes Jahr zuvor waren es noch 1,71 Prozent. Diese höheren Sätze wirken sich negativ auf die Bewertung aus. Die Umfrageteilnehmer betonten allerdings die aktuell vorherrschende Unsicherheit, so Fahrländer.

Büroimmobilien mit starken Ausschlägen

Die Marktwerte von Büroimmobilien sind im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls rückläufig (-1,3%), zum Vorjahresquartal legt der Marktwert hingegen um deutliche 12,2 Prozent zu. Auffallend sind hier die regional unterschiedlichen Entwicklungen:

Zum Vorquartal weisen die Regionen Basel (-5,7%) und Zürich (-4,2%) tiefere Marktwerte von Büroimmobilien auf, in der Südschweiz (+4,5%) und am Genfersee (+4,1%) steigen diese an. Über die letzten 12 Monate verzeichnen allerdings alle Regionen steigende Marktwerte, teilweise sind die Zunahmen deutlich. So sind es in der Südschweiz plus 21,1 Prozent und am Genfersee plus 19,2 Prozent. Diese Entwicklung im Büromarkt kann als Erholungseffekt nach schwierigen Jahren betrachtet werden – aktuell haben die Marktwerte schweizweit wieder ungefähr das Niveau von Anfang 2017 erreicht. •

Marktindizes Renditeimmobilien

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes für Renditeimmobilien auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Es liegen Indizes für gemischt genutzte Immobilien, Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien (jeweils Neubau) vor. Zur Performancemessung werden die direkte (Cashflow-) Rendite, die indirekte (Wertänderungs-) Rendite sowie die Gesamtrendite berechnet.

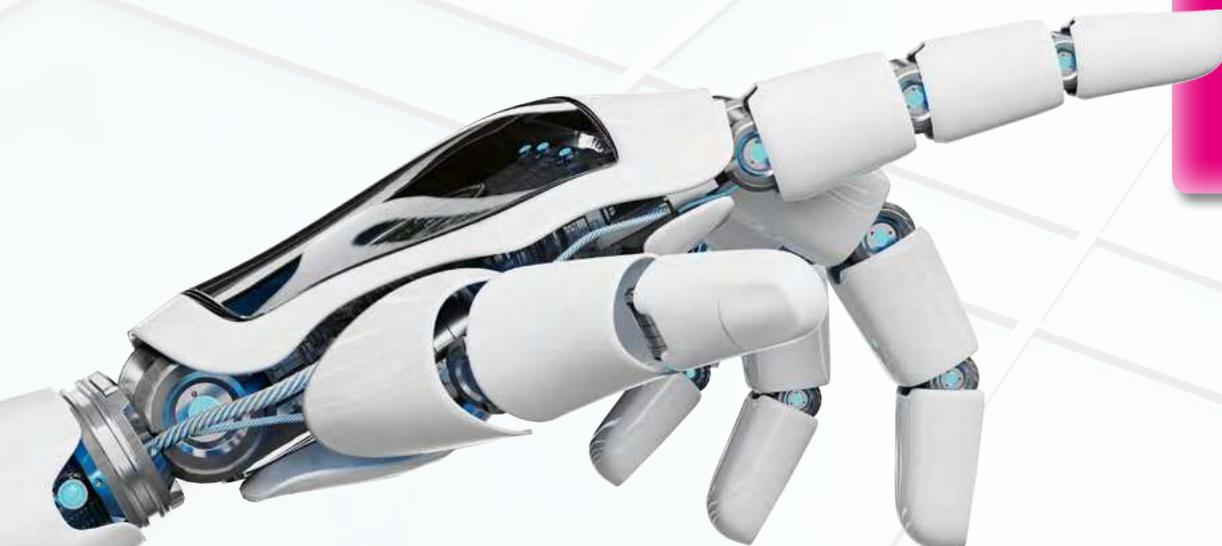
INDEXREIHEN SCHWEIZ (1. QUARTAL 2010 = 100M QUARTALSWEISE)

