

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Trendwende am Mehrfamilienhausmarkt (IAZI-Studie)
- 5 Robuster Markt (FPRE Almanach 2023)
- 7 Rückläufige Angebotsquoten (JLL Büromarkt Schweiz 2023)
- 9 Zukunftstrends leben, arbeiten und einkaufen (CBRE-Studie)
- 10 Nachricht: Blitzumfrage Lünendonk & Hossenfelder
- 11 Sind Shoppingcenter noch zukunftsfähig? (PwC-Studie)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung: Sulzer/Winterthur
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Alternativlose Assetklasse

Krieg, Inflation, Zinswende, drohende Rezession: Die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte haben sich weltweit eingetrübt, nicht zuletzt, weil die Flucht vor Null- und Negativzinsen als Motiv für den Kauf von Liegenschaften entfällt. Doch wirken sich die geänderten Vorzeichen nicht überall gleich aus; die Schweiz scheint ihren Ruf als «Insel der Glückseligen» zu behaupten. Ökonomen attestieren der hiesigen Wirtschaft grosse Widerstandskraft, und auch wenn sich die Schweiz der globalen Konjunkturabkühlung nicht ganz entziehen kann, so droht doch aufgrund der relativ geringen Inflation keine Rezession wie in anderen Ländern Europas. Die «Fundamentals» für Immobilieninvestments können sich sehen lassen: Bei anhaltend hoher Zuwanderung und zuletzt geringer Bautätigkeit sind Wohnungen Mangelware; die Nachfrage nach Büroflächen steigt, die Leerstandsquoten sinken, was stabile bis steigende Mietpreise erwarten lässt und damit Cash-flow-orientierte Investoren interessieren dürfte. Zwar scheint die Assetklasse Immobilien mit der Zinswende an Attraktivität eingebüsst zu haben, doch gehen Marktbeobachter davon aus, dass sich dies bald wieder ändert – denn je länger das inflationäre Umfeld anhält, desto mehr setzen sich Institutionelle wie private Anleger mit dem Kaufkraft- und Vermögensverlust auseinander und fokussieren sich bei Investitionen zunehmend auf Inflationsschutz und Realzinsicherung. Somit scheinen Immobilien einmal mehr alternativlos.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE



**alpha**  
inside  
consultants

**Wir wünschen Ihnen einen erfolgreichen Start in das Neue Jahr 2023! Auf gute Projekte und eine gute Zusammenarbeit.**

Wir gestalten Ihr Real Estate, Facility und Property Management professionell. Kommen Sie gerne auf uns zu.

#### Unsere besonderen Stärken:

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



visit us!

www.alpha-i.c.ch

## 90. Schweizer Immobiliengespräch

# Wie viel Regulierung braucht der Markt?

**Mittwoch, 22. März 2023, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich**

Ortsbild-, Lärm- und Mieterschutz, Einzonungsstopp und Mehrwertabgabe auf Aufzoning: Verursacht die kumulierte Regulierung eine Wohnungsnot? Wo könnten oder sollten wir lockern, wo nachbessern?

Drei Expert/-innen präsentieren und diskutieren ihre Erfahrungen und Lösungsansätze mit Christian Kraft von der Hochschule Luzern.

**Melden Sie sich jetzt an!**

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



Sponsoren:

HOCHSCHULE  
LUZERN

 homegate.ch

IMMOBILIEN  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Trendwende am Mehrfamilienhausmarkt



Die Kaufbereitschaft für Mehrfamilienhäuser sinkt.

DIE ZINSWENDE ZEIGT AUF DEN SCHWEIZER WOHNIMMOBILIENMÄRKTE ERSTE AUSWIRKUNGEN. ZWAR IST DIES AN DEN TRANSAKTIONS DATEN ZUM VIERTEN QUARTAL 2022 NOCH NICHT ABLESBAR, DOCH ZEIGE DIE AUSWERTUNG DER DATEN DER AKTUELLSTEN HANDÄNDERUNGEN, DASS DIE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT FÜR WOHNIMMOBILIEN MIT AUSNAHME DES EINFAMILIENHAUSEGMENTS ABNIMMT, BERICHTET DAS IAZI.

**BW/PD.** Steigen die Immobilienpreise noch oder sinken sie bereits? Aktuelle Zahlen des Analysehauses IAZI, die ausschliesslich auf den jüngsten Handänderungen der letzten Wochen und auf bereits gemeldeten, anstehenden Transaktionen basieren, legen nahe, dass beson-

ders der Markt für Mehrfamilienhäuser den Zenit vorerst überschritten hat. In geringerem Mass gelte dies auch für den Handel mit Stockwerkeigentum, berichten die IAZI-Researcher. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bleibe dagegen weiterhin robust.

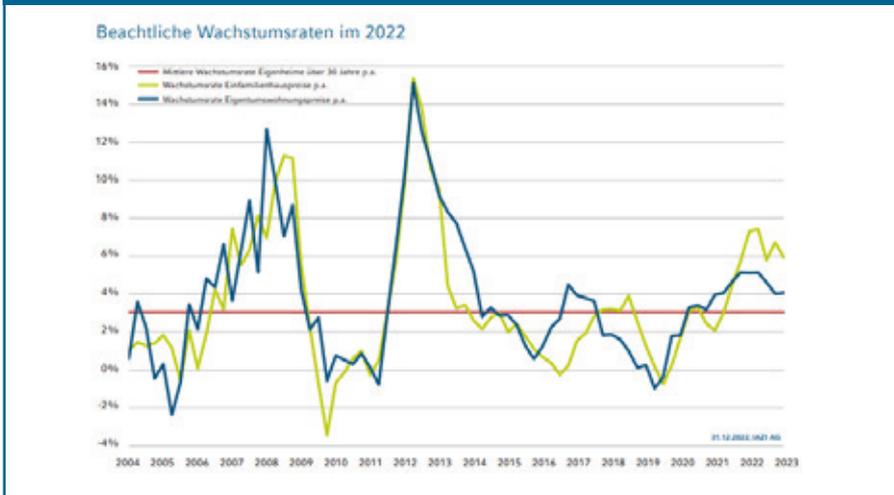
## Der Zeitraum der Beobachtung gibt den Ausschlag

Die Zusatzanalyse der aktuellsten Transaktionszahlen hat das Zürcher Immobilienberatungsunternehmen durchgeführt, weil sich die Beurteilung der Immobilienpreisentwicklung gerade während einer möglichen Trendwende herausfordernd gestaltet – die Eingrenzung des Beobachtungszeitraums spiele hier eine entscheidende Rolle. Dies sei auch der Grund, weshalb die publizierten Immobilienpreisindizes auf Quartalsbasis nach wie vor in sämtli-

chen Kategorien ein Wachstum verzeichnen, so die IAZI-Autoren.

