

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Homeoffice hinterlässt Spuren
(Credit Suisse-Studie «Büro-
flächenmarkt Schweiz 2023»)
- 5 Verhaltene Aussichten
(Raiffeisen-Studie «Immobilien
Schweiz – Q4 2022»)
- 9 Weniger Optimismus am
Wohnimmobilienmarkt
(Studie FPRE Fahrländer
Partner Raumentwicklung)
- 11 Anhaltende Dynamik
(Europäische Büro-Immobilien-
uhr von JLL)
- 14 Gefragte Wohnimmobilien
(Knight Frank «European Living
Sectors Investor Survey»)
- 15 Nachricht: SFP/UK
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Zwhatt/
Regensdorf
- 19 Impressum

EDITORIAL

Zwischenhoch zur rechten Zeit

Es fehlen nur noch wenige Wochen bis zum Jahreswechsel, dem die Immobilienbranche in den vergangenen Jahren oft sehr optimistisch entgegen sah. Heuer ist dies anders: Inflation, Zinswende und die Folgen des Ukrainekriegs sorgen für wachsende Unsicherheiten; rasant gestiegene Energiepreise und Liefer-schwierigkeiten dürften die hiesige Wirt-schaftsentwicklung künftig stärker belasten als bis anhin. Zeigte die Schweiz zuletzt ein stabiles Wachstum – steigender Privatkonsum, starker Anstieg der Beschäftigungszahlen, niedrige Arbeitslosenquote –, so gilt eine weiter positive Wirtschaftsentwicklung nun als wenig wahrscheinlich. Das KOF-Konjunkturbarometer liegt aktuell unter seinem langjährigen Durchschnitt. Dennoch zeigen sich die Immobilien-märkte bisher recht solide: Am Büromarkt reduziert die kräftige Nachfragebelegung die Leerstände. Zwar fällt die Flächenabsorption geringer aus als es das Beschäftigungswachstum erwarten liesse, doch stabilisieren die sinkenden Leerstände und steigenden Abschluss-mieten den Markt. Ähnliches gilt für den Mehrfamilienhaus-Sektor. Bei hohen Zuwanderungszahlen, einem äusserst knappem Angebot und gedrosselten Neubauaktivitäten sind ein Einbruch der Nachfrage und sinkende Mieten wenig wahrscheinlich. Ein Zwischenhoch zur rechten Zeit, sollte man meinen.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



campos

Immobilien
daten
sicher, einfach, digital

www.campos.ch

coded with love by icfm



Das Team von
IMMOBILIEN Business
wünscht Ihnen
frohe Festtage und
ein gutes neues Jahr.

10-mal jährlich in Ihrem Briefkasten.
Jetzt abonnieren unter www.immobilienbusiness.ch,
abo.immobilienbusiness@galledia.ch oder T 058 344 95 69.
1-mal wöchentlich kostenlose Branchennews unter
www.immobilienbusiness.ch/de/newsletter

BÜROFLÄCHENMARKT SCHWEIZ

Das Homeoffice hinterlässt Spuren

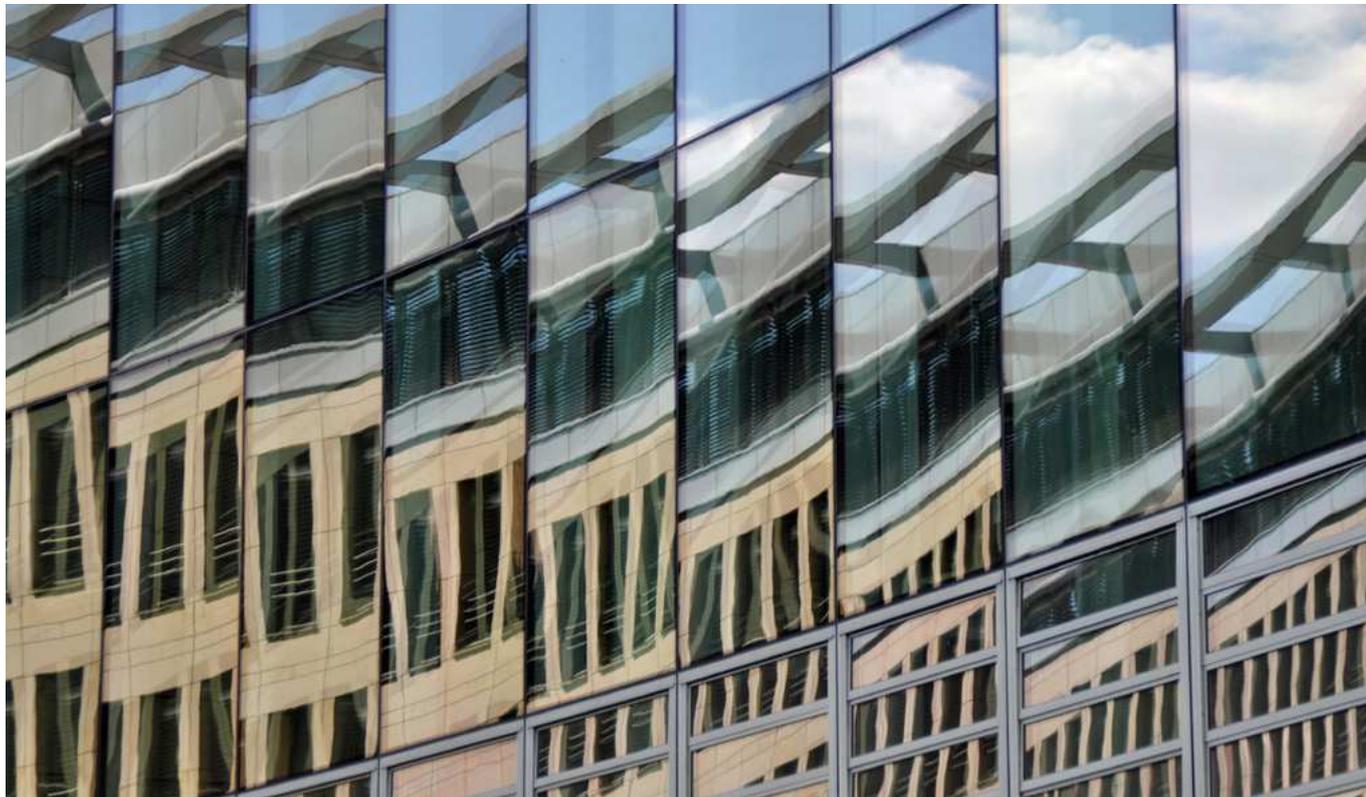


BILD: DEUTERIUM/DEPOSITPHOTOS.COM

Am Schweizer Büroflächenmarkt steigt derzeit die Nachfrage.

DAS KRÄFTIGE BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM BESCHERT DEM SCHWEIZER BÜROFLÄCHENMARKT EINE VERSTÄRKTE NACHFRAGE SOWIE EINE REDUKTION DES VERFÜGBAREN FLÄCHENANGEBOTS. GLEICHWOHL IST DAS FLÄCHENANGEBOT IM VERGLEICH ZU FRÜHEREN ERHOLUNGSPHASEN GEMESSEN AM PLUS DER BESCHÄFTIGTEN WENIGER STARK GESUNKEN, STELLEN DIE RESEARCHER DER CREDIT SUISSE IN EINER AKTUELLEN STUDIE FEST. DIES BEDEUTET DAS HOMEOFFICE DÄMPFT DIE NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN.

BW/PD. Das starke Beschäftigungswachstum seit dem zweiten Halbjahr 2021 hat die Nachfrage am Büroflächenmarkt beflügelt. Dieser befindet sich gegenwärtig in einem Hoch, wie die Researcher der Credit Suisse in ihrer soeben erschienenen Studie «Büroflächenmarkt Schweiz 2023» berichten. Stimmen, die dem Büromarkt im Zuge der COVID-19-Pandemie eine disruptive Entwicklung prophezeiten, seien damit eines Besseren belehrt worden, stellen die Autoren fest.

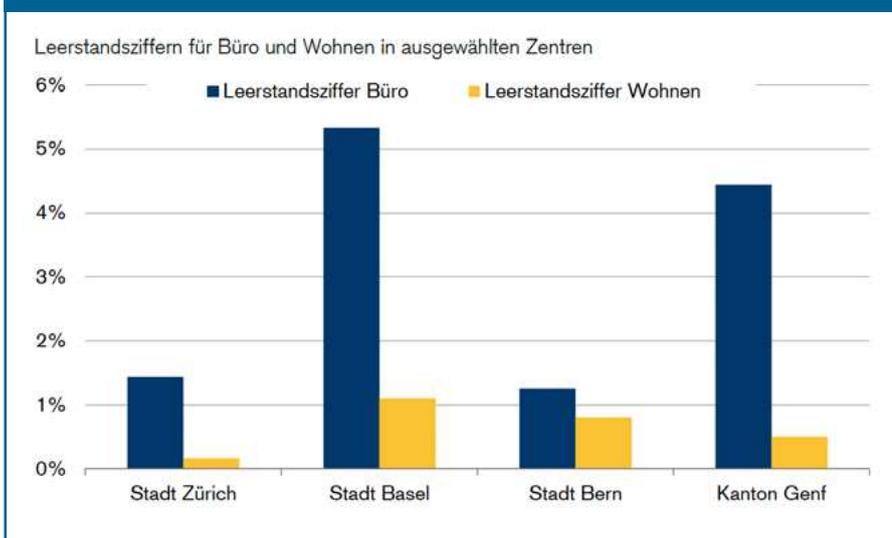
«Viele Unternehmen, die sich während der Pandemie mit Flächenanmietungen zurückhielten, konnten nicht mehr länger warten und mussten handeln», sagt Fredi Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse der Credit

Suisse: «Meldungen über Vermietungserfolge begannen sich zu häufen, und die Mieter spürten, dass sie an gewissen Orten zugreifen mussten, um am Ende nicht mit leeren Händen dazustehen.»

Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben

Die Flexibilisierung der Arbeitswelten im Zuge des Homeoffice ist eine Realität – auch nach der Rückkehr vieler Arbeitnehmer ins Büro bleiben die Belegungsraten klar unter dem vorpandemischen Wert. Die Unterschiede seien je nach Branche und Unternehmen zwar gross, inzwischen biete aber eine grosse Mehrheit der Firmen flexible Arbeitsmodelle >>>

LEERSTÄNDE BEI BÜROS DEUTLICH HÖHER ALS BEI WOHNUNGEN



Quellen: Diverse regionale statistische Ämter, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

>>> an – auch, um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben, so Hasenmaile. Aufgrund der nur noch zeitweisen Präsenz der Mitarbeitenden im Büro ändere sich auch dessen Rolle.

Flächenangebot sinkt weniger stark als vermutet

Die kräftige Belegung der Flächen nachfrage lässt eine entsprechende Reduktion des Volumens ausgeschriebener Büroflächen und folglich eine sinkende Angebotsquote erwarten. Tatsächlich sei die Angebotsquote in der Schweiz gegenüber dem Vorjahr von 5,8 auf 5,6 Prozent gesunken. Wie das Research-Team der CS ermittelte, wurden auf den Büroflächenmärkten der Grosszentren bei rund 54 Prozent der ausgeschriebenen Büroangebote mit einer Grösse von über 1000 qm Vermietungserfolge erzielt. Doch da gleichzeitig an anderer Stelle neue Bestandsflächen zur Wiedervermietung auftauchten, hätten sich die verfügbaren Flächen in der Summe weniger stark reduziert, sondern sich teils bloss von einem Objekt zum anderen verschoben. «Die in

Anbetracht des robusten Beschäftigungswachstums nur verhaltene Reduktion der Angebotsquote lässt auf eine nur mittelmässige Absorption schliessen», so Hasenmaile. Der Trend zum Homeoffice hinterlasse insofern Spuren, da ein bestimmtes Beschäftigungswachstum nicht mehr dieselbe Flächennachfrage auslöse wie in früheren Zeiten.

Zürich und Lausanne performen gut, Basel weniger

Der Rückgang der Angebotsquote ist gemäss der CS-Studie insbesondere den Büroflächenmärkten Lausanne und Zürich zu verdanken. Während in Lausanne eine starke Nachfrage trotz ansehnlicher Bautätigkeit einen Angebotsrückgang zur Folge hatte, habe in Zürich die seit Jahren verhaltene Flächenausweitung geholfen, die Angebotsquote weiter zu reduzieren, so Hasenmaile. Basel habe die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre weit weniger gut zu verdaut und weise mittlerweile hinter Genf die zweithöchste Angebotsquote auf. Genf scheine sich zu stabilisieren, doch habe die Angebotsquote aufgrund

der anhaltenden Flächenproduktion abermals geringfügig zugenommen. «Das Zwischenhoch kam für den Schweizer Büromarkt genau richtig», sagt Hasenmaile. «Dank sinkender Leerstände und steigender Abschlussmieten kann er sich dem erwarteten nächstjährigen Abschwung einigermaßen gestärkt stellen.» Weil zudem die in den letzten zwölf Monaten bewilligten Investitionen um elf Prozent unter dem Langfristmittel bleiben, drohe keine übermässige Flächenausweitung.

Umnutzung – eher die Ausnahme als die Regel

Wenn etwas das Bild trübe, dann das für die Schweiz eher hohe Niveau der Angebotsquoten, so Hasenmaile: «Insbesondere in den Vororten der Grosszentren haben in den letzten Jahren immer mehr Flächen Vermarktungsschwierigkeiten gezeigt.» Dieser Trend setze sich fort; folglich blieben Umnutzungen ein Thema. Gleichwohl seien diese weit aus schwieriger umzusetzen als gemeinhin angenommen wird. So müssten für eine Umnutzung in attraktiven Wohnraum zahlreiche Parameter erfüllt sein. Die Umnutzung müsse zonenkonform sein, ferner gelte es, bauliche Knacknüsse zu lösen. Die damit verbundenen hohen Investitionskosten, die sich in vielen Fällen auf 75 bis 80 Prozent der Kosten für einen Neubau beliefen, liessen sich längst nicht an allen Standorten über höhere Erträge wieder einspielen – was erkläre, warum sich Investoren nur bei einem auf lange Sicht zu erwartenden Leerstand für eine Umnutzung entscheiden. Fazit der CS-Researcher: Umnutzungen sind zwar an diversen Standorten zu beobachten, werden aber kaum ein massenweises Phänomen werden. •

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Verhaltene Aussichten



BILD: FOTOEMBER/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist derzeit durch einen zunehmenden Mangel an verfügbaren Einheiten gekennzeichnet.

AM MARKT FÜR RENDITELIEGENSCHAFTEN ZIEHEN DUNKLERE WOLKEN AUF. HÖHERE FREMDFINANZIERUNGSKOSTEN, WIEDER BESSER RENTIERENDE ANLAGEALTERNATIVEN UND STEIGENDE BAUKOSTEN VERÄNDERN DIE KALKULATION VON DIREKTEN IMMOBILIENINVESTITIONEN DEUTLICH. ZWAR SEI IN VIELEN INDIKATOREN NOCH KEINE MARKTREAKTION ZU ERKENNEN, DOCH MÜSSE MIT NACHFRAGERÜCKGÄNGEN UND DRUCK AUF DIE SEHR HOHEN BEWERTUNGEN GERECHNET WERDEN, STELLT DAS RESEARCHTEAM VON RAIFFEISEN SCHWEIZ FEST.

BW/PD. Bis vor kurzem galten direkte Immobilienanlagen als hochattraktiv – liessen sich doch mit solchen Investments im Tiefst- und Negativzinsumfeld im Vergleich zu Anlagealternativen mit vergleichbarem Risikoprofil sehr ansehnliche Erträge sowie massive Wertsteigerungen erzielen. Doch mit dem abrupten Ende der Negativzinsära haben sich die Bedingungen geändert. Dies bleibe nicht folgenlos für den Markt für Renditeliegenschaften, stellen die Autoren des sehr lesenswerten Berichts «Immobilien Schweiz – Q4 2022» von Raiffeisen Economic Research fest: Denn mit dem infolge der Zinswende stark gestiegenen Preis für Fremdkapital «verändere sich auch die Kosten-Nutzen-Kalkulation», und darüber hinaus seien

«mit der gestiegenen Attraktivität von risikoarmen Anlagealternativen die Opportunitätskosten des Kaufs eines Renditeobjektes deutlich gestiegen».

Druck von mehreren Seiten

Doch komme der Druck auf diese Anlageform aktuell nicht nur von der Zinsseite, schreiben die Raiffeisen-Researcher und verweisen auf die durch die gestörten Lieferketten und erhöhten Inflationsraten merklich erhöhten Baupreise, welche sich wiederum in höheren Bau-, Sanierungs- und auch Unterhaltskosten auf der Kostenseite einer Immobilieninvestition bemerkbar machen. Gleichzeitig hätten die Anfangsmieten nach einem jahrelangen >>>

>>> Rückgang ihren Tiefststand erreicht. «Mit gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten, höheren Opportunitätskosten und einem relativ tiefen Anfangsmietzinsniveau üben diverse Faktoren deutlichen Druck auf den Markt für direkte Immobilienanlagen aus», so die Autoren.

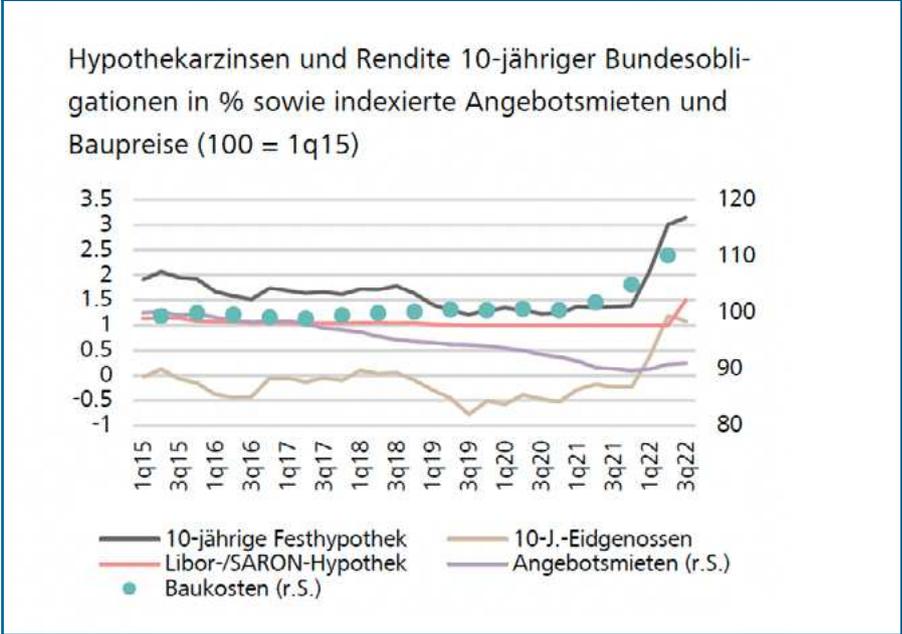
Markt zeigt sich bislang relativ unbeeindruckt

Von Auswirkungen, die aufgrund des veränderten Umfelds zu erwarten wären, sei am Markt bis dato indes wenig zu spüren: «Der Blick auf gängige Immobilienpreisreihen zeigt, dass sich die Preise für Renditeliegenschaften seit Jahresbeginn um rund 3,8 Prozent erhöht haben; einzelne Stockwerkeigentumswohnungen haben sich in dieser Zeit sogar um 5,7 Prozent verteuert.»