Gemischt genutzte Immobilien		
	Nettoertrag	Marktwert
2010:1	100.0	100.0
2010:2	101.5	101.5
2010:3	100.5	100.5
2010:4	98.1	98.2
2011:1	100.4	101.9
2011:2	99.6	101.1
2011:3	98.3	99.8
2011:4	103.2	104.6
2012:1	105.0	113.9
2012:2	104.6	113.5
2012:3	108.1	117.4
2012:4	107.3	116.5
2013:1	108.0	119.9
2013:2	109.3	121.3
2013:3	109.2	121.2
2013:4	108.6	120.6
2014:1	110.0	122.2
2014:2	110.0	122.3
2014:3	108.1	120.2
2014:4	111.5	124.0
2015:1	111.5	127.8
2015:2	109.7	125.7
2015:3	108.9	124.8
2015:4	109.0	124.9
2016:1	109.3	134.9
2016:2	108.5	134.0
2016:3	106.4	131.5
2016:4	107.8	133.2
2017:1	105.2	129.8
2017:2	101.4	124.8
2017:3	99.1	126.4
2017:4	97.6	123.7
2018:1	96.1	122.4
2018:2	97.2	124.0
2018:3	98.2	123.7
2018:4	99.5	127.8
2019:1	101.1	131.7
2019:2	102.2	133.9
2019:3	103.5	135.7
2019:4	104.0	138.1
2020:1	103.8	137.8
2020:2	103.1	135.4
2020:3	100.6	131.3
2020:4	102.4	133.7
2021:1	102.8	135.4
2021:2	103.2	136.1
2021:3	102.0	137.5
2021:4	104.3	144.3
2022:1	105.1	147.4
2022:2	104.8	147.8
2022:3	105.2	145.3
2022:2 - 2022:3	0.3%	-1.7%
2021:3 - 2022:3	3.1%	5.7%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

SWISS REAL ESTATE INNOVATION DAY

10. NOVEMBER 2022 JED SCHLIEREN



Ticket bestellen:



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

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

Kongresspartner



Ein Kongress von:



www.innovation-day.ch



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Markt mit grossem Potenzial



BILD: HAPPYCREATOR/DEPOSITPHOTOS.COM

Das Nischensegment Co-Living etwickelt sich zur Assetklasse.

MIT EINEM BEST-PRACTICE-LEITFADEN FÜR CO-LIVING BIETEN JLL UND DAS URBAN LAND INSTITUTE EINE ORIENTIERUNGSHILFE FÜR DEN SICH RASCH ENTWICKELNDEN EUROPÄISCHEN CO-LIVING-SEKTOR. DER BERICHT BEINHÄLT EMPFEHLUNGEN ZUM HEBEN DES NICHT ZULETZT AUFGRUND DES DEMOGRAPHISCHEN WANDELS GEGEBENEN GROSSEN POTENZIALS DES SEKTORS. DARÜBER HINAUS ZEIGEN DIE AUTOREN AUF, WIE EINIGE DER HINDERNISSE BESEITIGT WERDEN KÖNNTEN, MIT DENEN DER SEKTOR BISHER ZU KÄMPFEN HATTE.

PD/BW. Immer mehr Städte in Europa haben Schwierigkeiten, angemessenen und erschwinglichen Wohnraum für eine sehr schnell wachsende Stadtbevölkerung bereitzustellen, welche sich zunehmend aus kleinen Haushalten und Alleinstehenden zusammensetzt. In der Folge ist das Marktsegment Co-Living in den vergangenen Jahren vermehrt in den Fokus institutioneller Investoren und Projektentwickler gerückt und inzwischen dabei, sich als eigenständige Assetklasse zu etablieren. Unter Co-Living wird eine neue Form des gemeinschaftlichen Wohnens subsummiert, bei der einzelne Bewohner (zu flexiblen Mietbedingungen) private Zimmer oder Studios innerhalb einer grösseren Ein-

heit eines Gebäudes oder eines Liegenschaft anmieten können, welche auch Gemeinschaftsräume und ein gewisses Mass an Serviceleistungen bietet.

Kein einheitlicher Markt

Es gibt jedoch zahlreiche verschiedene Formen oder Modelle des gemeinschaftlichen Wohnens, so dass es schwierig ist, den Sektor explizit zu definieren und in einer einzigen Klassifizierung zusammenzufassen. Gemäss dem European Co-Living Best Practice Guide Report von JLL und ULI entwickelt sich der Sektor Co-Living rasant: So seien allein zwischen Anfang des Jahres 2020 und Mitte 2022 Investitionen im >>>

>>> Volumen von rund 1,2 Milliarden in entsprechende Liegenschaften geflossen. Die Co-Living-Landschaft in Europa ist auf den verschiedenen Märkten vielfältig und heterogen hinsichtlich Produkttypen, Co-Living-Nischen und Sektorüberschneidungen.

Mit ihrer Studie, für die 175 Marktteilnehmer befragt wurden, stellen JLL und ULI die wichtigsten Vorteile des Co-Living-Modells sowie die Herausforderungen der Branche vor.