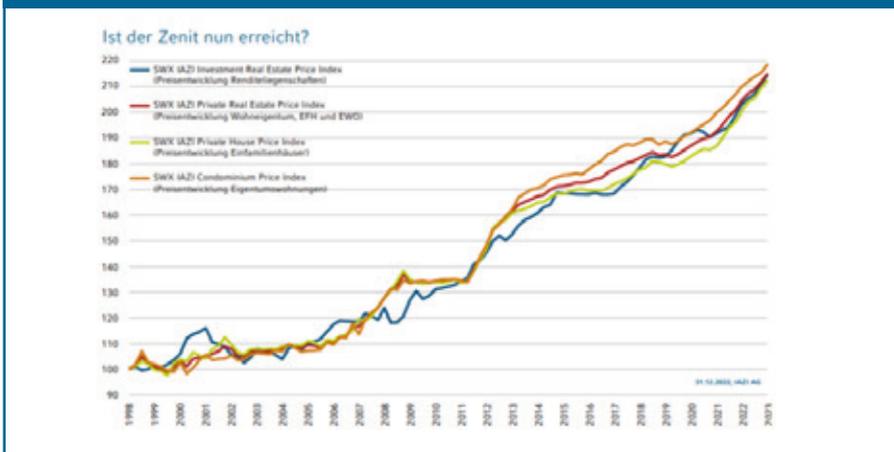
So weist der «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für Wohneigentum am Ende des 4. Quartals 2022 weiterhin eine Zunahme aus: Sie beträgt 1,4 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Zu diesem Preiswachstum haben gemäss der IAZI-Studie sowohl die Einfamilienhäuser als auch die Eigentumswohnungen in praktisch gleichem Ausmass beigetragen. Über das ganze Jahr 2022 betrachtet wurden für Eigenheime demnach insgesamt 5,0 Prozent höhere Preise bezahlt – Wohneigentümer durften sich damit erneut über eine satte Wertsteigerung freuen. Das gleiche Bild zeigt der «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index», welcher die Preisentwicklung der Mehrfamilienhäuser abbildet: Im vierten Quartal 2022 wurden 1,7 Prozent gegenüber dem Vorquartal verzeichnet und auf das Jahr ge- >>>

PREISWACHSTUM WOHNHEIGENTUM



Quelle: IAZI AG

INDIZES FÜR WOHNHEIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN



Quelle: IAZIG AG

>>> sehen resultiert ein Zuwachs von 5,6 Prozent. Doch weisen die IAZI-Researcher darauf hin, dass sich die erneut durchwegs positiven Wachstumsraten der publizierten Indexdaten aus dem Berechnungszeitraum ergeben: «Da Transaktionen über mehrere Monate einfließen, reagieren die veröffentlichten Zeitreihen mit einer gewissen Verzögerung.» Wie eingangs erwähnt, beobachtet das IAZI bei Mehrfamilienhäusern am aktuellen Rand eine rückläufige Zahlungsbereitschaft, was in den kommenden Quartalen zu

einem sinkenden Trend für den Preisindex führen wird.

Kein Crash, sondern Rückkehr zum Normalzustand

Der Markt reagiere damit auf die Zinswende, die von der Schweizerischen Nationalbank in ihrer jüngsten geldpolitischen Straffung kurz vor Jahresende bekräftigt wurde, sagt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG: «Insofern entspricht die zu erwartende Preiskorrektur bei Mehrfamilienhäusern keinem Crash, son-

dern einer Rückkehr zum Normalzustand.» Während für die begehrten Renditeobjekte im Negativzinsumfeld fast jeder Preis bezahlt wurde, müssten sich Immobilieninvestitionen angesichts der nun wieder positiven Leitzinsen wieder vermehrt gegen andere Anlagemöglichkeiten behaupten. Auch bei den Eigentumswohnungen gebe es eine leichte Korrektur – aufgrund der Konkurrenz aus dem Mietwohnungsbereich. «Jetzt kann man auch günstig mieten im Vergleich zu den relativ hohen Finanzierungskosten», sagt Donato Scognamiglio.

Trotz der zu erwartenden Korrektur bei den Mehrfamilienhauspreisen geht Scognamiglio davon aus, dass Investments in den Sektor sich weiter rechnen werden – schon mit Blick auf den Mangel an Wohnraum in den grossen Zentren sowie die anhaltende Zuwanderung. «Wenn man ein Mehrfamilienhaus bauen kann, irgendwo in einer Zentrumslage, dann ist es vor dem Bau schon vermietet. Hier lohnt es sich definitiv zu investieren, weil man damit einen stabilen Cashflow generiert.» Auch wenn es eine kleine Delle gibt, werden die Schweiz und Immobilieninvestments weiterhin attraktiv sein, sagt Scognamiglio: «Der Boden wird begehrt bleiben.»

Weiterer Preisanstieg am Einfamilienhausmarkt

Die Preisentwicklung am Einfamilienhausmarkt zeigt sich dagegen bislang völlig unbeeindruckt von den jüngsten Zinserhöhungen, und zwar sowohl gemäss dem Preisindex als auch der aktuellsten IAZI-Prognose, wie die Researcher betonen: «Für ein eigenes Haus mit Umschwung dürften die Kaufinteressenten auch in den kommenden Quartalen erneut tiefer in die Tasche greifen.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

## Robuster Markt



BILD: ALDORADO/DEPOSITPHOTOS.COM

FPRE rechnet bei Detailhandelsflächen in A-Lagen mit leicht steigenden Marktmieten.

INFLATION, STEIGENDE ZINSEN, ENERGIEKNAPPHEIT IM ZUGE DES UKRAINEKRIEGS – GEMÄSS FAHLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG ZEIGEN SICH DIE SCHWEIZER WOHNHEIMPREISE ZIEMLICH UNBEEINDRUCKT, EBENSO BÜRO- UND VERKAUFSFLÄCHEN. DERWEIL DÜRFTEN DIE MARKTWERTE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER SINKEN. DIESE UND WEITERE THEMEN BEHANDELT DER «IMMOBILIEN-ALMANACH SCHWEIZ 2023»

**BW/PD.** Die Kombination aus steigenden Zinsen, hohen Energiepreisen und anhaltenden Lieferketten-

problemen wird im laufenden Jahr 2023 nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) zu einer deutlichen Verlangsamung des globalen Wirtschaftswachstums führen.

### Keine Rezession in der Schweiz

Zwar könnten die Schweiz und die USA eine Rezession aller Voraussicht nach vermeiden, doch sei in vielen europäischen Ländern mit negativen Wachstumsraten zu rechnen. In der Schweiz zeichne sich gemäss Expertenconsens 2023 ein BIP-Wachstum von 0,6 Prozent ab, nach geschätzten 2,0 Prozent im Jahr 2022, so die Autoren des Fahrländer Partner «Immobilien-Almanach Schweiz 2023».

Die Inflation in der Schweiz betrug im November 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat 3,0 Prozent – doch dürfte die Teuerung nach der Einschätzung von FPRE 2023 dank den Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank sowie Basiseffekten wieder deutlich sinken und nur noch leicht über dem Zielband zu liegen kommen. Die Autoren des Almanach gehen davon aus, dass die Realeinkommen der Schweizer Haushalte vorübergehend leicht sinken, gleichwohl sei die Konsumlust der Haushalte weiterhin hoch – und dies dürfte die Wirtschaft stützen. Ab dem Jahr 2024 könnten mit der dann erwarteten einsetzenden Erholung die Inflationsraten in der Schweiz wieder unter das Zielband der SNB sinken – Ende 2024 >>>

>>> seien dann wieder «erste Zinssenkungen möglich».

### Büromarkt stabil

Die Preisentwicklung der letzten 20 Jahre zeige, dass die Wohneigentumsmärkte sehr robust sind gegenüber gesamtwirtschaftlichen Veränderungen, stellen die Autoren fest: «Weder die Finanz- noch die Staatsschuldenkrise hatten trotz Rezession einen signifikanten Einfluss auf die Wohneigentumspreise, und gleiches gilt für die Corona- Pandemie und – in jüngster Vergangenheit – den Ukraine-Krieg.» Basierend auf dieser Evidenz sei kaum vorstellbar, dass die Wohneigentumspreise 2023 auf breiter Front sinken werden. FPRE

erachtet angesichts des herrschenden Nachfrageüberhangs und der rückläufigen Bautätigkeit einen weiteren Preisanstieg im Jahr 2023 als «realistisch».