Auch bei den Bewertungen der Immobilienportfolios von Anlagestiftungen, die exklusiv den Vorsorgeeinrichtungen für Investitionen in den Renditeliegenschaftsmarkt zur Verfügung stehen, lasse sich bisher noch keine Marktreaktion feststellen – die Total Returns seien hier seit Anfang Jahr um 3,4 Prozent gestiegen: «Von einer rückläufigen Nachfrage oder gar Bewertungskorrekturen ist offensichtlich bisher noch nichts zu sehen.»

Doch lässt sich gemäss den Raiffeisen-Autoren daraus keineswegs ableiten, dass in den kommenden Quartalen an diesem Markt alles so weitergeht wie bisher – zumal sich Verhaltensanpassungen am eher trägen Renditeliegenschaftsmarkt in der Regel mit einer gewissen Verzögerung in einem messbaren Marktergebnis ausdrückten: zudem werde auch die gängige Bewertungspraxis ihren Anteil zur noch ausbleibenden Marktreaktion beitragen. So hätten im Portfolio institutioneller Investo-

ZINSEN, BAUKOSTEN UND MIETEN



Quelle: BFS, SNB, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Reserach

ren die letzten jährlichen Bewertungsrounden vieler Liegenschaften noch in einem deutlich anderen Marktumfeld stattgefunden, und der bei statistischen Modellen jeweils auf die Vergangenheit gerichtete Blick zur Marktpreisbestimmung dürfte nach Einschätzung der Autoren «zur Ausglättung einer allfälligen Marktreaktion am aktuellen Rand führen».

Geringere Nachfrage nach Anlageimmobilien

Mit den gestiegenen Hypothekarzinsen haben sich die Kosten für Investoren, die auf einen grossen Fremdkapitaleinsatz beim Kauf einer Anlageimmobilie angewiesen sind, stark verteuert. Damit würden viele Geschäftsmodelle, die in den letzten Jahren dank hohem Fremdkapitalhebel äusserst attraktive Renditen generiert haben, nicht mehr aufgehen, stellen die Autoren fest. Weil sich im Renditeliegenschaftsmarkt sehr viele Projekte, welche vor weni-

gen Monaten noch interessant waren, inzwischen nicht mehr oder kaum noch rechnen, gehen sie davon aus, dass die Nachfrage nach Anlageobjekten durch Investoren, die auf hohe Fremdkapitalquoten angewiesen sind bzw. in der Vergangenheit deren Hebelwirkung nutzten, deutlich nachlässt.

Auch aus der Perspektive institutioneller Anleger, welche mit tiefen respektive ganz ohne Belehnungen Liegenschaften erwerben, lohnten Immobilieninvestitionen im aktuellen Zinsumfeld oft nicht mehr so wie in den vergangenen Jahren, als Anlageimmobilien im Tiefstzinsumfeld quasi als alternativlos galten. «Trotz immer höherer Preise und damit kontinuierlich sinkender Anfangsrenditen war diese Anlageform im Vergleich zu den Alternativen hochattraktiv» – doch mit den abrupt anziehenden Langfristzinsen habe sich diese Renditedifferenz nun deutlich verkleinert, so die Autoren. Festverzinsliche Staats- und Unter- >>>

>>> nehmersanleihen mit überschaubarem Risiko hätten deutlich an Attraktivität gewonnen: «Die Opportunitätskosten einer neuen Immobilieninvestition sind heute spürbar höher als noch vor wenigen Monaten.» Damit dürfte sich für viele institutionelle Anleger die Frage stellen, ob auch weiterhin ein gleich hoher Anteil des anzulegenden Kapitals in den Renditeliegenschaftsmarkt fließen soll.

Weiter verweisen die Autoren darauf, dass durch die aktuellen Finanzmarkturbulenzen viele institutionelle Anleger erhebliche Verluste auf ihren anderen Aktivpositionen eingefahren haben, während die Bewertungen ihrer Immobilienportfolios noch unverändert hoch sind: «Der Immobilienanteil wird bei einigen Portfolios im Vergleich zu ihren selbstaufgelegten Reglementen somit aktuell (zu) hoch sein.»

Einen abrupten Ausverkauf an Immobilienpositionen institutioneller Anleger halten die Raiffeisen-Researcher indes für «sehr unwahrscheinlich», da Anlageobjekte im Durchschnitt nach wie vor besser rentieren als die gängigen Alternativen. Doch sei zu erwarten, dass sich das Interesse an Neuakquisitionen verringert habe. Daher sei auch bei dieser Anlegergruppe mit einem Nachfragerückgang zu rechnen, wenn auch nicht im selben Ausmass wie bei den mit Fremdkapital finanzierenden Investoren.

Tiefere Nachfrage = tiefere Preise?

Bei einem Rückgang der Nachfrage und einem mehr oder weniger stabilem Angebot ist in aller Regel mit einem Effekt auf die Transaktionspreise zu rechnen. Die Auswirkungen des aktuell zu erwartenden Nachfragerückgangs auf die Renditeliegen-

schaftspreise abzuschätzen, ist gemäss den Raiffeisen-Autoren aktuell mangels harter Marktdaten zwar noch kaum möglich, doch mehrten sich «Stimmen marktnaher Akteure, welche aktuell von grosser Zurückhaltung und sehr starkem Druck auf die heute gehandelten Preise berichten» – und diese «anekdotische Evidenz» spreche von «einer spürbaren Marktanpassung».

Gerieten die am Markt gehandelten Renditeliegenschaftspreise unter Druck, müsse naturgemäss auch mit Druck auf die Liegenschaftsbewertungen in bestehenden Portfolios gerechnet werden, so die Autoren. Da der Buchwert einer Liegenschaft grundsätzlich dem aktuellen Marktwert entsprechen sollte, «dürfte die lange Phase kontinuierlicher Aufwertungen der Immobilienportfolios zu Ende gehen».

Ertragsseite stützt den Markt

Es zeichnet sich zwar ab, dass die Goldgräberstimmung der vergangenen Jahre angesichts der sich eintrübenden Perspektive am Markt für direkte Immobilieninvestitionen zu Ende geht – gleichwohl machen die Raiffeisen-Autoren mit Blick auf die Ertragsseite «Silberstreifen am Horizont» aus: «Trotz der geopolitischen und weltwirtschaftlichen Unsicherheiten wird die Schweiz weiter dynamisch wachsen» – und zwar sowohl in Bezug auf die Volkswirtschaft als auch auf die Bevölkerung.» Einmal mehr beweise sich die Schweiz «als Insel der Glückseligen».

Für den Renditeliegenschaftsmarkt bedeutet dies, dass sich die Risiken bei den Mieteinnahmen deutlich in Grenzen halten: Weder bei den Wohnungen noch bei Geschäftsflächen ist nach Einschätzung von Raiffeisen mit einem Einbruch der Mieten oder einer deutlichen Zu-

nahme der Leerstände zu rechnen; bei Wohnrenditeliegenschaften sei eher von einem umgekehrten Szenario auszugehen.

Neue Wohnungsnot in Sicht

Dies nicht zuletzt mit Blick auf die aktuelle Lage am Schweizer Mietwohnungsmarkt, der sich aktuell und bis auf weiteres durch eine starke Knappheit an freien Wohneinheiten auszeichne.

«Die tiefe Bautätigkeit, das dynamische Bevölkerungswachstum und die verstärkte Individualisierung haben dazu geführt, dass heute weniger neue Wohnungen auf den Markt kommen, als eigentlich nachgefragt werden», so die Raiffeisen-Autoren. «Die Folgen sind tiefere Leerstände und seit kurzem wieder steigende Angebotsmieten.» Da sich diese Situation in den nächsten Jahren deutlich verschärfen werde, dürften bei Neuvermietungen mittelfristig wieder steigende Erträge möglich sein. Zudem sei im ersten Quartal 2023 mit der ersten Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes zu rechnen. «Mietzinserhöhungen sind dann, zumindest bei einem Teil der Mieterschaft, auch bei laufenden Mietverträgen möglich – pro 0,25 Prozent Erhöhung des Referenzzinssatzes um etwa 3 Prozent.»