Potentieller Kundenstamm grösser als zunächst erwartet

Der Bericht soll detaillierte Einblicke in den Markt geben und die Immobilienbranche und andere Interessengruppen mit Best-Practice-Beispielen unterstützen, so etwa Co-Living-Projektentwickler mit Empfehlungen zum Umgang mit den politischen Rahmenbedingungen, mit nützlichen Hinweisen zu Design und Konzeptentwicklung von Co-Living-Modellen sowie mit Finanzkennzahlen, die für mehr Transparenz im Markt sorgen. Bislang galt Co-Living hauptsächlich als Angebot für eine Nischengruppe, namentlich Personen mit Hochschulabschluss, doch der potenzielle Kundenstamm sei viel grösser und vielfältiger, stellen die Autoren des Berichts fest und verweisen darauf, dass Co-Living gerade kleineren Haushalten und Alleinstehenden, die neu in einer Stadt sind, ein integriertes Leben in den Städten ermögliche. Der vorhandene Wohnungsbestand sei häufig nicht auf diese Gruppen zugeschnitten, besonders nicht mit Blick auf die sozialen Probleme, mit denen diese oftmals konfrontiert sind, etwa mit Einsamkeit oder dem Fehlen eines sozialen Netzwerks. Die neue Wohnform spreche auch internationale Geschäftsreisende oder Personen im Rentenalter an, die in

die Städte zurückkehren möchten, um Kulturangebote und Gastronomie leicht erreichen zu können, so die Autoren. Die grosse demographische Reichweite und Anziehungskraft sorgt aus ihrer Sicht «für ein beträchtliches Potenzial im Bereich Co-Living»; der Sektor könnte sich zu einem wichtigen Teilbereich des Wohnens entwickeln. Auf einer Gesamtkostenbasis (einschliesslich Miete, Rechnungen, Abonnements usw.) sei das Co-Living oft wettbewerbsfähig mit anderen Wohnformen, insbesondere wenn man die der fehlenden Vorabinvestitionen für die Einrichtung von Räumen oder für Kauttionen mit in Betracht ziehe.

«Beitrag zur immer anspruchsvolleren ESG-Agenda»

Co-Living könne auf verschiedene Zielgruppen zugeschnitten werden und gleichzeitig einen Beitrag zu einer immer anspruchsvolleren ESG-Agenda leisten, meinen die Autoren. Dabei liege der Schwerpunkt auf der Wiederverwendung und Umwidmung bestehender Immobilien, der Verringerung des CO₂-Fussabdrucks nicht nur der Gebäude, sondern auch der dort wohnenden Menschen sowie der Förderung ihres Wohlbefindens und die Integration in die weitere Umgebung. Hierzu könne beitragen, wenn die Betreiber einen Teil der Einrichtungen des Co-Living-Angebots – z.B. dessen Serviceeinrichtungen (u.a. Co-Working-Flächen oder das Fitnessstudio) – einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich machten. Gleichzeitig nennt der neue Leitfaden von ULI und JLL einige der Herausforderungen, mit denen der Sektor konfrontiert ist. Zum Teil ergeben sich diese aus den langjährigen Erfahrungen mit informellen Wohngemeinschaften, welche für ihre Mitglieder nicht immer nur Vorteile bo-

ten. Die ersten zweckgebundenen Co-Living-Projekte, bei denen es sich in aller Regel um kleine Privaträume ohne Gemeinschaftsräume oder -einrichtungen handelte, hätten nicht immer zu einer positiven Wahrnehmung geführt – ein Umstand, der nun u.a. auch die Zusammenarbeit mit Personen mit politischer Entscheidungsbefugnis und planenden Institutionen beeinträchtigt.

Starke Wachstumsimpulse

Als weitere Hindernisse für die künftige Entwicklung des Co-Living-Sektors nannten die von JLL und ULI befragten Marktteilnehmer fehlende Bestände (38 %), negative planerische Vorgaben (36 %), fehlende Marktkenntnis (27 %), den Mangel an Betreibern (24 %) und die Verfügbarkeit von Grundstücken (22 %).

Die stärksten Wachstumsimpulse sehen die für den European Co-Living Best Practice Guide Report Befragten in der bis dato zunehmenden Unerschwinglichkeit von Wohnraum (49 %) in vielen Städten, sowie im hohen Anteil jüngerer Menschen (49 %) bei den Wohnungssuchenden, ferner in der weiterhin steigenden Zahl der Einpersonenhaushalte (40 %) sowie in dem Wunsch nach mehr Flexibilität (34 %) und Urbanität (34 %).

Mit Blick auf die Faktoren, welche das Wachstum des Marktsegments Co-Living derzeit stark beeinflussen, sieht Tom Colthorpe, Associate im EMEA Living Research & Strategy Team bei JLL, eine enorme Chance für den Sektor: «Das fördert weitere Investitionen und ändert die Wahrnehmung der Vorteile von Co-Living durch Politiker und die Öffentlichkeit.» Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt Lisette van Dorn, CEO des ULI: «Was das wahre Potenzial von Co-Living betrifft, befinden wir uns gerade erst am Anfang.» •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

Top-7-Städte mit Schrumpfungstendenzen



BILD: SEPAVONE/DEPOSITPHOTOS.COM

Im Jahr 2021 kehrten Köln knapp 10.000 Einwohner den Rücken.