Krieg in Europa, Energiepreissorgen, rekordtiefe Konsumentenstimmung – doch von dem oft zitierten «perfekten Sturm», der auf die Weltwirtschaft zurollt, zeige sich auch der Schweizer Büromarkt bisher uneindrückt. Auch wenn die zyklische Voraussage der Nachfrageentwicklung aktuell mit überdurchschnittlichen Unsicherheiten verbunden ist, seien die Akteure gut beraten, von einer robusten Entwicklung 2023 auszugehen. FPRE geht von mehrheitlich seitwärts tendierenden Büromieten aus, in den Toplagen der

Grosszentren seien leicht steigende Marktmieten wahrscheinlich.

Angesichts der ausbleibenden Beschränkungen, der regen Zuwanderung und der Grenzgänerbewegungen sowie mit Blick auf die Rückkehr ausländischer Touristen und die sehr gute Arbeitsmarktlage rechnen die FPRE-Experten im laufenden Jahr mit erneut steigenden Detailhandelsumsätzen, allerdings mit deutlich geringerer Dynamik als 2022. Trotz zunehmender Umsätze gehen sie nicht von nennenswerten nachfrageseitigen Impulsen aus; angebotsseitig erwartet FRP in diesem Jahr erneut tendenziell sinkende Leerstände. Insgesamt dürften die Marktmieten 2023 seitwärts tendieren, an A-Lagen leicht steigen. •

ANZEIGE

## Auf zur MIPIM!

Ihre Präsenz an der globalen Immobilienmesse in Cannes vom 14.-17. März 2023:

Sichern Sie sich jetzt einen Platz in der ersten Reihe am Swiss Circle-Stand!



**Swiss Circle**  
Rund um Immobilien

BÜROIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

# Rückläufige Angebotsquoten



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der Büroflächenleerstand hält sich in den Schweizer Topstandorten in engen Grenzen.

NACH DER AKTUELLEN JLL-STUDIE ZUM BÜROMARKT SCHWEIZ, WELCHE DIE FLÄCHENMÄRKTE IN ZÜRICH, GENF, BERN, LAUSANNE, BASEL UND ZUG BELEUCHTET, IST DIE NACHFRAGE NACH OFFICEFLÄCHEN IM VERGANGENEN JAHR STABIL GEBLIEBEN UND DIE ANGEBOTSQUOTE ZURÜCKGEGANGEN. AM TRANSAKTIONSMARKT HABE INFOLGE DER GESTIEGENEN ZINSEN JEDOCH EINE TRENDWENDE STATTEGUNDEN.

**BW/PD.** In den fünf grössten Büromärkten der Schweiz – Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne – verringerte sich die Angebotsquote an verfügbaren Flächen gemäss der Anfang Januar von JLL Schweiz publizierten Studie innert zwölf Monaten von 4,7 auf 4,5 Prozent.

## Geringe Leerstandsquote im internationalen Vergleich

Zum Vergleich: In der Schweiz stehen nur 1,3 Prozent der Wohnungen leer. Im Büromarkt seien höhere Angebotsquoten jedoch üblich, zumal

verfügbare Flächen eine Grundvoraussetzung für Unternehmens- und Wirtschaftswachstum sind, schreiben die Autoren der Studien und weisen darauf, dass die Schweizer Büroleerstände im europäischen Vergleich auf Tiefstniveau liegen. Die durchschnittliche Leerstandsquote in 24 von JLL untersuchten europäischen Städten habe zuletzt 7,2 Prozent betragen, wobei Bukarest, Helsinki, Warschau, Mailand und Dublin Leerstände von 12 Prozent oder höher aufwiesen. Derart hohe Quoten hat das Researchteam von JLL in der Schweiz nur in ein- >>>

>>> zellen Teilmärkten ermittelt. Ende 2022 standen gemäss der Studie in den fünf grössten Schweizer Märkten total 878.200 Quadratmeter Büroflächen für Mietinteressenten zur Verfügung, dies sind rund 33.800 Quadratmeter weniger als im Vorjahresvergleich, was in etwa 123 Fussballfeldern oder rund 60.000 Arbeitsplätzen entspricht. 36 Prozent der gemessenen Leerflächen entfallen auf die vier Teilmärkte Opfikon/Glattbrugg, Wallisellen, Flughafen Genf und Lausanne West/Crissier. Die gemessene Angebotsreduktion um 33.800 Quadratmeter erfolgte den Angaben zufolge aufgrund des starken Rückgangs in der Region Zürich (-52.900 qm). In Genf (-5.000 qm) und Lausanne (+1.700 qm) kam es nur zu geringfügigen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. In Bern verzeichnete JLL eine leichte Zunahme (+7.000 qm), in Basel ein spürbar gestiegenes Angebot (+15.400 qm), was unter anderem darauf zurückgeführt wird, dass der Pharmakonzern Roche 2022 das zweite Hochhaus bezogen und deshalb diverse zentral gelegene Standorte aufgegeben hat.

### Kaum freie Büroflächen in den Innenstädten

Wie die Autoren feststellen, liegen die freien Büroflächen nur zu einem geringen Teil dort, wo viele der flächensuchenden Unternehmen sich gerne ansiedeln möchten – nämlich in modernen und nachhaltigen Räumlichkeiten an gut erschlossenen Standorten in den Stadtzentren. Vielmehr befänden sich die freien Büros oft in älteren Gebäuden ausserhalb der Innenstadtlagen. Die Mietpreisniveaus hätten sich daher Regionen übergreifend an den Bestlagen halten können oder sie seien sogar leicht gestiegen – dies auch aufgrund der anhaltend hohen

Nachfrage nach Büros an zentralen Standorten. Entsprechend tief sind die von JLL in diesen Teilmärkten registrierten Angebotsquoten: Im Stadtzürcher Kreis 1 beträgt diese 2,2 Prozent; aufgrund der anhaltenden Knappheit erhöhte sich die Spitzenmiete hier von 870 auf 925 CHF/qm. Im Genfer CBD verzeichneten die Researcher stabile Mieten stabil, die Angebotsquote sei jedoch auf 1,9 Prozent gesunken. Die Berner Innenstadt bleibe mit verfügbaren Büroflächen unterversorgt (0,7 Prozent), die Spitzenmiete beziffert sich hier auf 450 CHF/qm. Auch in Lausanne, wo die Angebotsquote im CBD bei 1,5 Prozent liegt, wurde bei den Spitzenmieten ein Anstieg von 480 auf 500 CHF/qm verzeichnet. Basels Innenstadt ist wie erwähnt eine Ausnahme: Zwar hielt sich die Höchstmiete gemäss JLL bei 450 CHF/qm, jedoch habe sich das Angebot auf 7,6 Prozent verdoppelt.

Bekanntermassen hat die Bautätigkeit in der Schweiz zuletzt deutlich nachgelassen. Gemäss den Erhebungen von JLL werden in der Konsequenz von 2023 bis 2025 in den fünf grössten Schweizer Marktgebieten noch 581.000 Quadratmeter an neuen Büroflächen fertiggestellt – und damit deutlich weniger als zwischen 2020 und 2022 (903.000 qm).

### Zinswende als Game-Changer

Während die Flächennachfrage nach Büros in allen grösseren Marktgebieten stabil blieb, habe am Investitionsmarkt zweifellos eine Trendwende stattgefunden, berichten die JLL-Autoren. Mit der Zinswende sei das Investitionsumfeld zunehmend ungünstiger für zinsensitive Liegenschaften im Core-Segment geworden, weshalb einzelne Transaktionen verschoben oder sogar vom Markt zurückgezogen wurden. Unter den

frostigeren Bedingungen in der zweiten Jahreshälfte 2022 hätten verschiedene Anlagegefässe ihre Zielvolumen bei Emissionen nicht mehr vollständig erreichen können; einige wenige hätten ihre Vorhaben aufgrund der volatilen Marktverhältnisse gar verschoben.