Fazit der Autoren: Der wachsende Druck auf die Bewertungen wird dadurch, zumindest mittelfristig, deutlich abgeschwächt. Wenn die Erträge spürbar steigen, werden direkte Immobilieninvestitionen rasch wieder attraktiver, insbesondere dann, wenn gleichzeitig nicht mehr wie bis anhin astronomische Preise bezahlt werden müssen. Die zu erwartende Mietpreisentwicklung wird einer Abwärtsbewegung der Bewertungen deutlich entgegenwirken und diesen Markt nach unten abstützen. •

IMMO²³

The Swiss Property Fair
18. – 19.01.2023
Zürich

Sie sollten dabei sein, wenn sich Real Estate Know-how wieder nachhaltig verdichtet.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren
18. – 19.01.2023, Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch

Messe

Treten Sie mit den führenden Akteuren der Immobilienbranche in Kontakt und erweitern Sie Ihr Netzwerk

Forum

Erfahren Sie an zahlreichen Podiumsdiskussionen alles zu den neusten Trends und Entwicklungen im Bereich der direkten und indirekten Immobilienanlagen

Magazin

Lassen Sie sich von spannenden Fachbeiträgen im zweisprachigen Hochglanzmagazin begeistern

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Optimismus am Wohneigentumsmarkt lässt nach



BILD: PHOTOGRAPHY/DEPOSITPHOTOS.COM

Am Mehrfamilienhausmarkt macht sich die Zinswende bemerkbar.

IMMOBILIENMARKTEXPERTINNEN UND – EXPERTEN ERWARTEN FÜR WOHN-EIGENTUM IN DEN KOMMEN- DEN ZWÖLF MONATEN STA- BILE TRANSAKTIONSPREISE, WIE DIE ERGEBNISSE DER HALBJÄHRLICHEN UMFRAGE VON DES BERATUNGSUN- TERNEHMENS FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICK- LUNG (FPRE) ZEIGEN. DEUT- LICH TRÜBER FÄLLT DIE PROGNOSE FÜR RENDITE- LIEGENSCHAFTEN AUS .

PD/BW. An der zwischen Mitte Okto- ber und Anfang November durchge- führten Umfrage von FRPE haben 844 Branchen-Expertinnen und – Ex- perten teilgenommen. Wie die Re-

searcher berichten, geht eine Mehr- heit von 57 Prozent der Befragten im Segment Wohneigentum in den kom- menden zwölf Monaten von stabilen Preisen aus, 27 Prozent erwarten steigende oder stark steigende Prei- se und 16 Prozent sagen tiefere Prei- se voraus. Bei Einfamilienhäusern erwarten 50 Prozent stabile Preise, während knapp 40 Prozent mit einem weiteren Preisanstieg rechnen und 10 Prozent tiefere Preise prognosti- zieren.

Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung

Der entsprechende Preiserwar- tungsindex liegt im Herbst 2022 bei 19,2 Punkten – nach deutlich höhe- ren 67,5 Punkten im letzten Halbjahr.

«Unter den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Umfrage ist eine gestiegene Unsicherheit über die weitere Preisentwicklung am Wohn- eigentumsmarkt erkennbar», kom- mentiert Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE, das Umfrageergebnis. Als Hauptgrund für die Entwicklung nennt er die grossen globalen Unsi- cherheiten, die sich in einer massiv negativen Konsumentenstimmung äussern. «Gleichwohl sind die Er- wartungen insgesamt neutral, was nach mehr als 20 Jahren Boom kein Drama ist», sagt Fahrländer.

Höhere Wohnungsmieten

Im Bereich der Wohnungsmieten setzt sich die Aufwärtstendenz fort: Im Frühling 2022 lag der In- >>>

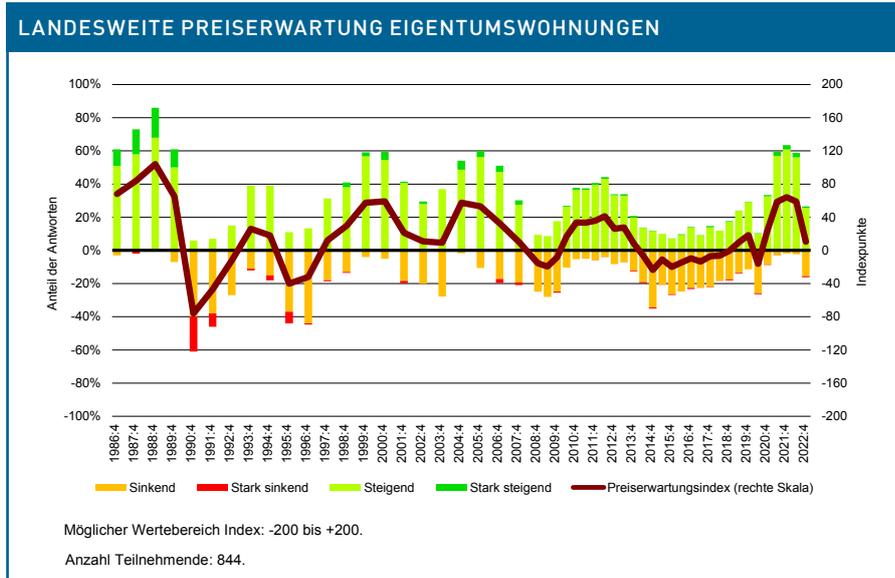
>>> dex bei 26,2 Punkten, aktuell sind es 47,7 Punkte. Fahrländer zufolge liegt dies deutlich über dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (-12,3 Punkte).

Etwas mehr als die Hälfte (51%) der Befragten erwartet für die nächsten zwölf Monate steigende Wohnungsmieten in der Schweiz, 44 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen und nur fünf Prozent gehen von tieferen Mieten aus. «Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer verweisen in diesem Zusammenhang vor allem auf den sich abzeichnenden Anstieg des Referenzzinssatzes hin sowie auf die gesunkenen Leerstände», sagt Fahrländer.

Pessimistische Prognosen für Renditeliegenschaften

Die Erwartungen bezüglich der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern haben sich deutlich eingetrübt. Der entsprechende Index für die Schweiz ist erstmals seit dem Jahr 1998 ins Negative gerutscht (-4,9 Punkte). Im vergangenen Frühling waren es noch deutlich höhere 60,7 Punkte. «Der Zinsanstieg macht sich in diesem Segment bei den Prognosen besonders deutlich bemerkbar», so Fahrländer.

Mit Blick auf die acht Grossregionen der Schweiz ist der Index für Mehrfamilienhäuser in den Regionen Jura (-21,7 Punkte), Genfersee (-12,5 Punkte) und Basel (-10,4 Punkte) am negativsten, während Zürich als ein-



Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	9.7	13.1	40.0	-38.7	-12.5	-50.7
Jura	8.8	32.9	41.4	-40.1	-21.7	-68.3
Mittelland	15.3	38.3	50.1	-35.5	-8.9	-43.6
Basel	-3.4	19.3	33.3	-50.8	-10.4	-58.7
Zürich	12.2	30.7	53.5	-24.0	0.4	-31.6
Ostschweiz	16.3	38.7	40.6	-33.5	-7.0	-30.2
Alpenraum	12.0	29.8	42.6	-25.9	-2.2	-33.7
Südschweiz	-11.5	34.5	21.9	-59.2	-8.8	-54.8
Schweiz	10.5	31.3	47.7	-31.1	-4.9	-38.5

Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.
(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern.
Veränderung des Indexwertes gegenüber dem Vor-Halbjahr: ↗ positiv, ↘ negativ, → stabil (+/- 3 Indexpunkte).
Anzahl Teilnehmende: 844.

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

zige Region keinen negativen Wert aufweist (0,4 Punkte). Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist mit einem Stand bei -31,1 Punkten wieder etwas stärker im ne-

gativen Bereich (Frühling 2022: -21,7 Punkte). Die Mehrheit der Befragten (63%) geht von stagnierenden Büromieten aus, 34 Prozent erwarten sinkende Mieten und 3 Prozent sagen für die nächsten 12 Monate einen Mietpreisanstieg voraus.

Auch bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern wird die Einschätzung düsterer: Der entsprechende Index ist auf -38,5 Punkte gefallen, nachdem er im letzten Halbjahr mit 2,2 Punkten erstmals seit Herbst 2019 wieder im positiven Bereich war. ●

Immobilienumfrage und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE

Seit 2008 befragt FPRE halbjährlich Expertinnen und Experten im Schweizer Immobilienmarkt zur vergangenen und künftigen Preisentwicklung von Immobilien. Zudem liegen mit der jährlich durchgeführten Immobilienumfrage des HEV Schweiz langjährige Zeitreihen zur Expertenstimmung vor. Die aus den Ergebnissen beider Umfragen berechneten Preiserwartungsindizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente.

BÜROVERMIETUNGSMÄRKTE EUROPA

Anhaltende Dynamik



BILD: DAVIDZER/DEPOSITPHOTOS.COM

In Paris lag der Umsatz am Büroflächenmarkt in den ersten neun Monaten des Jahres knapp unter dem Zehnjahresschnitt.

TROTZ ZUNEHMENDER UNSICHERHEITEN ZEICHNETE SICH DER EUROPÄISCHE BÜROMARKT IM DRITTEN QUARTAL DURCH EINE STARKE VERMIETUNGSAKTIVITÄT AUS: NACH DEN ERHEBUNGEN VON JLL LEGTE DER FLÄCHENUMSATZ AUF 2,6 MIO. QM ZU – EIN PLUS VON 18 PROZENT GEGENÜBER DEM VORJAHRESVERGLEICHSZEITRAUM UND SIEBEN PROZENT MEHR ALS DER FÜNFJAHRESSCHNITT.