DIE ABWANDERUNG AUS DEN TOP-7-STÄDTEN IN DEUTSCHLAND HÄLT AN: 2021 VERZEICHNETEN DIE MEISTEN METROPOLLEN ERNEUT EIN NEGATIVES WANDERUNGSSALDO. DER SCHRUMPFTREND DER VERGANGENEN JAHRE SETZT SICH FORT, BERICHTET DIE AUF DIE VERARBEITUNG, ANALYSE UND BEREITSTELLUNG VON REGIONALDATEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT SPEZIALISIERTE EMPIRICA REGIO GMBH.

PD/BW. Ein Grossteil der Abwanderung fand gemäss den jüngst vorgelegten Zahlen des Wirtschafts- und Immobiliendatenanbieters Empirica Regio in das direkte Umland statt.

Den stärksten Rückgang der Bevölkerung ermittelten die Empirica-Researcher in der Stadt Köln. Unter dem Strich verlor die zu den «Big Seven», das heisst, zu den für die Immobilienwirtschaft bedeutendsten Metropolen der Bundesrepublik zählende Stadt knapp 10.000 Einwohner. Zu den sieben Top-Standorten zählen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stutt-

gart. Gleichzeitig schwäche sich auch die Auslandszuwanderung weiter ab, berichtet Jan Grade, Geschäftsführer von Empirica Regio.

Trend hält weiter an

Die neuen Zahlen für das Jahr 2021 bestätigen für die Experten von Empirica Regio eine Trendumkehr, die sich schon seit geraumer Zeit abzeichnet. «Während vor allem ländliche Regionen höhere Wanderungsgewinne verzeichnen, verstärkt sich die Abnahme der Zuwanderung in die Kernstädte», sagt Grade. >>>

NACHRICHTEN

**BERLIN: DEUTLICHER
PREISANSTIEG IM UMLAND**

Das Berliner Umland und sein Wohnungsmarkt rücken seit einigen Jahren immer stärker in den Fokus, nicht zuletzt, da die Peripherie immer mehr zur Alternative für Berliner wird, die nach einer Miet- oder Eigentumswohnung suchen, aber aufgrund des massiven Nachfrageüberhangs in ihrer Stadt kein adäquates Angebot finden können – und daher auf entsprechende Angebote in Mehrfamilienhäusern im Umland ausweichen. Gemäss einer für den Immobilienkonzern Grounds durchgeführte Analyse des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW), Köln, haben die Angebotspreise (pro qm) für Eigentumswohnungen in 19 Berliner Umlandgemeinden von 2019 bis 2022 pro Jahr um durchschnittlich fast 18 Prozent zugelegt – fast doppelt so stark wie in der Hauptstadt; auch die Mieten stiegen in den Nachbarkommunen im selben Zeitraum mit rund 5,4 Prozent pro Jahr mehr als doppelt so schnell wie in Berlin. Bemerkenswert sei, dass Bestandsmietwohnungen im Umland im Schnitt nur um 1 Euro pro Quadratmeter günstiger waren als in Berlin, stellen die Autoren der IW-Studie fest. Spitzenreiter bei den Bestandsmieten ist gemäss der Studie die Gemeinde Grünheide im Landkreis Oder-Spree. Im Ortsteil Freienbrink der märkischen Gemeinde unterhält der Automobilhersteller Tesla eine neue Grossfabrik, was zuletzt für wirtschaftlichen Aufschwung sorgte. Mit den zu erwartenden Folgen für den Immobilienmarkt: Mit Angeboten von durchschnittlich 12 Euro/qm und einem Mietpreiswachstum von jährlich mehr als 16,5 Prozent in den letzten drei Jahren ist Wohnen zur Miete in Grünheide gemäss der IW-Studie nun fast so teuer wie in den beliebten Berliner Szenebezirken. (bw)

>>> Schon im Jahr 2020 war die Stadt Hamburg die einzige Stadt der Top-7-Gruppe, welche noch ein positives Wanderungssaldo vorweisen konnte. «Immer mehr Menschen sind bereit, längere Fahrzeiten in die Städte auf sich zu nehmen – auch Landkreise in einer Entfernung von einer Stunde und mehr profitieren von der Wanderung», sagt Grade.

**Umlandgemeinden profitieren
von der Stadtfucht**

Der Schrumpfungstrend der deutschen Kernstädte hat sich nach den Beobachtungen von Empirica Regio bereits seit 2018 abgezeichnet. Immer mehr Menschen ziehe es ins Umland, berichtet Grade. Der Trend zur Urbanisierung habe sich schon seit einigen Jahren komplett umgekehrt: «Schon lange verzeichnen die Umlandgemeinden der Metropolen ein positives Wanderungssaldo.»

Den Hauptgrund für die Trendumkehr sehen die Empirica-Resercher im anhaltend hohe Preisniveau für Wohnraum in den Top-7-Städten, der sich besonders deutlich in der deutschen Hauptstadt Berlin sowie in Hamburg zeigt. Gemäss der Empirica-Studie verliessen im vergangenen Jahr im Saldo deutlich mehr als 10.000 Menschen diese Stadtstaaten in das Umland.

Besonders bemerkenswert ist aus Sicht der Marktforscher, dass sich auch der bereits seit geraumer Zeit zu beobachtende Trend der abnehmenden Auslandszuwanderung weiter fortsetzt – auch nach der Überwindung des pandemiebedingten Einbruchs. «Bisher war die Zuwanderung aus dem Ausland eine tragende Säule des Städtewachstums», stellt Grade fest. «Doch seit dem Höhepunkt im Jahr 2015 und 2016 zeigt die Auslandszuwanderung stark nachlassende Tendenzen.»

Fazit des Empirica-Regio-Geschäftsführers: «Die These, dass die Corona-Pandemie ursächlich für die Stadtfucht sei, lässt sich nicht aufrechterhalten.» Die Pandemie sei allenfalls ein Trendverstärker gewesen, denn bereits in den Jahren vor ihrem Ausbruch seien rückläufige Wanderungsgewinne zubeobachten gewesen. «Jetzt, knapp zwei Jahre danach, schrumpfen die A-Städte mit Ausnahme von Berlin.»

Der Trend beschränke sich dabei nicht nur auf die grossen Metropolen, sagt Empirica-Chef Grade und verweist darauf, dass auch einige andere Städte an Bevölkerung verlieren. «Insbesondere die Abwanderung von Familien muss den Städten Sorgen bereiten, da diese finanziell meist gut aufgestellt sind und eine Stadt beleben.», so Grade.

Besonders die kumulierten Wanderungssalden der Jahre 2018 bis 2021 verdeutlichen die Trendwende. Während die Resercher zwischen den Jahren 2010 und 2013 hohe Bevölkerungszuwächse in den Top-7-Städte registrierten, wurde im Zeitraum von 2018 bis 2021 in Frankfurt am Main, Köln und Stuttgart bereits ein negatives Saldo verzeichnet und auch in den anderen Metropolen schrumpfte das Wanderungssaldo stark.

**Neue Herausforderungen in
Sachen Infrastrukturausbau**

Von den steigenden Einwohnerzahlen könnte das Umland der Grossstädte zwar profitieren – doch mit dem Zuzug ergäben sich auch neue Herausforderungen für die Umlandgemeinden, so die Empirica-Experten. So müssten u.a. ein höheres Verkehrsaufkommen, der steigende Bedarf an Bauland und wachsende Anforderungen an die Nah- und Energieversorgung künftig stärker berücksichtigt werden. •

MARKTKOMMENTAR

Leichte Erholungstendenzen

Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group



DIE AKTIENKURSE HABEN SICH ZULETZT ETWAS ERHOLT: DER SMI STIEG IM OKTOBER UM 5,5 PROZENT, DER US-INDEX S&P 500 UM RUND 8 PROZENT UND DER DAX UM 9,4 PROZENT.

FL/TM. Doch trotz der Gegenbewegung bleiben die Performancezahlen für das laufende Jahr weiter im tiefroten Bereich. Beim SMI etwa lag dieser Wert per Monatsende noch bei -15,9 Prozent, beim DAX bei -16,6 Prozent und beim S&P 500 bei -19 Prozent. Die Anleger sind weiter verunsichert: Die Inflationszahlen verharrten auf Höchstwerten; die Reaktion der Notenbanken wird mit Spannung erwartet. Die US-Fed hält an ihrem strikten Kurs zur Inflationsbekämpfung fest und hat den Leitzins am 2. November 2022 um 75 Basispunkte erhöht – es war der sechste Zinsschritt in diesem Jahr. Auch in Europa deuten die Prognosen auf eine Zinserhöhung hin; die nächste EZB-Sitzung findet am 15. Dezember 2022 statt.