Dass sich der Rendite-Spread von Büro-Spitzenrenditen zu 10-jährigen Bundesobligationen innerhalb eines Jahres um rund 100 Basispunkte verschlechterte, hat sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft für Büroliegenschaften an Toplagen ausgewirkt. Wie die JLL-Autoren berichten, reichten Investoren bei Transaktionen fortan weniger und tiefere Gebote ein, als dies noch am Jahresanfang der Fall war: «Die Talsohle der Renditekompression war damit erreicht, und erstmals seit 2009 wurden steigende Spitzenrenditen gemessen.» Per Ende 2022 liegen diese in Zürich bei 2,2 Prozent und in Genf bei 2,5 Prozent.

### Assetklasse bleibt attraktiv

«Der Investitionsschwerpunkt liegt nicht mehr länger in der Null- und Negativzinsflucht, sondern beim Inflationsschutz und der Realzinssicherung», kommentiert Jan Eckert, CEO Schweiz und Head Capital Markets DACH bei JLL, die jüngsten Marktentwicklungen. «Je länger das inflationäre Umfeld anhält, desto mehr setzen sich Versicherer, Vorsorgeinstitute und private Sparer mit dem Kaufkraft- und Vermögensverlust auseinander und fokussieren sich auf Anlagen, die bestmöglichen Schutz vor der Teuerung bieten.» Sobald die Orientierungsphase am Immobilienmarkt und die Rekalibrierung der Preisniveaus beendet sei, «dürfte in die Assetklasse Immobilie wieder mehr Kapital zurückkehren», ist Eckert überzeugt. •

GLOBALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

## Zukunftstrends leben, arbeiten und einkaufen



BILD: TUPUNGATO/DEPOSITPHOTOS.COM

Viele Käufer ziehen das Einkaufen beim stationärem Einzelhandel dem Online-Shopping vor.

VIER THEMEN WERDEN NACH EINER AKTUELLEN UMFRAGE VON CBRE KÜNFTIG DIE IMMOBILIENENTSCHEIDUNGEN BEEINFLUSSEN: WOHLBEFINDEN, LAGE, ESG UND HYBRIDES ARBEITEN. 42 PROZENT DER BEFRAGTEN, DIE IN DEN NÄCHSTEN ZWEI JAHREN EINEN UMZUG PLANEN, WOLLEN NÄHER AM STADTZENTRUM WOHNEN; 90 PROZENT WOLLEN ZUMINDEST EINEN TEIL IHRER ARBEITSZEIT IM BÜRO VERBRINGEN – UND IN SIEBEN VON ZEHN KATEGORIEN KAUFEN DIE VERBRAUCHER LIEBER IM GESCHÄFT ALS ONLINE.

**PD/BW.** Das Wohlbefinden, die Lage, ESG und hybrides Arbeiten sind in Zukunft die vier übergreifenden Themen, die Immobilienentscheidungen beeinflussen werden. Das ist das Ergebnis eines vor kurzem veröffentlichten Reports von CBRE.

Es handelt sich um die erste Umfrage dieser Art, für die von den Forschern des international tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmens weltweit mehr als 20.000 Personen aller Altersklassen befragt wurden. Ziel der Studie war zum Einen, herauszufinden, wie die Befragten in Zukunft leben, arbeiten und einkaufen möchten, und zum Anderen, daraus abzuleiten, wie sich diese Präferenzen auf die entsprechenden Immobilien auswirken werden.

Wie Dr. Jan Linsin, Leiter Research bei CBRE Deutschland, berichtet, weichen die Ergebnisse in den USA, der APAC-Region und in Europa nur minimal voneinander ab. Die Umfrage liefere wichtige Erkenntnisse für Investoren, «um ihre Immobilien zukunftsfest aufzustellen», sagt Linsin: «Besonders in den Bereichen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik müssen sicher geglaubte Gewissheiten aufgegeben werden.»

### Wohnen in Zentrumsnähe ist wieder gefragt

So geht aus den Ergebnissen der Umfrage beispielsweise deutlich hervor, dass nicht alle Verbraucher im Umland leben und von zu Hause >>>

>>> aus arbeiten und einkaufen wollen, sagt Linsin.

Gemäss der Studie planen 32 Prozent der in Europa Befragten, in den kommenden beiden Jahren umzuziehen; 42 Prozent dieser Gruppe wollen dabei näher an das Stadtzentrum heranrücken. Entgegen dem Trend zur Abwanderung in die Vororte, der sich vor allem während der Corona-Pandemie etabliert hatte, zeige sich nun der Wunsch, nahe urbaner Zentren zu leben, besonders bei jüngeren Menschen, berichten die CBRE-Researcher.

In Deutschland seien vergleichbare Trends zu beobachten, wenngleich dort nur 28 Prozent der Befragten in den kommenden zwei Jahren ihren Wohnort wechseln wollen – was unter anderem mit der knappen Verfügbarkeit von Wohnraum in den Ballungszentren und an den Metropolrändern zu tun habe, welche einen Umzug tendenziell erschwert.

Darüber hinaus plane fast die Hälfte der Umzugswilligen in Europa, zur Miete zu wohnen; in Deutschland seien es fast zwei Drittel – was entsprechende Möglichkeiten für den frei finanzierten und geförderten Mietwohnungsbau sowohl für Projektentwickler als auch für Investoren eröffne, stellen die CBRE-Autoren fest.

### Bedarf an Büroimmobilien besteht weiterhin

Desweiteren geht aus den Umfrageergebnissen hervor, dass das Büro – nach dem durch die Pandemie ausgelösten Boom des Homeoffice – wieder an Bedeutung gewinnt. So gaben 38 Prozent der Befragten an, inzwischen wieder Vollzeit im Büro zu arbeiten, und rund 90 Prozent der Befragten möchten in Zukunft zumindest einen Teil ihrer Arbeitszeit im Büro verbringen.

Wenig überraschend, gelten als Schlüsselfaktoren für die Häufigkeit des Büroaufenthalts kürzere Pendelzeiten, die von 67 Prozent der Umfrageteilnehmer genannt wurden, und eine insgesamt bessere Lage, die für 54 Prozent wichtig war. Das Fazit der CBRE-Researcher: Der Bedarf an Büroimmobilien ist weiterhin gegeben und deren Lage ist sowohl für Investoren als auch für Nutzer weiterhin ein äusserst wichtiger Faktor, wenn eine Entscheidung über den Erwerb oder die Anmietung neuer Flächen ansteht.

### Einkaufen beim stationären Einzelhandel bleibt gefragt

Ungeachtet des in den vergangenen beiden Jahren stark gewachsenen Online-Handels gaben die von CBRE Befragten in sieben von zehn Kategorien den stationären Einzelhandel als ihren bevorzugten Einkaufsort an: Vor allem das Einkaufserlebnis in den Geschäften wolle man nicht vermissen und das dort mögliche Produkterlebnis werde geschätzt.

Gemäss der Studie ist für insgesamt 61 Prozent der Befragten das Produktangebot der Hauptgrund für den Besuch eines stationären Geschäfts – denn dort könne man es begutachten und die Waren an- respektive ausprobieren. Rund die Hälfte der Umfrageteilnehmer und Umfrageteilnehmerinnen gab an, sich ein Produkt auch vor einem Online-Kauf im Geschäft ansehen zu wollen. Desweiteren geben 43 Prozent der Befragten Fehlkäufe lieber im Ladengeschäft zurück, als sie auf dem Postweg zurückzusenden.