PD/BW. Die europäischen Spitzenmieten sind im dritten Quartal dieses Jahres weiter gestiegen. Der europäische Büromietindex des Immobiliendienstleisters JLL verzeichnete mit einem Plus von 2,2 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal des Jahres den zweitstärksten vierteljährlichen Anstieg seit 2010. Das jährliche Plus liege mit fünf Prozent

deutlich über dem Fünfjahresschnitt von 3,6 Prozent, berichten die JLL-Researcher. Premiumbüros hätten sich hinsichtlich Auslastung und Preisgestaltung weiterhin deutlich besser als Objekte von geringerer Qualität entwickelt.

Spitzenmieten legen weiter zu

«Die meisten Büromärkte befinden sich jetzt in den Wachstumsquadranten der Büro-Immobilienuhr und wir rechnen kurzfristig nicht mit einem grösseren Rückgang bei den Spitzenmieten», erklärt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL. Einige Märkte wiesen in Q3 sogar gegenläufige Bewegungen auf, was nach Einschätzung der JLL-Expertin auf verbesserte Aussichten für das Mietwachstum hindeutet; Barcelona, Warschau und Lyon überträfen angesichts der angespannten Marktbedingungen für Spitzenprodukte die Erwartungen.

Mietsteigerungen zum Vorquartal registrierten die JLL-Researcher in 18 der beobachteten 23 Indexmärkte. Am deutlichsten fiel der Mietanstieg in Lyon (+10,3%), Rotterdam (+8,2%), Brüssel (+4,8%), Amsterdam (+4,2%), Mailand (+3,8%), Prag (+3,8%), Hamburg (+3,1%) und Dublin (+3,1%) aus. In allen anderen europäischen Indexmärkten blieben die Spitzenmieten stabil.

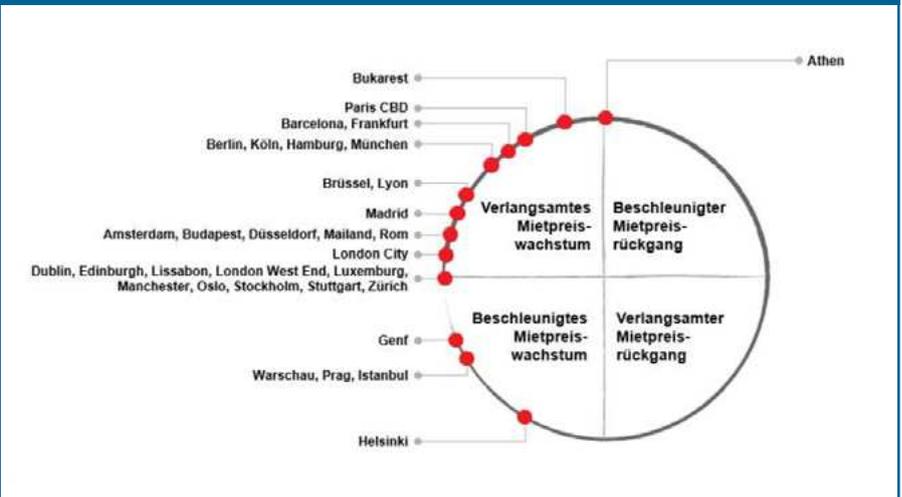
Gemäss den JLL-Erhebungen besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen mit hohem Ausstattungsniveau. Dieser Umstand in Verbindung mit den aktuell niedrigen Leerstandsquoten setze die Spitzenmieten in den meisten Teilen Europas weiterhin unter Aufwärtsdruck, erklärt Hela Hinrichs: «In einigen wenigen Märkten sind die Nutzer sogar bereit, mehr als die Spitzenmiete zu zahlen, um sich die besten Flächen zu sichern, zumal die Entwicklungspipeline weiter abnimmt.» >>>

>>> Trotz des erheblichen makroökonomischen Gegenwinds zeigen die europäischen Büromärkte weiterhin Stärke. Den Flächenumsatz im dritten Quartal 2022 beziffert JLL auf 2,6 Mio. qm – gegenüber dem Vorjahresquartal ein Plus von 18 Prozent. Zu den aktivsten Sektoren in ganz Europa zählten Biowissenschaften (Life Sciences), Finanzen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen und insbesondere die Rechtsberatung. Der Technologiesektor habe in den meisten europäischen Städten dagegen deutliche Einbussen hinnehmen müssen, was zum Teil auf die begrenzte Start-up-Finanzierung zurückzuführen sei. Doch auch einige der grösseren Technologieunternehmen seien aufgrund der zunehmenden Unsicherheit vorsichtiger geworden. «In den letzten zwei Jahrzehnten dauerte es zwischen drei und fünf Quartale, bis sich makroökonomische Verschiebungen in den Umsatzzahlen niederschlugen – daher sind die Aussichten für die nächsten zwölf Monate eher verhalten», sagt Hinrichs.

Der Flächenumsatz steigt in einigen Metropolen kräftig

Auf regionaler Ebene verzeichneten die JLL-Researcher im Jahresvergleich Steigerungen beim vierteljährlichen Flächenumsatz – in Westeuropa etwa ein Plus von 14 Prozent. Deutlich kräftiger sei der Flächenumsatz in der CEE-Region angestiegen (+53% ggü. Q3/2021). Auf Stadtebene hätten Prag (198%), Stockholm (104%), Dublin (70%), Madrid (49%) und Mailand (44 %) die stärksten Zuwächse beim Flächenumsatz verzeichnet; im Vergleich dazu sei der Anstieg in Berlin (+33%), Hamburg (+22%) und Luxemburg (+28%) relativ gering ausgefallen. Einen deutlichen Rückgang der Vermietungsleistung registrierten die

EUROPÄISCHE BÜRO-IMMOBILIENUHR Q3 2022



Quelle: JLL, Oktober 2022

Die Uhr zeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von JLL innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende September 2022 befinden. Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen. Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt. Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten. Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität.

JLL-Researcher auf den Büromärkten in Düsseldorf (-53%) und in Barcelona (-31%).

London: Vorvermietungen in ziehen an

In Europas grösstem Büromarkt Paris lag der Flächenumsatz im dritten Quartal bei 460.000 qm – und damit unter den beiden vorangegangenen Quartalen, in denen jeweils mehr als 500.000 qm umgesetzt wurden. Den Flächenumsatz seit Jahresbeginn beziffert JLL auf fast 1,5 Mio. qm, was knapp unter dem Zehnjahreschnitt (minus vier Prozent) liegt. Zu den Nachfragetreibern zählen die JLL-Researcher nach wie vor die Einrichtung hybrider Arbeitslösun-

gen in (oft kleineren) hochwertigen und gut ausgestatteten Büros in den bevorzugten Teilmärkten.

Der Flächenumsatz im Zentrum Londons lag im dritten Quartal bei 219.000 qm und damit unter den 242.000 qm des zweiten Quartals; insgesamt sei das Vermietungsvolumen im bisherigen Jahresverlauf auf fast 700.000 qm gestiegen – ein Plus von 37 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021 (540.000 qm). Die Vorvermietungsaktivitäten in der britischen Kapitale beziffern sich laut JLL im dritten Quartal auf 21 Prozent des gesamten vierteljährlichen Flächenumsatzes. Dominiert wurde der Vermietungsmarkt vom Banken- und Finanzsektor (34 % des Flächenumsatzes). >>>