Schweizer Immobilienaktien profitierten im Oktober ebenfalls von der Kurserholung, insbesondere in der zweiten Monatshälfte. Vom 13. Oktober bis zum Monatsende stieg der REAL Index um rund 8 Prozent; die Aktien von Allreal und Mobimo legten in diesem Zweitraum jeweils um 12 Prozent zu, der Investis-Titel stieg sogar um über 13 Prozent. Doch der Blick auf die Jahresperformance zeigt weiterhin ein dickes Minus von über 10 Prozent. Auch der EPRA Index legte in den beiden letzten Okto-

berwochen rund 13 Prozent zu. Doch auch bei den Europäischen Immobilienrentiteln resultiert auf Jahressicht eine tiefrote Bilanz von -39,2 Prozent. Den bisherigen Jahrestiefstand erreichte der Index am 12. Oktober 2022 mit -46,15 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Geringeres Handelsvolumen

Der SWIT Index gab im Oktober um weitere 1,1 Prozent nach, wenngleich gegen Ende des Monats eine leichte Aufwärtsbewegung einsetzte und sich der Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds damit deutlich von seinen Jahrestiefstwerten entfernte. Per Ende Oktober notierte der Index um 7,17 Prozent über dem Tiefststand vom 21. September 2022. Die Jahresperformance betrug zum Monatsende -17,7 Prozent.

Gleichwohl blieben die täglichen Handelsumsätze im Oktober deutlich unter den langfristigen Durchschnittswerten – was dahingehend interpretiert werden kann, dass noch nicht alle Investoren an einen nachhaltigen Aufwärtstrend glauben. Die Lage am Kapitalmarkt bleibt weiterhin angespannt. Tiefe Handelsumsätze und hohe Kursschwankungen sorgen weiter für Verunsicherung und nur noch vereinzelte Fondsge-

sellschaften führen noch Kapitaltransaktionen durch. Der Erlös aus der im Oktober für den nichtkотиerten Immobilienfonds PURE Swiss Opportunity REF durchgeführten Emission lag nicht bei den ursprünglich angepeilten 36 Mio. sondern bei rund 9,3 Mio. CHF. Die Ausübungsquote von rund 25 Prozent zeigt, dass es momentan schwer ist, die Anleger für ein Investment zu überzeugen. Kurz vor Abschluss steht die Emission des ebenfalls nicht kotierten Mountain Resort Real Estate Fund Sicav. Für den auf Tourismus-Liegenschaften spezialisierten Fonds werden rund 20 Mio. CHF Neugelder gesucht. Die Zeichnungsfrist für den Akara Diversity PK hat Ende Oktober begonnen und läuft noch bis zum 18. November 2022. Die Fondsleitung Swiss Prime Site Solutions will neue Anteile im Gegenwert von maximal 62 Mio. CHF ausgeben. Der Emissionsbetrag wurde im Vorfeld deutlich reduziert: Ursprünglich lag das Transaktionsvolumen bei 100 bis 150 Mio. CHF.