Für die CBRE-Autoren belegen die Umfrageergebnisse nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Preise im Online-Handel die wachsende Bedeutung des Omnichannel-Einzelhandels. •

## NACHRICHTEN

### FACILITY MANAGEMENT: STEIGENDE PREISE

Gemäss einer zum Jahresende 2022 veröffentlichten Umfrage des Marktforschungsunternehmens Lünendonk & Hossenfelder prognostizieren Facility-Service-Unternehmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz für 2023 ein Umsatzwachstum von 6,6 Prozent (2022: 6,2%). Demgegenüber steht eine Steigerung der Anzahl an Beschäftigten um 3,9 Prozent für 2023 (2022: 4,0%). Der akute Personalmangel ist derzeit das mit Abstand wichtigste Thema der Branche: Mit 85 Prozent sorgen sich darum deutlich mehr Dienstleister als um die aktuell hohe Inflation (41%); zweitwichtigstes Zukunftsthema ist die Digitalisierung des Immobilienbetriebs (43 %) als wesentlicher Erfolgsfaktor für das Erreichen der ESG/CSR-Ziele der Kunden. 46 Prozent der Facility-Service-Unternehmen sehen eine hohe oder sehr hohe Akzeptanz ihrer Kunden für Preissteigerungen, nur 18 Prozent stossen in der Tendenz auf wenig Verständnis. 25 Prozent gibt an, dass Kunden aufgrund der Preisanpassungen Leistungen kürzen. 36 Prozent berichten, dass Kunden anstehende Ausschreibungen verschieben oder aussetzen und die aktuelle Zusammenarbeit verlängern; 22 Prozent rechnen mit mehr oder vorgezogenen Ausschreibungen. Wie Thomas Ball, Partner bei Lünendonk & Hossenfelder, berichtet, wird der immer komplexere Betrieb von Gewerbeimmobilien dazu führen, dass auch Facility Manager künftig ihre Produktpalette werden erweitern müssen.

Die Blitzumfrage beruht auf den Angaben von 80 führenden und mittelständischen Facility-Service-Dienstleistern. 58 Prozent davon sind in Deutschland tätig, 24 Prozent in Österreich und 18 Prozent in der Schweiz. (bw)

EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

# Sind Shoppingcenter noch zukunftsfähig?



BILD: JOYFULL/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Betreiber von Shoppingcentern stehen aufgrund des geänderten Einkaufsverhaltens vor grossen Herausforderungen.

DER DURCH DEN AUFSTREBENDEN ONLINEHANDEL AUSGELÖSTE STRUKTURELLE WANDEL IM EINZELHANDEL, WURDE DURCH DIE CORONAKRISE BESCHLEUNIGT – WAS FOLGEN HAT FÜR DIE ENTSPRECHENDEN FLÄCHENMÄRKTE. EINE AKTUELLE STUDIE VON PWC BESCHÄFTIGT SICH MIT DEN AKTUELLEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN SOWIE MIT MÖGLICHEN ENTWICKLUNGSSCHANCEN, RESPEKTIVE DEN «PASSENDEN» UND WIRTSCHAFTLICHSTEN MASSNAHMEN FÜR DAS JEWEILIGE SHOPPINGCENTER.

**BW/PD.** Mit dem durch den aufstrebenden Onlinehandel begründeten veränderten Konsumentenverhalten hat das Einkaufen vor Ort deutlich an Attraktivität verloren: Shoppingcenter, Warenhäuser sowie Geschäftshäuser in städtischen Randlagen sind von diesem Wandel besonders betroffen. Gemäss der jüngst von PwC veröffentlichten Studie «Sind Shoppingcenter noch zukunftsfähig» werden Einkaufszentren mit reiner Einzelhandelsnutzung von über 60 Prozent der befragten Betreiber als nicht mehr zukunftsfähig angesehen. Dennoch ziehen viele Besucher und Besucherinnen ein Shopperlebnis vor Ort weiterhin vor. «Dazu passt auch die Erkenntnis, dass bei einem Shoppingcenter-Besuch Lebensmittelge-

schäfte, Drogerien sowie Bäckereien/Feinkostläden am häufigsten aufgesucht werden, also letztlich Bereiche, die nicht zwingend «typisch» für klassische Shoppingcenter sind», berichtet Rita Marie Roland, Partnerin Real Estate bei PwC Deutschland.

Die Studie zeigt auch, dass 61 Prozent der Befragten in Shoppingcenter gehen, ohne zwangsläufig etwas zu konsumieren. Sicherlich sei dies auch der aktuellen Situation geschuldet, die von steigender Inflation und Verbraucherpreisen sowie einer damit verbundenen Unsicherheit geprägt ist; doch beeinflusse das Konsumentenverhalten auch die Profitabilität der Mieter und der Center erheblich, sagt Roland. «Daher müssen neue Konzepte entworfen >>>

>>> werden, welche die geänderten Bedürfnisse berücksichtigen, Online- und Instore-Einkaufserlebnisse miteinander verknüpfen und die Nachfrage richtig bedienen», so das Fazit der PwC-Expertin.

Auf die Warnsignale reagieren

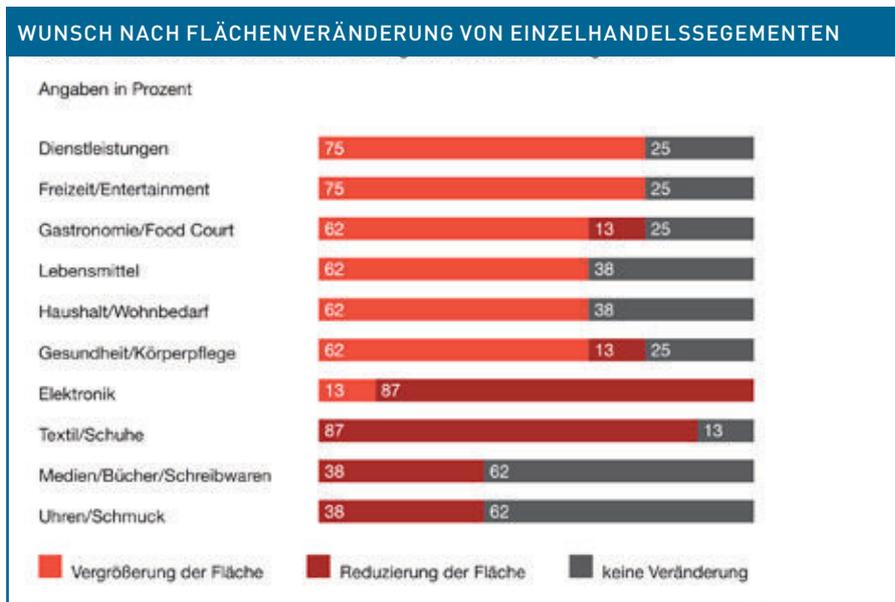
Spätestens bei einem Leerstand bzw. einem Rückgang der Besucher-Zahlen von 15 bis 20 Prozent sollten laut Umfrage unter den Betreibern Gegenmassnahmen eingeleitet werden. Auch der Umsatzrückgang der Mieter und eine erhöhte Mieterfluktuation gelten als erste Warnzeichen für den Misserfolg von Shoppingcentern. Shoppingcenter-Betreiber stehen gegenwärtig grundsätzlich vor grossen Herausforderungen: Laut der PwC-Umfrage kommt es bei einer Neuvermietung derzeit zu einer Absenkung des Quadratmeterpreises um durchschnittlich 16 Prozent, was vor allem der anhaltenden Inflation sowie der Lieferkettenproblematik geschuldet ist. Stehen die Einzelhandelsmieter stark unter Druck, steht bekanntermassen auch die Profitabilität eines Centers schnell auf der Kippe – und umso mehr gewinnen ein wirtschaftlich sinnvolles und zukunftsfähiges Center-Konzept und aktives Mietermanagement an Bedeutung.

Wie aus der PwC-Umfrage hervorgeht, zählt die fehlende Berücksichtigung lokaler Ansprüche an den Mietermix zu den wesentlichen Ursachen für den Misserfolg von Shoppingcentern. Die Befragten legen demnach grossen Wert auf ein umfangreiches Freizeit-/Entertainment- und Gastronomieangebot sowie auf ansprechend gestaltete Flächen und Aussenflächen.

Roland verweist darauf, dass Mixed-Use-Konzepte, die den Konsumenten Flexibilität und ein breites Angebotsspektrum bieten, Shoppingcen-



Quelle: Statista (2022)



Quelle: PwC

ter attraktiver machen. Die fortschreitende Digitalisierung und der damit verbundene Aufstieg des E-Commerce verlange eine Anpassung der Shoppingcenter an das neue Kundenverhalten – was gemäss der Umfrage für viele Einkaufszentren auch einen Strategiewechsel bedeutet.

Onlinewachstum, Auswahl der richtigen Mieter, Optimierung der Betriebsleistung und des Kundenerlebnisses seien aus Betreibersicht

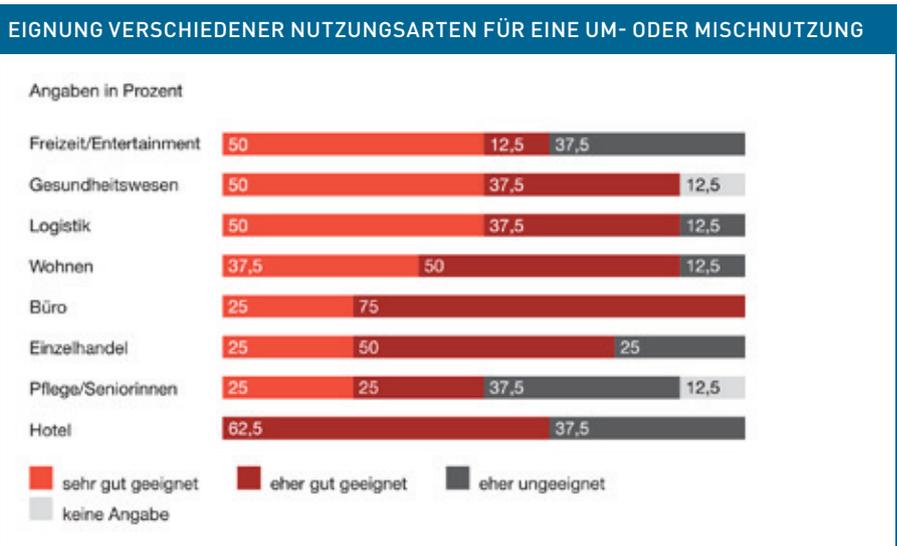
wichtige Stellschrauben, um die Zukunftsfähigkeit von Shoppingcentern zu sichern, so die Autoren der PwC-Studie. «Eine veraltete Gestaltung und Dimensionierung im Einzelhandel oder die mangelnde Vernetzung von Online- und Instore-Einkaufserlebnissen sind Faktoren, die den Erfolg und die Zukunftsfähigkeit von Shoppingcentern beeinträchtigen können – ebenso wie eine schlechte Erreichbarkeit oder ein unattraktiver Mietermix», so Roland. >>>

Repositionierung – oder besser gleich eine Umnutzung?

Kann das Shoppingcenter nicht mehr profitabel betrieben werden, da Besucherzahlen und Mieteinnahmen signifikant sinken, gibt es verschiedene Gegenmassnahmen und Handlungsoptionen. Ob die Umwandlung – vor allem wirtschaftlich – sinnvoll ist, müsse indes gut durchdacht und berechnet werden, so die PwC-Autoren. Hierbei seien eine Vielzahl von Faktoren zu beachten. Im Fall einer Repositionierung, mittels der das Shoppingcenter hinsichtlich eines ausgewogenen Angebotsmix an Shops und Unterhaltungsmöglichkeiten analysiert und optimiert werden soll, sei etwa zu prüfen, welche Konzepte sich als zukunftsfähig erweisen und welche Rolle dabei die Digitalisierung spielt. «Neben der Anpassung des Mietermixes und kleineren baulichen Massnahmen, sollten passende Marketingmassnahmen das Repositionierungskonzept flankieren», so Roland. Komme eine Nutzung als Einzelhandelsfläche nicht mehr in Frage, sei die Umnutzung und damit der Übergang in Alternativ-Assetklassen eine valable Option.

Alle Stakeholder einbeziehen

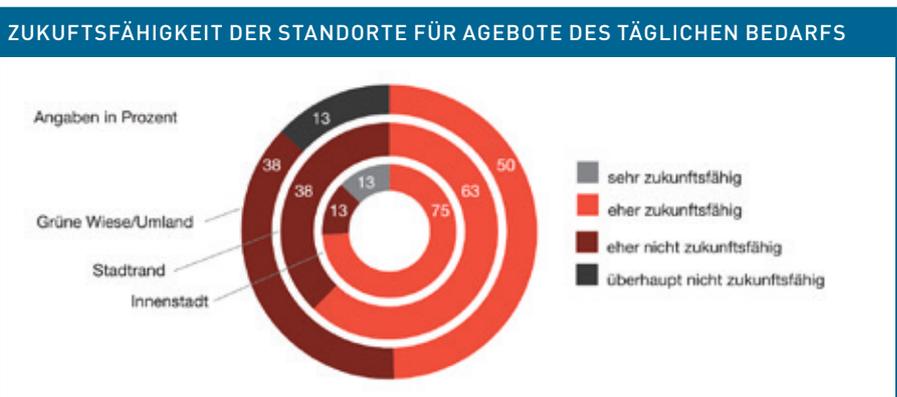
In diesem Zusammenhang sei zu analysieren, ob oder inwieweit sich freistehende Flächen oder das ganze Objekt für alternative Nutzungsarten wie Arztpraxen, Büros, Logistik, Wohnungen etc. umwandeln lassen, wobei hierbei meist nicht unwesentliche Baumassnahmen erforderlich seien. Neben der Wirtschaftlichkeit müsse man die bauliche Umsetzbarkeit und Genehmigungsfähigkeit sowie die Eignung des Standortes für die neue Nutzungsart in Betracht ziehen, so Roland. Weiter empfiehlt die PwC-Expertin, alle Stakeholder



Quelle: PwC



Quelle: PwC



Quelle: PwC

möglichst frühzeitig mit ein zu beziehen und last but not least sollte bei der Ausarbeitung von neuen Konzepten «stets ein transparenter und rea-

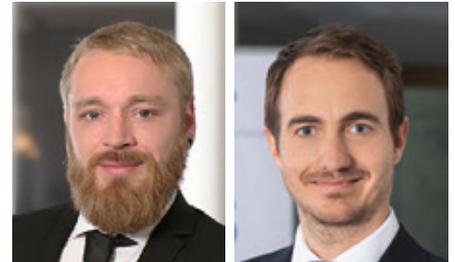
listischer Businessplan als Grundlage dienen, um vor allem Investoren und Finanzierer von der Umsetzung zu überzeugen.» •

## MARKTKOMMENTAR

# Positiver Jahresauftakt

DIE KONJUNKTURAUSSICHTEN LOCKERN SICH WIEDER ETWAS AUF. DER MARKT RECHNET AUFGRUND DER SINKENDEN INFLATIONZAHLEN MIT EINER WENIGER STRAFFEN ZINSPOLITIK DER US-NOTENBANK UND MIT EINER VERLANGSAMUNG DER KÜNFTIGEN ZINSSCHRITTE.

Thomas Marti,  
SFP Group



**TM/FL.** Positive Signale kommen auch aus Asien. Dass die chinesische Regierung die strikten Corona-Auflagen im Land gelockert hat, sollte den Wirtschaftsmotor des Reichs der Mitte wieder in Fahrt bringen. Die freundlichere Stimmung ist auch an den Aktienmärkten sichtbar. Im Laufe der ersten Handelswochen wurden bereits deutliche Kursgewinne erzielt. Der Schweizer Leitindex SMI notiert 5,94 Prozent über dem Jahreschlusskurs 2022; der DAX steht bei einem Plus von 9,04 und der US-Index S&P 500 hat knapp 2,4 Prozent zugelegt.

Auch die Schweizer Immobilienaktien starten mit positivem Schwung ins neue Jahr: Der REAL Index machte bisher um 2,91 Prozent gut. Die Aktien von Allreal (+4,26%) und PSP Swiss Property (+5,71%) zählen zu den grössten Gewinnern im Index. Mit einer noch grösseren Wertsteigerung sind die europäischen Immobilienaktien ins neue Jahr gestartet. Mitte Januar hat der EPRA Index bereits um 11,11 Prozent zugelegt (nicht währungsbereinigt).

Die aktuellen Performancezahlen der kotierten Immobilienaktien lassen das vergangene Jahr fast schon etwas vergessen. Doch noch ist viel aufzuholen. Bis zu den Höchstständen des Vorjahrs (3.438,48 Punkte,

11.04.22) fehlen dem REAL Index über 13 Prozent und dem EPRA Index sogar noch über 32 Prozent (2.500,88 Punkte, 04.01.22). Die Kursentwicklung der letzten drei Monate zeigt indes einen stabilen Aufwärtstrend und lässt hoffen, dass sich die Differenzen zu den Höchstwerten weiter verkleinern werden.

## Fonds machen Boden gut

Die kotierten Immobilienfonds starten ebenfalls mit kräftigen Kursgewinnen ins neue Jahr. Der SWIIT Index steht bei 458,34 Punkten – ein Plus von 4,14 Prozent. Auch bei den Immobilienfonds steuern einige Indexschwergewichte, wie UBS Sima (+6,31%), CS LivingPlus (+6,31%) und CS Green Property (+7,10%), einen Grossteil zur positiven Kursentwicklung bei. Die höchsten Kursanstiege verzeichneten im laufenden Jahr der CS Hospitality (+11,86%) und der SF Retail Properties Fund (+10,58%). Die erhöhte Nachfrage nach den Immobilienfonds spiegeln auch die täglichen Handelsvolumen wider: Bis auf wenige Ausnahmen lagen die Tagesumsätze mehrheitlich über dem langfristigen Durchschnitt.

Bereits im Dezember 2022 war eine leichte Entspannung am Kapitalmarkt zu beobachten. So erzielte der

Cronos Immo Fund bei seiner Kapitalerhöhung eine Vollzeichnung, rund 31 Mio. CHF – was darauf hindeutet, dass die Marktteilnehmer trotz der unsicheren Lage an den Finanzmärkten wieder vermehrt auf Immobilienwerte setzen.

## Erste Emissionen in Sicht

Auch im noch jungen Jahr stehen bereits die ersten Transaktionen bevor. Den Anfang macht die Anlagestiftung Swiss Life, die im Februar die Ausgabe von neuen Ansprüchen für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG vorsieht; den Angaben zufolge beträgt das Transaktionsvolumen bis zu 350 Mio. CHF. Des Weiteren will die Privatbank Von Graffenried im Rahmen der dritten Kapitalerhöhung für den GR Immobilien Schweiz, einen nicht kotierten Fonds mit Fokus auf Wohnliegenschaften in der Region Espace Mittelland, zwischen 40 und 60 Mio. CHF einspielen.

Mit den genannten Transaktionen bewegt sich der Kapitalbedarf schon um rund 400 Mio. CHF. Sollte sich der Markt der Immobilienfonds weiter erholen, dürften weitere Transaktionen folgen. Erfahrungsgemäss werden die neuen Kapitaltransaktionen zusammen mit den Geschäftsberichten angekündigt. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							18. JANUAR 2023		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2023	HÖCHST 2023	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			142000	1	200000	1	142200	1
140241	AGRUNA AG	4040	4250	4040	19	4600	1	4040	4
4986484	ATHRIS N			383	3	400	30	370	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU			510	12	0	0	495	35
193185	CHAM GROUP N	455	465	455	40	464	15	456	60
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	169	170	169	63	172	50	169	12
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14800	2	22310	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	0	0	2720	4
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7300	7250	2	7500	1	7300	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N			58.5	250	62.5	160	61	250
257770	REUSSEGG HLDG N			75	25	165	63	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N			0	0	13000	1	9000	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			2670	6	3000	10	2850	3
253801	TERSA AG			15300	2	18500	1	17500	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	1558	3.9	300	2.1	160
172525	TONWERK LAUSEN N			13000	1	15900	1	16390	3
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17200	1	25750	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			175	100	0	0	170	29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	147	146	200	148	200	147	143



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**GEGEN DEN STROM**  
Krisen bieten Chancen – antizyklische Investments

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

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										19. JANUAR 2023
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2023	TOTAL UMSATZ % DEZ.	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.70	127.00	2.37%	24.88%	2.01%	2.37%	111.30	148.00	756'270'522
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	121.10	137.00	2.37%	13.13%	1.56%	0.96%	116.10	164.20	980'957'538
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	101.65	116.00	2.59%	14.12%	0.43%	1.23%	110.50	122.00	633'584'460
844'303	CS 1A IMMO PK	1231.00	1140.00	3.96%	-7.39%	0.88%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'223'783'200
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	115.40	135.00	2.58%	16.98%	7.74%	1.27%	117.00	181.30	2'650'253'850
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.70	70.00	3.69%	-6.29%	9.98%	0.50%	55.50	81.70	595'448'210
276'935	CS REF INTERSWISS	184.45	166.00	4.48%	-10.00%	2.60%	1.30%	157.10	196.80	1'491'440'280
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	109.65	146.00	2.52%	33.15%	6.03%	1.41%	115.00	185.20	3'044'708'236
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	99.40	116.00	3.03%	16.70%	2.84%	1.04%	100.10	151.50	928'000'000
1'291'370	CS REF SIAT	155.10	213.00	2.45%	37.33%	4.00%	1.02%	178.60	254.50	3'493'971'060
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	116.05	121.00	2.58%	4.27%	-1.31%	0.72%	113.00	131.00	363'000'000
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	122.20	141.00	2.59%	15.38%	3.83%	1.51%	122.00	172.00	2'261'364'063
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	148.85	203.00	2.13%	36.38%	2.06%	0.76%	184.50	245.40	1'547'487'473
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.20	133.00	3.08%	17.49%	-0.75%	1.38%	115.30	149.00	292'600'000
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	114.40	98.00	5.63%	-14.34%	0.00%	0.89%	89.00	119.90	425'599'398
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	111.65	114.00	3.08%	2.10%	0.88%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	120.40	117.00	5.47%	-2.82%	2.63%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	146'250'000
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.95	110.00	2.57%	11.17%	0.00%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	715'000'000
277'010	IMMO HELVETIC	177.10	204.00	3.32%	15.19%	2.36%	0.89%	185.00	249.50	1'142'400'000
977'876	IMMOFONDS	382.25	520.00	2.62%	36.04%	-0.19%	1.12%	438.00	639.50	1'826'002'880
278'226	LA FONCIERE	88.65	129.00	1.79%	45.52%	0.55%	1.05%	111.00	160.00	1'755'454'833
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.20	140.00	2.22%	10.94%	-0.36%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	945'000'000
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	146.65	162.00	2.38%	10.47%	-1.10%	1.08%	143.60	209.90	926'817'390
10'700'655	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.35	143.00	2.20%	9.70%	0.70%	0.73%	132.90	172.50	373'248'876
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	137.70	146.00	3.80%	6.03%	5.80%	1.74%	128.70	169.00	870'357'538
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	113.85	123.00	4.27%	8.04%	4.44%	1.11%	113.00	146.00	485'873'247
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	96.40	104.25	2.53%	8.14%	0.00%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	352'594'559
3'941'501	REALSTONE	120.20	133.00	2.67%	10.65%	3.58%	1.04%	116.00	154.00	1'784'260'303
10'061'233	RESIDENTIA	110.35	97.00	2.52%	-12.10%	-0.51%	0.78%	96.00	117.00	155'216'878
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	141.30	145.00	3.39%	2.62%	5.38%	0.93%	127.10	165.70	1'548'627'985
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	96.20	90.00	4.89%	-6.44%	6.64%	0.32%	75.00	95.80	216'000'000
28'508'745	SF RETAIL PF	102.20	111.00	4.04%	8.61%	9.79%	0.61%	96.00	129.00	674'325'000
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	120.90	125.50	2.85%	3.80%	-0.32%	1.25%	115.80	154.00	1'056'269'997
278'545	SOLVALOR 61	205.50	273.00	1.95%	32.85%	0.83%	1.85%	227.00	333.00	1'382'556'903
3'723'763	STREETBOX REF	319.20	435.00	3.54%	36.28%	3.82%	1.21%	391.75	539.50	186'860'775
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	116.70	110.00	2.73%	-5.74%	0.00%	0.76%	97.45	116.00	295'217'120
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.40	103.00	2.32%	0.59%	-0.96%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	323'477'268
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.95	124.00	2.10%	10.76%	4.20%	1.52%	112.00	139.50	2'008'800'000
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	116.85	156.60	2.14%	34.02%	5.45%	1.44%	124.60	182.00	1'649'503'661
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	98.45	99.00	4.33%	0.56%	1.07%	1.06%	78.10	115.50	515'057'895
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	107.25	106.00	2.41%	-1.17%	2.02%	0.96%	99.60	124.00	403'019'420
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	157.70	186.00	2.46%	17.95%	2.31%	1.06%	162.70	225.00	983'183'352
113'909'906	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMM.	100.55	96.00	3.67%	-4.53%	-1.03%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	224'904'480
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	61.80	79.00	2.29%	27.83%	4.64%	1.08%	67.55	95.00	2'805'551'174
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.95	17.00	2.49%	21.86%	3.34%	1.63%	13.95	20.35	789'914'469
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.50	11.90	2.80%	3.48%	2.15%	1.81%	9.95	15.30	428'344'653
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	93.85	127.00	2.08%	35.32%	4.96%	1.04%	107.10	148.30	1'809'910'655
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.95	134.00	2.47%	32.74%	5.68%	0.99%	111.50	152.00	9'598'892'886
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.05	62.60	4.38%	0.89%	3.99%	1.25%	56.50	75.80	1'542'450'478
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.00	120.00	2.31%	14.29%	0.00%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'152'494'280
				0	0	SWITZ	0			TOTAL
				2.91%	13.25%	3.73%	1.01%			64'199'979'921

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										19. JANUAR 2023
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2023	MTL UMSATZ % DEZ.	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	156.35	158.00	4.59%	1.06%	5.05%	3.34%	126.40	206.00	2'455'452'111
255'740	ESPACE REAL ESTATE	176.95	170.00	3.31%	-3.93%	0.00%	0.01%	160.00	190.00	328'321'850
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.75	16.20	3.49%	-3.28%	0.62%	0.51%	15.15	20.30	487'017'895
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	102.25	83.50	3.31%	-18.34%	1.83%	1.07%	79.80	107.00	385'313'890
1'731'394	INTERSHOP N	429.20	600.00	4.31%	39.79%	-0.50%	1.64%	588.00	673.00	654'930'000
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.70	0.00%	-14.90%	0.00%	1.17%	18.30	20.40	89'082'328
32'509'429	INVESTIS N	83.20	99.00	2.57%	18.99%	-2.46%	1.62%	95.20	115.00	277'136'640
1'110'887	MOBIMO	257.35	234.00	4.42%	-9.07%	-0.85%	2.22%	211.00	318.00	1'543'552'686
21'218'624	NOVAVEST	44.20	40.70	4.16%	-7.92%	-0.25%	0.66%	40.90	47.80	313'855'364
28'414'391	PLAZZA N	341.55	312.00	2.28%	-8.65%	0.65%	0.88%	315.00	357.00	456'019'200
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	112.90	115.00	3.35%	1.86%	5.99%	4.39%	99.60	125.90	5'274'807'465
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.25	41.00	4.77%	-20.00%	-1.20%	0.33%	44.00	54.00	104'774'352
803'838	SWISS PRIME SITE	85.50	81.60	4.25%	-4.56%	1.81%	3.26%	79.00	101.20	6'199'181'702
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	119.45	89.00	4.17%	-25.49%	0.00%	0.99%	85.00	108.00	242'663'039
261'948	WARTECK INVEST	1708.00	2280.00	3.14%	33.49%	0.44%	0.84%	2080.00	2440.00	385'191'180
1'480'521	ZUG ESTATES	2061.65	1870.00	2.04%	-9.30%	5.65%	0.76%	1850.00	2080.00	565'224'786
				0	0	REAL	0			TOTAL
				3.61%	-1.02%	2.69%	3.00%			19'673'442'160

STANDORTENTWICKLUNG

# Erfolgreiche Neuverhandlung des Hauptsitzes von Sulzer



QUELLE: ZVG

Der Wintower in Winterthur

DER INTERNATIONALE INDUSTRIEKONZERN SULZER BEAUFTRAGTE SPGI ZÜRICH AG MIT EINER STAY-VERSUS-MOVE-ANALYSE UND DER SUCHE NACH ALTERNATIVEN FLÄCHEN. ANSCHLIESSEND VERHANDELTE SPGI DIE KONDITIONEN DES BISHERIGEN HAUPTSITZES IN WINTERTHUR NEU.

**BW/PD.** Sulzer wollte eine Standortanalyse der bestehenden Mietflächen des Hauptquartiers im Wintower durchführen. Das Winterthurer Traditionsunternehmen ist dort auf insgesamt 12 Etagen mit 8.168 qm Fläche eingemietet. SPGI führte zusammen mit Cushman & Wakefield eine vertiefte Analyse der heutigen Flächen sowie der Flächeneffizienz durch. Da-

nach evaluierte SPGI für Sulzer alternative Standorte und stellte diese in einer Stay-versus-Move-Analyse einander gegenüber. Nach dem Entschluss des Kunden, am bestehenden Standort zu bleiben, übernahm die SPGI Zurich AG die Verhandlung mit dem Vermieter. Wie das Beratungsunternehmen mitteilt, konnte dabei für Sulzer ein langjähriger neuer Mietvertrag mit signifikant besseren Konditionen aushandelt werden.

Die SPGI Zurich AG, ein Tochterunternehmen der Intercity Group mit Niederlassungen in Zürich und Basel sowie seit dem Jahr 1993 Schweizer Allianzpartner von Cushman & Wakefield, bietet Unterstützung bei der Vermietung und Suche von kommerziell genutzten Liegenschaften sowie bei der Vermittlung von Anlageobjekten. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 1\_2023 / 18. Jahrgang / 352. 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  
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 91ème «Dialogue de l'économie immobilière en Suisse»

En coopération avec



# La RICS analyse les RISQUES !

Judi 27 avril 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'actifs 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 et une perspective critique pour 2023 ! »



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



Alexandre Favre  
Asset-Manager  
Swiss Life Asset  
Managers



Cédric Murillo-Buscarini,  
MRICS, ReAIM SA &  
In-Fluence Learning  
(Suisse)

**Inscrivez-vous dès maintenant !**

Inscription et plus d'informations : [www.immobiliengespraech.ch/lausanne/](http://www.immobiliengespraech.ch/lausanne/)