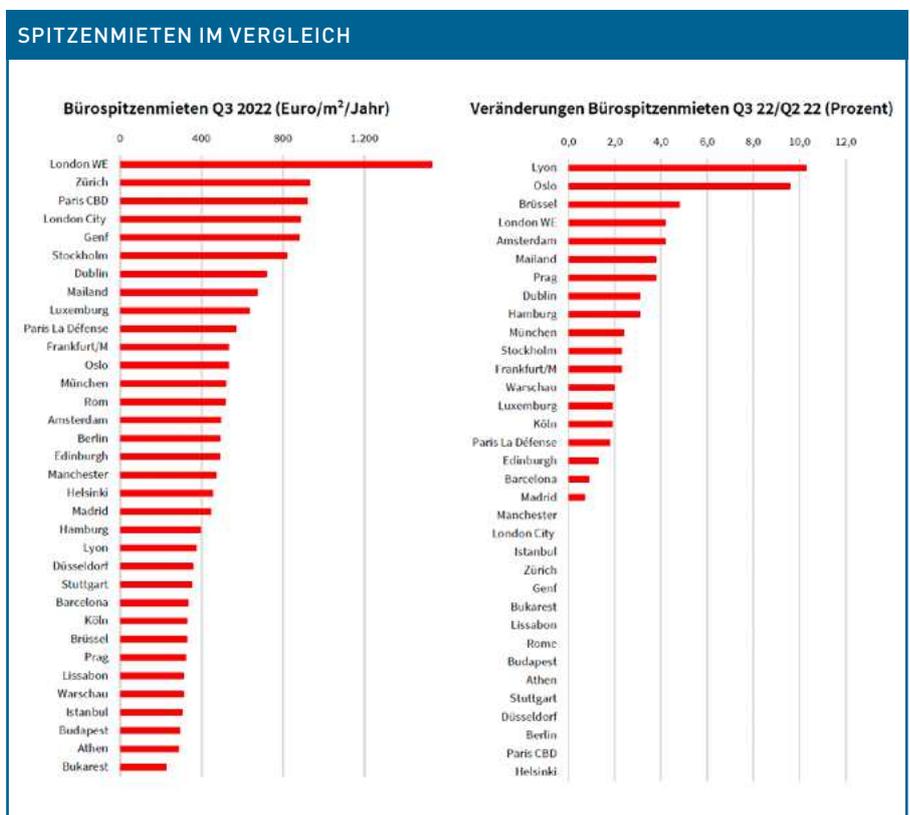
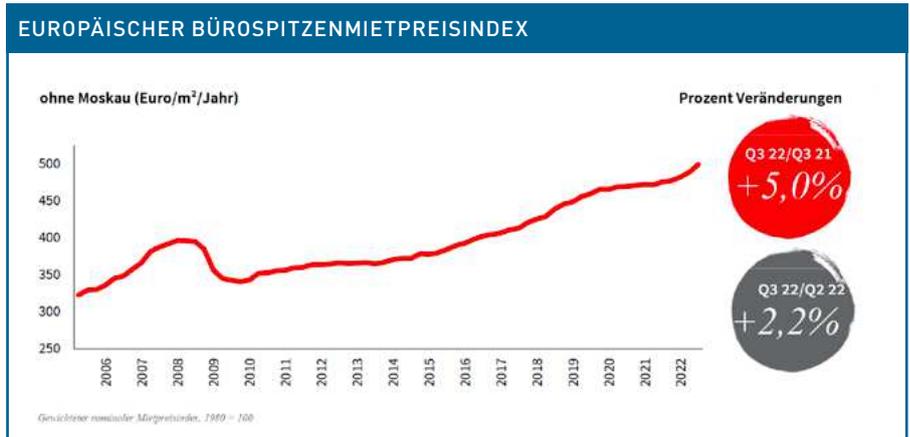
>>> Auf dem deutschen Vermietungsmarkt (Top-7-Städte) registrierte JLL in den ersten neun Monaten des Jahres einen Flächenumsatz von knapp 2,8 Mio. qm, ein Anstieg um 29 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Weiterer Mietanstieg erwartet

Der europäische Büroleerstand blieb in Q3 mit 7,2 Prozent das fünfte Quartal in Folge stabil. Sieben der 23 Indextmärkte verzeichneten steigende Leerstände, darunter Barcelona (um 120 Basispunkte auf 7,2%), Budapest (um 110 bp auf 11%), Utrecht (um 60 bp auf 4,9%) und Amsterdam (um 30 bp auf 5,1%). In elf Märkten schrumpfte der Leerstand, so etwa in Rotterdam (um 150 bp auf 5,1%), Stockholm (um 80 bp auf 10,8%) und Edinburgh (um bp auf 5,3%). Hinrichs geht davon aus, dass sich der «marktweite Trend zu Unternehmenskonsolidierungen und der Umzug in zentrale Spitzenflächen, insbesondere weg von den peripheren Teilmärkten, wahrscheinlich auf das Leerstandsniveau im nächsten Jahr auswirken wird».

Projektentwicklungen ausgebremst

Im dritten Quartal 2022 wurden in Europa 1,2 Mio. qm Büroflächen fertiggestellt, 15 Prozent mehr als im Vorquartal und zwei Prozent weniger als im Vorjahr. Die meisten Büroflächen wurden in Paris (177.000 qm), Mailand (151.000 qm) und London (146.000 qm) fertiggestellt. Mit Blick auf die leicht rückläufige Entwicklung und die anhaltend starke Vorvermietung geht Hinrichs davon aus, dass das Angebot an Top-Büroflächen wahrscheinlich weiterhin begrenzt bleiben wird: «Daher rechnen wir in den kommenden zwölf Monaten mit einem weiteren Mietanstieg.» Etwas mehr als die Hälfte der für



2022 prognostizierten Fertigstellungen fand in den ersten drei Quartalen statt, was aus Sicht der JLL-Researcher darauf hindeutet, dass sich viele Projekte bis 2023 verzögern werden. Angesichts der steigenden Bau- und Finanzierungskosten würden viele Projektentwickler ihre Entscheidungen

über den Beginn neuer Büroprojekte verschieben, insbesondere bei spekulativen Neubauten, sagt Hinrichs. «Renovierungen werden in Zukunft wahrscheinlich eine wichtigere Rolle spielen, da sie als billigere, schnellere und nachhaltigere Option angesehen werden.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Wohnimmobilien bleiben gefragt



BILD: VLADIMIR NENEZIC/DEPOSITPHOTOS.COM

Für Mehrfamilienhäuser, Studenten- und Seniorenwohnanlagen wird in den kommenden Jahren eine hohe Nutzernachfrage erwartet.

KNIGHT FRANK HAT IM NOVEMBER SEINEN «EUROPEAN LIVING SECTORS INVESTOR SURVEY» VERÖFFENTLICHT. FÜR DIE UMFRAGE BEFRAGTE DAS GLOBAL TÄTIGE IMMOBILIENBERATUNGS-UNTERNEHMEN 44 INSTITUTIONELLE INVESTOREN ZUM EUROPÄISCHEN WOHNUNGSSEKTOR. DIE ERGEBNISSE DER STUDIE ZEIGEN: DIE UMFRAGETEILNEHMER WOLLEN IHRE INVESTITIONEN IN DEN MÄRKTEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER, STUDENTEN- UND SENIORENWOHNEN IN GANZ EUROPA IN DEN KOMMENDEN FÜNF JAHREN DEUTLICH AUSBAUEN.

PD/BW. Die für den «European Living Sectors Investor Survey» befragten Investoren planen bis 2027 zusätzliche 151 Milliarden Euro im europäischen Wohnungssektor zu platzieren. Das entspräche einem Anstieg von 115 Prozent im Vergleich zu den derzeit angelegten 70 Milliarden Euro, stellen die Researcher von Knight Frank fest.

Etwas weniger als die Hälfte der Befragten (46%) habe vor, in den nächsten anderthalb Jahren ins Segment Wohnen zu investieren; 75 Prozent der Umfrageteilnehmer wollten ihre Gesamtinvestitionen in den nächsten fünf Jahren deutlich erhöhen. 32 Prozent der Befragten seien bereits im Sektor Mehrfamilienhäuser, Studenten- und Seniorenwohnen tätig.

Mit 53 Prozent erwarte über die Hälfte der Umfrageteilnehmer, in den nächsten fünf Jahren in allen drei Sektoren tätig zu sein, berichtet Hanns-Joachim Fredrich, Managing Partner bei Knight Frank Berlin. «Die Ergebnisse zeigen, dass Investoren ein schnell und stetig wachsendes Interesse am Wohnungssektor haben», so Fredrich. Dieses Investment habe sich während der schwierigen wirtschaftlichen Lage «als sicher und stabil bewährt».

Stark wachsender Sektor

Nach den Erhebungen des Beratungsunternehmens entfielen im Jahr 2022 bislang 22 Prozent aller europäischen gewerblichen Immo- >>>

NACHRICHTEN

SWISS FINANCE & PROPERTY GROUP: UK IM VISIER

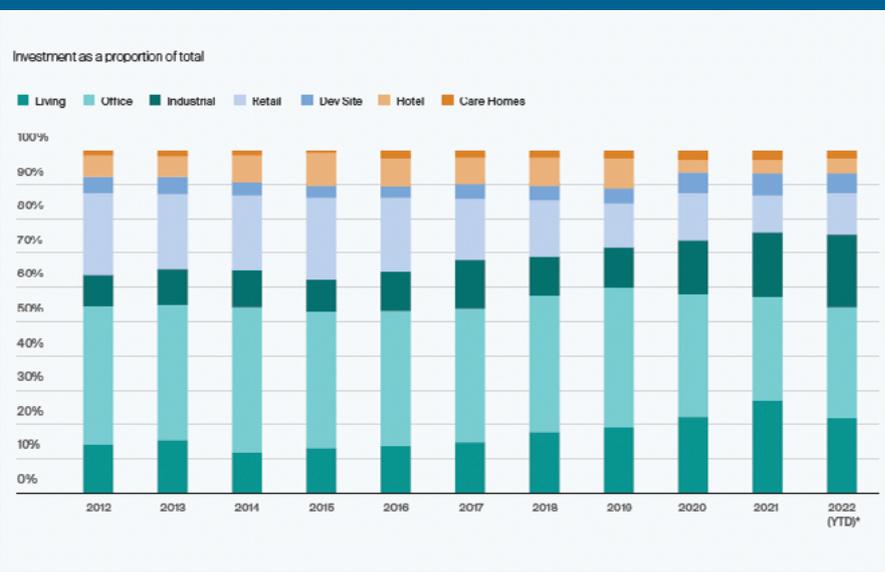
Die Swiss Finance & Property Group AG setzt ihre internationale Expansion (SFP) fort und gründet eine Tochtergesellschaft in London. Geleitet wird Swiss Finance & Property UK von Philipp Braunwalder, der zuvor für Tuner Construction tätig war. Die neue Tochterfirma soll sich laut einer Mitteilung von Swiss Finance & Property auf Investitionen im Bereich Wohnen konzentrieren. Zunächst stehe der relativ neue Build-to-Rent-Sektor im Vordergrund. Das Unternehmen soll strategische Partnerschaften bilden und Möglichkeiten finden, der Unterversorgung mit qualitativ hochstehendem Wohnraum zu begegnen, so SFP. Dabei gehe es zum einen darum, neuen nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, zum anderen soll der bestehende Wohnungsbestand verbessert und neugestaltet werden. «Ein guter Mix aus Core-Plus- und opportunistischen Lagen ist ein entscheidender Faktor, um höhere risikogewichtete Renditen zu erzielen», ist man bei SFP überzeugt. Laut SFP habe die sich abschwächende Währung sowie ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bei Mietobjekten im ganzen UK die Aufmerksamkeit der Gruppe auf sich gezogen. Der Asset Manager sieht in diesem Umfeld «grosse Chancen zur Wertschöpfung und zur Minderung des Inflationsrisikos». SFP ist neben dem Heimatmarkt Schweiz auch in Deutschland und Dänemark vertreten. (ah)



SFP ist neu auch im UK vertreten.

BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

LIVING SECTORS CAPTURE A GREATER SHARE OF EUROPEAN CRE INVESTMENT



Quelle: Knight Frank Research / RCA *provisional

>>> lieninvestitionen auf den Wohnungssektor. Damit sei der Anteil an den Gesamtinvestitionen in sieben aufeinanderfolgenden Jahren kontinuierlich gestiegen, führt Fredrich weiter aus: «2015 etwa lag der Wohnungssektor hinter den Bereichen Office und Einzelhandel an dritter Stelle – heute hat er den zweitgrössten Anteil am gesamten europäischen Investitionsvolumen, gleich hinter dem Bürosektor.»

Dieser Aufwärtstrend wird gemäss der Studie auch im kommenden Jahr anhalten: 63 Prozent der Befragten sind überzeugt, dass der europäische Wohnungsmarkt im Jahr 2023 alle anderen Immobilienarten übertreffen wird. Als Hauptgründe werden ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sowie die Absicherung gegen die Inflation genannt. Als weitere Gründe, die für den Wohnimmobiliensektor sprechen, nannten die Befragten die relativ robusten Arbeitsmärkte in Europa, nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Arbeitslosenquote in der Eurozone im Au-

gust auf einen Tiefstand von 6,6 Prozent fiel. Im Vereinigten Königreich ging sie sogar auf 3,5 Prozent zurück – die niedrigste Quote seit 1974. Steigenden Löhne wiederum unterstützten das Mietwachstum.

Wichtigste Märkte: UK, Spanien und Deutschland

Beispielsweise gibt es der Studie zufolge in Deutschland, das nach Grossbritannien und Spanien zu den drei wichtigsten Investitionsmärkten zählt, über drei Millionen Vollzeitstudierende und 22 Prozent der Bevölkerung sind über 65 Jahre alt – der Bedarf an Flächen für diese Gruppen sei dementsprechend hoch. «Insbesondere die steigende Nachfrage nach Wohnraum, die einem stagnierenden Angebot gegenübersteht, wird die Investitionsbereitschaft weiter vorantreiben», sagt Fredrich. Dass Deutschland unter den Top-3-Investitionsmärkten für den Wohnsektor rangiere, wertet der Knight-Frank-Experte als «eine äusserst positive Entwicklung». •

MARKTKOMMENTAR

Leichte Erholungstendenzen

DIE AKTIENMÄRKTE ERHOLEN SICH WEITER. DIE INFLATION LAG IN DEN USA IM OKTOBER BEI 7,7 PROZENT UND IST DAMIT DAS VIERTE MAL IN FOLGE GESUNKEN. DIE ERWARTETE TEMPORERDUKTION DER FED BEI DEN ZINSERHÖHUNGEN DÜRFTE SICH DAMIT WOHL BEWAHRHEITEN.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



FL/TM. Jüngst hat Fed-Chef Jerome Powell bestätigt, dass es durchaus sinnvoll sein könnte, bereits im Dezember die Geschwindigkeit der Zinsschritte etwas zu drosseln – eine Aussicht, die den Aktienmarkt beflügelte: Im November legte der Swiss Market Index SMI um rund 2,8 Prozent an Wert zu, der Deutsche Aktienindex DAX um 8,6 und der US-Aktienindex S&P 500 um 5,4 Prozent. Während des letzten Handelsmonats wurde ein weiterer Teil der vorherigen Verluste reduziert. Die Performancezahlen für das Jahr bleiben indes im negativen Bereich (SMI -13,58%, DAX -9,37%, SPX -14,62%).

REAI Index macht Boden gut

Auch der REAL Index änderte im Oktober die Richtung, doch verflachte die Aufwärtbewegung schnell wieder: Im November resultierte erneut eine negative Performance von -1,41 Prozent; der Index notiert nun um 11,36 Prozent tiefer als im Vorjahr. Die Monatsperformance beim Europäischen Immobilienaktienindex fiel mit rund 2,3 Prozent positiv aus; doch angesichts neuer Kursrückgänge vor allem in der zweiten Monatshälfte notiert der EPRA aktuell bei 1.546,12 Punkten (-37,8% YTD) und damit um rund 15,5 Prozent über

dem bisherigen Jahrestiefstand (12.10.22: 1.339,29 Punkte, -46.1 % YTD, nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index: Fonds mit leicht verbesserter Jahresperformance

Abgesehen von kleineren Gewinnmitnahmen setzte sich der Aufwärtstrend bei den kotierten Immobilienfonds im November fort: Der Index stieg um 1,56 Prozent und machte gegenüber dem Tiefststand Mitte September 8,85 Prozent gut; die Jahresperformance 2022 verbesserte sich auf -16,40 Prozent (Mitte September: -23,19 %). Dass die Investoren wieder aktiver werden, zeigt u.a. der Blick auf die sich erholenden Fondspreise; die täglichen Handelsvolumen nähern sich wieder den durchschnittlichen Werten an.

Dennoch bleibt die Lage am Kapitalmarkt anspruchsvoll. Ende November hat der nichtkotierte Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland die Kapitalerhöhung abgeschlossen. Statt bei den ursprünglich geplanten 65 Mio. lag das Emissionsvolumen bei rund 11 Mio. CHF. Mit den neuen Mitteln wird die Wachstumsstrategie des Fonds finanziert. Geplant ist der Kauf eines Baugrundstücks für eine Wohnimmobilie in Oensingen (SO), der Kauf-

vertrag und der Totalunternehmervertrag sollen noch vor Jahresende unterzeichnet werden. Das Investitionsvolumen dieses Projekts beläuft sich auf insgesamt 21,5 Mio. CHF. Die Finanzierung der laufenden Neubauprojekte des Fonds war bereits ohne Kapitalerhöhung gesichert.

Gesamtemissionsvolumen bleibt hinter Vorjahr

Aktuell laufen noch die Emission der nichtkotierte Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial und Akara Diversity PK sowie des neu an der SIX Swiss Exchange kotierten Cronos Immo Fund. Wenn es bei den voraussichtlich letzten Transaktionen des Jahres eine positive Überraschung bei der Ausübungsquote geben würde, so wäre dies sehr bemerkenswert angesichts der weiterhin schwierigen aktuellen Marktlage und der Ergebnisse der jüngsten Transaktionen. Doch selbst wenn die letzten Emissionen noch vollgezeichnet werden, bleibt das gesamte Emissionsvolumen 2022 deutlich unter den Vorjahresniveaus. Im laufenden Jahr wurde ein Emissionserlös von ca. 1,8 Mrd. CHF erzielt, in den Vorjahren lag der Wert zwischen 3 bis 4 Mrd. CHF – und dies sogar im Coronajahr 2020. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							6. DEZEMBER 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	4030	4805	4350	1	4600	1	4030	1
4986484	ATHRIS N	370	400	383	3	400	30	370	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	500	485	300	500	45	500	5
193185	CHAM GROUP N	450	522	454	42	465	400	465	20
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	160	190	167	40	170	500	170	10
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14800	2	22310	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	3200	2720	5	3270	25	3200	8
11502954	KONKORDIA AG N	7300	7700	7100	1	8000	10	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	175	108	180	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8200	9300	0	0	11000	1	8900	3
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2600	3100	2800	5	2900	2	2900	2
253801	TERSA AG	13500	17500	15350	1	25000	2	17500	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	33	2.1	2498	3.9	300	2.15	300
172525	TONWERK LAUSEN N	16390	16390	11900	1	17200	1	16390	3
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16800	1	30000	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	165	220	161.1	100	0	0	170	29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	147	147	100	148	200	147	50