Obwohl sich die Fondskurse zuletzt etwas erholen konnten, wird es in den verbleibenden Wochen dieses Jahres wohl kaum mehr zu einer grossen Emissionswelle kommen – dafür sind die Marktbedingungen weiterhin zu unsicher. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							4. NOVEMBER 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	140000	155000	142000	1	200000	1	142200 1	
140241	AGRUNA AG	4600	4805	4200	2	4500	1	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	458	26	470	100	460 80	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	160	190	164	50	170	50	167 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	56	200	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	2800	5	2900	2	2650 2	
253801	TERSA AG	13500	17500	15400	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	160	50	167	29	165 50	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	147	147	150	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										4. 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	120.50	2.55%	15.92%	-17.30%	1.01%	111.30	148.00	717'563'763	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.55	127.00	2.55%	5.35%	-19.62%	0.87%	116.10	164.20	909'354'798	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	106.20	113.00	2.53%	6.40%	-2.59%	3.83%	110.50	122.00	552'851'935	
844'303	CS 1A IMMO PK	1238.75	1140.00	4.10%	-7.97%	-21.92%	NICHT KOTIERT	1145.00	1475.00	3'223'783'200	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	114.85	123.50	2.80%	7.53%	-28.31%	1.30%	117.00	181.30	2'424'491'485	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.30	61.00	4.21%	-17.90%	-20.38%	0.69%	55.50	81.70	518'890'583	
276'935	CS REF INTERSWISS	183.20	163.50	4.72%	-10.75%	-15.85%	0.98%	157.10	196.80	1'468'978'830	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	109.05	124.50	2.95%	14.17%	-29.62%	1.11%	115.00	185.20	2'596'343'667	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	102.30	113.00	3.56%	10.46%	-23.16%	0.82%	100.10	151.50	904'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	156.45	187.00	2.85%	19.53%	-24.75%	1.22%	179.00	254.50	3'067'476'940	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	115.55	121.50	2.56%	5.15%	-2.66%	0.85%	113.00	131.00	364'500'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.60	130.70	2.78%	7.48%	-18.66%	1.65%	122.00	172.00	2'096'172'220	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.15	196.70	2.19%	32.77%	-15.72%	1.03%	184.50	245.40	1'499'462'000	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.55	128.50	3.17%	14.17%	-9.86%	1.76%	115.30	149.00	282'700'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	113.50	99.50	5.48%	-12.33%	-8.87%	0.67%	89.00	119.90	432'113'675	
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	5.41%	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	195.00	3.45%	10.80%	-16.31%	1.02%	185.00	249.50	1'092'000'000	
977'876	IMMOFONDS	380.00	485.00	2.79%	27.63%	-19.27%	1.14%	438.00	639.50	1'703'098'840	
278'226	LA FONCIERE	88.30	125.50	1.84%	42.13%	-16.60%	0.63%	111.00	160.00	1'707'826'214	
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	154.00	2.49%	5.44%	-22.35%	1.21%	143.60	209.90	881'048'630	
10'700'655	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	129.85	146.50	2.14%	12.82%	-9.39%	0.73%	132.90	172.50	382'384'338	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	136.80	136.50	4.03%	-0.22%	-15.32%	1.38%	128.70	169.00	813'724'685	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	117.45	117.00	4.61%	-0.38%	-15.20%	1.06%	113.00	146.00	462'172'113	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	95.95	104.00	2.52%	8.39%	-5.66%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	351'749'008	
3'941'501	REALSTONE	119.60	126.50	2.79%	5.77%	-10.84%	0.82%	116.00	154.00	1'697'059'612	
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	137.40	138.50	3.58%	0.80%	-15.29%	0.90%	127.10	165.70	1'479'206'731	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	95.50	80.40	5.44%	-15.81%	-8.49%	0.56%	75.00	95.80	192'960'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	101.45	109.00	4.08%	7.44%	-9.68%	0.42%	96.00	129.00	662'175'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	120.30	122.00	2.92%	1.41%	-15.42%	1.35%	115.80	154.00	1'026'812'268	
278'545	SOLVALOR 61	204.60	247.50	2.15%	20.97%	-23.39%	1.46%	227.00	333.00	1'253'416'973	
3'723'763	STREETBOX REF	316.65	413.00	3.70%	30.43%	-19.38%	0.76%	400.00	539.50	177'410'345	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	116.25	108.00	2.77%	-7.10%	-1.73%	0.38%	97.45	116.00	289'849'536	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.00	105.50	2.26%	3.43%	-7.40%	NICHT KOTIERT	105.00	117.00	320'561'434	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.90	121.50	2.18%	8.58%	-8.72%	2.21%	112.00	139.50	1'968'300'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	116.30	146.00	2.29%	25.54%	-14.69%	1.13%	124.60	182.00	1'537'851'434	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	97.75	95.00	4.48%	-2.81%	-13.78%	0.53%	78.10	115.50	494'247'475	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	106.85	103.50	2.45%	-3.14%	-13.68%	NICHT KOTIERT	102.60	124.00	393'514'245	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.95	170.00	2.68%	8.31%	-20.30%	0.98%	162.70	225.00	898'608'440	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	60.85	77.00	2.39%	26.54%	-17.12%	1.06%	67.55	95.00	2'734'524'562	
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	10.35	3.20%	-9.61%	-28.32%	1.55%	9.95	15.30	372'551'862	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.45	116.00	2.27%	24.13%	-16.77%	0.88%	107.10	148.30	1'653'146'740	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIIMA	100.40	121.00	2.73%	20.52%	-16.39%	1.00%	111.50	152.00	8'667'657'009	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.60	62.00	4.38%	0.65%	-13.40%	0.75%	56.50	75.80	1'527'666'608	
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	
				0	0	SWIT	0			TOTAL	
				3.05%	8.43%	-18.51%	0.97%			59'954'635'598	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										4. 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	140.50	5.13%	-9.47%	-26.98%	3.73%	126.40	206.00	2'183'487'479	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	176.00	164.00	3.41%	-6.82%	-7.38%	0.06%	160.00	190.00	316'734'020	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.65	15.50	3.62%	-6.91%	-17.48%	0.56%	15.15	20.30	465'973'912	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	101.80	80.00	3.43%	-21.41%	-12.95%	3.36%	79.80	107.00	369'163'008	
1'731'394	INTERSHOP N	425.00	605.00	4.24%	42.35%	2.94%	1.88%	588.00	673.00	660'387'750	
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.50	0.00%	-15.77%	4.28%	0.62%	18.30	20.40	172'897'920	
32'509'429	INVESTIS N	82.80	101.00	2.51%	21.98%	-0.96%	3.61%	95.20	115.00	282'735'360	
1'110'887	MOBIMO	255.70	225.00	4.56%	-12.01%	-21.96%	2.88%	211.00	318.00	1'484'185'275	
21'218'624	NOVAVEST	43.90	49.00	3.41%	11.62%	8.92%	0.96%	40.90	47.80	377'860'266	
28'414'391	PLAZZA N	340.35	310.00	2.29%	-8.92%	-5.93%	1.49%	315.00	357.00	453'096'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	112.30	104.70	3.66%	-6.77%	-4.62%	4.26%	99.60	125.90	4'802'368'188	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	50.95	41.00	4.72%	-19.53%	-20.56%	0.35%	44.00	54.00	104'774'352	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.90	79.50	4.33%	-6.36%	-7.59%	2.90%	79.00	101.20	6'039'643'938	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	118.85	85.00	4.34%	-28.48%	-12.28%	1.14%	85.00	108.00	231'756'835	
261'948	WARTECK INVEST	1696.35	2120.00	3.35%	24.97%	-7.59%	1.11%	2080.00	2440.00	358'160'220	
1'480'521	ZUG ESTATES	2055.40	1580.00	2.41%	-23.13%	-18.31%	1.35%	1850.00	2080.00	477'569'606	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.69%	-3.26%	-11.91%	3.05%			18'607'896'208	

STANDORTENTWICKLUNG

Main Campus am Start



BILD: JEAN JACQUES SCHAFFNER

Der Main Campus aus der Feder des Büros Herzog & de Meuron beherbergt Labors, aber auch Büros und Event-Räume.

DREI JAHRE NACH DEM SPATENSTICH WURDE DER MAIN CAMPUS DES SWITZERLAND INNOVATION PARK BASEL AREA IM OKTOBER TERMINGERECHT ERÖFFNET.

AW/PD. Der von Herzog & de Meuron entworfene Main Campus des Switzerland Innovation Park Basel Area in Allschwil (BL) wurde für eine Investitionssumme von 250 Millionen Franken erbaut; Bauherr ist die Senn Resources AG. Rund 70 Prozent der Fläche sind an 38 Firmen und Institutionen vermietet, darunter zahlreiche Startups, aber auch grosse Unternehmen wie etwa Johnson & Johnson und Basilea. «Der Life Sciences Cluster der Basel Area hat nicht nur für die Schweizer Volkswirtschaft eine enorme Bedeutung,

sondern nimmt auch europa- und weltweit eine Spitzenposition ein», erklärte Bundesrat Guy Parmelin in seiner Rede an der offiziellen Eröffnung. 30 bis 40 Prozent der Fläche sind Labors, die restlichen Flächen sind für Büros, Event- und Schulungsräume sowie eine Aula vorgesehen. Im Gebäude, das insgesamt 50.000 Quadratmeter Fläche umfasst, werden rund 2.000 Personen arbeiten können. Als Herz des Main Campus gilt der begrünte Innenhof von der Grösse eines Fussballfeldes, wo Erholungs- und Verpflegungsmöglichkeiten bestehen. Der fünfgeschossige Main Campus steht mitten in der Life-Sciences-Meile im Bachgraben in unmittelbarer Nähe zu Nachbarn wie dem Schweizerischen Tropen- und Public-Health-Institut, Skan, Abbott und Idorsia. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 18_2022 / 17. Jahrgang / 349. 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

Le 90ème «Dialogue de l'économie immobilière en Suisse»

En coopération avec



La RICS analyse les RISQUES !

Mercredi 30 novembre à 17h00, Hôtel Savoy, Lausanne

Investissements et gestion d'actifs immobiliers dans une période d'incertitude croissante : existe-t'il (encore) des opportunités ?

L'année 2022 a été marquée par de nombreux risques avec de nouvelles incertitudes géopolitiques, une hausse des taux d'intérêt, des taux d'inflation plus élevés et l'actuelle crise énergétique que nous traversons. L'impact de ces nouveaux défis sur les investissements et la gestion d'actif immobiliers n'est pas encore très clair pour les acteurs de la branche immobilière ; aussi les différents secteurs et régions du monde sont touchés de manière hétéroclite par ces nouvelles menaces. Cependant, la branche immobilière présente de nouvelles opportunités intéressantes en terme de rendements et diversification de portefeuille. Rejoignez-nous pour une rétrospective passionnante de l'année 2022 et une perspective critique pour 2023 !



Ulrich Braun,
Leiter Business
Development Global RE
Credit Suisse AM
(Schweiz) AG



Dr. Juerg Syz,
Partner Asia Green
Real Estate



Alexandre Favre
Asset-Manager
Swiss Life Asset
Managers



Cédric Murillo-Buscari-
ni, MRICS, ReAIM SA,
In-Fluence Learning
(Suisse)

Inscrivez-vous dès maintenant !

Inscription et plus d'informations : www.immobiliengespraech.ch/lausanne/