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										2. DEZEMBER 2022	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % OKTOBER	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
41'455'103	BALOISE SWISS PF	103.95	126.00	2.44%	21.21%	-13.52%	0.97%	111.30	148.00	750'315'636	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	120.55	132.00	2.46%	9.50%	-16.54%	0.84%	116.10	164.20	945'156'168	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	106.20	114.00	2.52%	7.34%	-1.69%	3.79%	110.50	122.00	557'744'430	
844'303	CS 1A IMMO PK	1238.75	1145.00	4.09%	-7.57%	-21.58%	NICHT KOTIERT	1145.00	1475.00	3'237'922'600	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	114.85	122.00	2.85%	6.23%	-29.15%	1.32%	117.00	181.30	2'395'044'220	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.30	62.80	4.10%	-15.48%	-18.12%	0.67%	55.50	81.70	534'202'108	
276'935	CS REF INTERSWISS	183.20	168.00	4.61%	-8.30%	-13.54%	0.95%	157.10	196.80	1'509'409'440	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	109.05	131.00	2.81%	20.13%	-26.04%	1.05%	115.00	185.20	2'731'895'746	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	102.30	113.50	3.56%	10.95%	-22.83%	0.82%	100.10	151.50	908'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	156.45	203.30	2.62%	29.95%	-18.19%	1.13%	179.00	254.50	3'334'855'946	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	115.55	125.00	2.49%	8.18%	0.08%	0.82%	113.00	131.00	375'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.60	137.00	2.65%	12.66%	-14.89%	1.57%	122.00	172.00	2'197'211'891	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.15	195.00	2.21%	31.62%	-16.44%	1.04%	184.50	245.40	1'486'502'745	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.55	126.00	3.24%	11.95%	-11.56%	1.79%	115.30	149.00	277'200'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	113.50	95.00	5.77%	-16.30%	-12.78%	0.70%	89.00	119.90	412'570'845	
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	5.43%	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	3.46%	10.80%	-16.31%	1.02%	185.00	249.50	1'092'000'000	
977'876	IMMOFONDS	380.00	505.00	2.69%	32.89%	-16.03%	1.10%	438.00	639.50	1'773'329'720	
278'226	LA FONCIERE	88.30	121.00	1.91%	37.03%	-19.54%	0.66%	111.00	160.00	1'646'589'417	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	129.00	144.50	2.19%	12.02%	-12.69%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	975'375'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	146.05	161.00	2.39%	10.24%	-18.91%	1.16%	143.60	209.90	921'096'295	
10'700'655	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	129.85	149.00	2.11%	14.75%	-7.87%	0.72%	132.90	172.50	388'909'668	
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	120.00	4.51%	2.17%	-13.12%	1.03%	113.00	146.00	474'022'680	
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	129.00	2.74%	7.86%	-9.12%	0.80%	116.00	154.00	1'730'598'339	
10'061'233	RESIDENTIA	109.95	96.00	2.54%	-12.69%	-15.10%	0.93%	98.00	117.00	153'616'704	
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	80.00	5.49%	-16.23%	-8.92%	0.56%	75.00	95.80	192'000'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	101.45	104.00	4.29%	2.51%	-13.67%	0.44%	96.00	129.00	631'800'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	120.30	126.50	2.82%	5.15%	-12.43%	1.30%	115.80	154.00	1'064'686'491	
278'545	SOLVALOR 61	204.60	268.50	1.98%	31.23%	-17.03%	1.35%	227.00	333.00	1'359'767'504	
3'723'763	STREETBOX REF	316.65	410.00	3.74%	29.48%	-19.94%	0.76%	400.00	539.50	176'121'650	
26'824'506	SUISSE ROMANDE PF	116.25	106.00	2.83%	-8.82%	-3.50%	0.39%	97.45	116.00	284'481'952	
25'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.00	102.00	2.34%	0.00%	-10.40%	NICHT KOTIERT	105.00	117.00	320'336'712	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.75	122.50	2.12%	9.62%	-6.01%	2.19%	112.00	139.50	1'984'500'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	116.30	138.00	2.43%	18.66%	-19.26%	1.19%	124.60	182.00	1'453'585'602	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	97.75	94.00	4.54%	-3.84%	-14.65%	0.54%	78.10	115.50	489'044'870	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	106.85	104.00	2.44%	-2.67%	-13.27%	NICHT KOTIERT	102.60	124.00	395'415'280	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.95	177.00	2.58%	12.77%	-17.10%	0.94%	162.70	225.00	935'609'964	
113'909'906	SPS SOL INVESTMENT FUND COMMERCIAL	100.25	102.00	3.44%	1.75%	3.43%	NICHT KOTIERT	98.00	104.00	216'197'058	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	61.70	74.00	2.43%	19.94%	-18.41%	1.10%	67.55	95.00	2'627'984'644	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.90	15.80	2.67%	13.67%	-15.96%	0.78%	13.95	20.35	734'155'801	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	10.30	3.22%	-10.04%	-28.66%	1.56%	9.95	15.30	370'752'095	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.45	115.00	2.29%	23.06%	-17.47%	0.89%	107.10	148.30	1'638'895'475	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIIMA	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	61.50	4.43%	-0.16%	-14.06%	0.75%	56.50	75.80	1'515'346'716	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.55	121.00	2.28%	15.73%	-8.33%	NICHT KOTIERT	123.00	139.00	1'162'098'399	
				0	0	SWIT	0			TOTAL	
				3.04%	9.06%	-16.53%	0.95%			61'194'043'264	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										2. DEZEMBER 2022	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL N	155.20	146.50	4.93%	-5.61%	-24.01%	3.58%	126.40	206.00	2'276'732'496	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	176.00	166.00	3.38%	-5.68%	-6.28%	0.06%	160.00	190.00	320'596'630	
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	81.00	3.40%	-20.43%	-11.89%	3.32%	79.80	107.00	373'777'546	
1'731'394	INTERSHOP N	425.00	618.00	4.16%	45.41%	5.07%	1.84%	588.00	673.00	674'577'900	
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	102.00	2.49%	23.19%	0.00%	3.58%	95.20	115.00	285'534'720	
1'110'887	MOBIMO	255.70	233.00	4.41%	-8.88%	-19.34%	2.78%	211.00	318.00	1'536'956'307	
21'218'624	NOVAVEST	43.90	40.50	4.16%	-7.74%	-9.35%	1.16%	40.90	47.80	312'313'077	
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	106.00	3.62%	-5.61%	-3.47%	4.21%	99.60	125.90	4'861'996'446	
38'462'993	SENIORSIDENZ	50.95	43.00	4.51%	-15.60%	-16.85%	0.33%	44.00	54.00	109'885'296	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.90	79.50	4.34%	-6.36%	-7.59%	2.90%	79.00	101.20	6'039'643'938	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	118.85	88.50	4.17%	-25.54%	-8.81%	1.09%	85.00	108.00	241'299'764	
261'948	WARTECK INVEST	1696.35	2200.00	3.24%	29.69%	-4.22%	1.07%	2080.00	2440.00	371'675'700	
1'480'521	ZUG ESTATES	2055.40	1660.00	2.29%	-19.24%	-14.27%	1.28%	1850.00	2080.00	501'750'345	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.66%	-2.23%	-10.34%	3.01%			18'849'860'342	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Baustart für Zwhatt



BILD: PENSIMO MANAGEMENT AG

Rendering des geplanten Quartiers «Zwhatt»

IM NOVEMBER HABEN IN REGENSDORF DIE BAUARBEITEN FÜR DAS NEUE STADTQUARTIER ZWHATT BEGONNEN. BIS 2030 ENTSTEHEN CIRCA 630 WOHNUNGEN UND 15.000 QUADRATMETER GEWERBEFLÄCHE.

AW/PD. Das 500-Millionen-Franken-Projekt Zwhatt entsteht auf dem ehemaligen Gretag-Areal direkt beim Bahnhof Regensdorf-Watt im grössten Entwicklungsgebiet des Kantons Zürich. Der Name des Projekts, welches in puncto Nachhaltigkeit neue Massstäbe setzen soll, steht für «zwischen» (ZW) den beiden Waldstücken «Hardhölzli» (HA) und «Schlatt» (TT). Das Areal hat die Pensimo Management AG im Auftrag der Anlagestiftung Turidomus er-

worben und realisiert es nun zusammen mit den Anlagestiftungen Pensimo und Adimora. In der ersten Etappe entstehen bis 2026 sieben Gebäude (circa 430 Mietwohnungen, 10.000 qm Gewerbefläche); erste Einzugstermine sollen 2024 sein. In einer zweiten und ggf. dritten Etappe sollen weitere Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen; bis 2030 soll die gesamte Arealtransformation abgeschlossen werden. Zum städtebaulichen Konzept von Studio Märkli zählen zwei Hochhäuser, ein Gewerbebau, ein Querbau mit Wohnungen und einer Loggia mit Doppel-Kindergarten, ein Längsbau und zwei Pavillons mit teils öffentlicher Nutzung. Umgesetzt wird es vom Studio Märkli mit Boltshauer Architekten, Graser Troxler Architekten und Lütjens Padmanabhan. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 20_2022 / 17. Jahrgang / 351. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

Schweizer Immobiliengespräche 2023

Save the Date

2022 war das Jahr der Zinswende. Immobilien sind seither nicht mehr alternativlos und Investoren weht ein rauer Wind entgegen. Inflation, steigende Fremdkapitalkosten, Ressourcen- und Fachkräftemangel, schwächelnde Konjunktur und geopolitische Unsicherheiten fordern die Akteure an den Immobilienmärkten. Lösungen sind gefragt – und dazu braucht es Information, Knowhow-transfer und Diskussion. Kurzum: Die SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE!
Unsere nächsten Termine sind:

Mittwoch, 22. März 2023

Zürich

Dienstag, 16. Mai 2023

Zürich

Dienstag, 19. September 2023

Zürich

Dienstag, 21. November 2023

Zürich

Mehr Informationen unter:

