

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Jahresendrallye blieb aus
(Studie CBRE Schweiz)
- 4 Nachricht: Realstone AST
- 5 Erosion der Renditen gestoppt
(Studie CSL Immobilien AG)
- 8 Alternative Debt mit Aufholpotenzial in Europa
(Studie Empira)
- 10 Mieten für Logistikflächen im Aufwärtstrend
(Studie Garbe Industrial RE)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:
Cargo Sous Terrain
- 16 Impressum

EDITORIAL

«Richtungswechsel»

Während sich die Schweizer Konjunktur 2022 robust zeigte und Inflations Sorgen dominierten, treten 2023 Konjunkturrisiken und der Arbeitskräftemangel in den Vordergrund. Dank der Stabilisierung der Energiepreise und der Normalisierung in den Lieferketten dürfte der Inflationsdruck 2023 deutlich nachlassen und die Schweizer Teuerung im Jahresverlauf unter die 2-Prozent-Marke fallen, erwartet das Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management und prognostiziert für das Schweizer BIP ein Wachstum von lediglich 0,7 Prozent in diesem Jahr. Die UBS-Ökonomen sprechen von einem «Richtungswechsel» – und dieser wird von Immobiliendienstleistern auch für die Immobilienmärkte bestätigt. Zwar zeigen sich die Vermietungsmärkte aufgrund der starken Zuwanderung bei zurückhaltender Neubautätigkeit zuletzt sehr stabil; doch auf den Transaktionsmärkten hat der Zinsanstieg Folgen. Die Jahresendrallye blieb schon im letzten Jahr aus und Investoren zeigen sich weiterhin zurückhaltend – selbst bei Wohnrenditeliegenschaften. Diese bieten zwar Inflationsschutz und der Bedarf an Wohnungen dürfte die Bautätigkeit weiterhin übertreffen. Doch ist fraglich, ob sich die Mieterträge angesichts der tendenziell eher sinkenden Kaufkraft der Mieterhaushalte weiter erhöhen lassen. Skeptische Marktteilnehmer erwarten daher vorerst leicht sinkende Transaktionspreise.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

GEGEN DEN STROM
Krisen bieten Chancen – antizyklische Investments

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin



*Die wichtigsten Zahlen und Fakten
zum Immobilienmarkt: kompakt,
relevant und am Puls des Marktes.*

Yonas Mulugeta
CEO



Besuchen Sie unsere Webseite mit aktuellsten
Kennzahlen zum Wohn-, Büro- und Investmentmarkt.

www.csl-immobilienmarkt.ch

Folgen Sie uns auf



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Jahresendrallye blieb aus



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Nach der Anhebung der Leitzinsen sind Immobilieninvestoren bei Zukäufen auch in der Schweiz zurückhaltender.

GEMÄSS DEN JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN ZAHLEN DES IMMOBILIENDIENSTLEISTERS CBRE ZUM SCHWEIZER IMMOBILIENINVESTMENTMARKT WURDEN IM JAHR 2022 RUND 6,8 MILLIARDEN FRANKEN IN WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN INVESTIERT.

BW/PD. Der Immobilieninvestmentmarkt Schweiz hat sich in einem herausfordernden makroökonomischen Umfeld einmal mehr deutlich stabiler entwickelt als die ausländischen Märkte. Gemäss den Zahlen aus den vom Immobiliendienstleister CBRE registrierten Verkäufen, welche einen Grossteil der von professionellen Investoren gehandelten Gewerbe- und Wohnliegenschaften in der Schweiz umfassen, wurden im

vergangenen Jahr Transaktionen von rund 6,8 Milliarden Franken identifiziert. Aufgrund der aktuellen geldpolitischen Unsicherheiten und der damit zusammenhängenden abwartenden Haltung von gewissen Käufergruppen sei die gewohnte Jahresendrallye allerdings ausgeblieben, stellen die Autoren der CBRE-Studie fest: «Während die ersten drei Quartale 2022 noch im Rahmen der Vorjahreszahlen ausfielen, wurde im 4. Quartal 2022 ein nur rund halb so hohes Transaktionsvolumen verzeichnet, wie es im langjährigen Durchschnitt der Fall war.»

Deutlicher Einbruch am Transaktionsmarkt

Den Angaben zufolge lag das Jahresergebnis insgesamt um 23 Prozent unter dem Wert des Jahres 2021

und 18 Prozent unter dem Zehnjahresdurchschnitt (2013–2022). In Folge der Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank seien alle Anlageimmobilien von erhöhten Renditeerwartungen erfasst worden, stellen die CBRE-Researcher fest. Ausgehend von einem sehr tiefen Renditeniveau seien insbesondere im hochpreisigen Core-Segment die höchsten Preisabschläge und eine rückläufige Liquidität zu beobachten gewesen. Allerdings seien andere Segmente mit traditionell höheren Renditen nach wie vor liquider und weniger von Preisabschlägen betroffen, weil die Renditeerhöhungen in Relation zum Preisniveau tiefer ausfielen, so die Autoren der Studie. Für die nächsten Quartale erwartet CBRE Schweiz, dass sich der Aufwärtstrend bei den Immobilienrenditen in den kommenden sechs >>>

NACHRICHTEN

REALSTONE-AST KAUFTE ZEHN LIEGENSCHAFTEN

Die Realstone Anlagestiftung baut den Bestand ihrer Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) aus. Wie die Anlagestiftung mitteilt, sind zehn zusätzliche Liegenschaften in acht verschiedenen Kantonen erworben worden, zu einem Kaufpreis von 82,10 Mio. CHF.

Fünf der Neuerwerbungen liegen in der Westschweiz (Martigny/VS, Payerne/VD, Villars-sur-Glâne/FR, Vevey/VD und Yverdon-les-Bains/VD), und die fünf restlichen in der Deutschschweiz (Basel, St. Gallen, Glarus, Emmenbrücke/LU und Oftringen/AG). Die Immobilien umfassen insgesamt 224 Wohneinheiten und sind den Angaben zufolge gut an den öffentlichen Verkehr, Geschäfte und weitere Einrichtungen angebunden.

Die Liegenschaften weisen laut Realstone AST eine durchschnittliche Bruttorendite von 3,92 Prozent sowie eine Mietreserve von bis zu 31 Prozent auf, die durch Renovierungen bei Mieterwechseln realisiert werde.

Das Portfolio der Anlagegruppe besteht damit nun aus 24 Liegenschaften in neun Kantonen mit einem Gesamtwert von 274,14 Mio. CHF. Sie generieren einen Mieterspiegel von 10,61 Mio. CHF, davon entfallen 3,22 Mio. CHF auf die Zukäufe. Strategiegemäss liegt der geographische Fokus auf der Westschweiz (Anteil 82%). (ah)

>>> Monaten in Abhängigkeit von den nächsten Zinsschritten der Schweizerischen Nationalbank leicht fortsetzen wird, die Renditen allerdings nach wie vor im historischen Vergleich auf einem äusserst tiefen Niveau verharren werden. Darüber hinaus gehen die CBRE-Experten wie viele andere Marktbeobachter davon aus, dass die Transaktionsaktivität wieder zunehmen wird, sobald sich ein neues Preisniveau herausgebildet hat.

Cash-Flow-Rendite gewinnt zusehends an Bedeutung

Ferner erwartet CBRE, dass neben Core-Immobilien vor allem auch Objekte mit Ertragssteigerungspotenzial an Bedeutung gewinnen werden. Weil Aufwertungsgewinne kaum zu erwarten seien, liege der Fokus der Investoren inzwischen vermehrt auf den Mieterträgen respektive auf dem Inflationsschutz. «Aufgrund der starken Währung, der tieferen Inflation sowie soliden Wirtschaftsaussichten konstatieren wir vor allem von privaten und ausländischen Käufergruppen ein erhöhtes Interesse am Immobilienmarkt Schweiz», berichtet Sergio Günthardt, Co-Head Capital



Sergio Günthardt, Co-Head Capital Markets bei CBRE Schweiz.

Markets bei CBRE Schweiz. «Gleichzeitig agieren institutionelle Investoren aktuell etwas selektiver und versuchen, das richtige Momentum für eine Erhöhung der Kapitalaufnahme und Ankaufsaktivität zu finden.»

Mit Blick auf die gute Nachfrage nach Wohnraum und zentralen Geschäftsflächen in Kombination mit den vermierterseitig gegebenen Anpassungsmöglichkeiten der Mietzinse schätzte CBRE Immobilieninvestitionen weiterhin als attraktiv ein und gehe davon aus, dass die Cash-Flow-Rendite dabei weiter an Bedeutung gewinnen wird, so Günthardt. •

REGISTRIERTES TRANSAKTIONSVOLUMEN IN DER SCHWEIZ NACH QUARTAL



Quelle: CBRE, 2023

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Erosion der Renditen gestoppt»



BILD: NASEORN/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Schweizer Wohnungsmarkt zeichnet sich einmal mehr durch ein knappes Angebot aus.

DIE LETZTEN JAHRE WAR DER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT VON STARK STEIGENDEN PREISEN UND IN DER FOLGE VON SINKENDEN RENDITEN GEPRÄGT. DIESER ABWÄRTSTREND WURDE IM VERGANGENEN JAHR GESTOPPT UND HAT SICH ZU EINER EINDRÜCKLICHEN AUFWÄRTSBEWEGUNG UMGEGEHRT, WIE DER GERADE VERÖFFENTLICHTE IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023 VON CSL IMMOBILIEN ZEIGT.

BW/PD. Hatte der Blick auf die steigenden Leerstandsquoten insbesondere am Büro- und am Wohnimmobilienmarkt der Schweiz noch vor wenigen Monaten für Sorgenfallen auf der Stirn nicht weniger Immobilienbestandhalter gesorgt, so hat sich die Ausgangslage inzwischen deutlich geändert. Wie die Autoren des Immobilienmarktberichts 2023 von CSL Immobilien berichten, hat sich die Nachfrage nach Büroflächen getrieben vom Beschäftigungswachstum zuletzt deutlich verstärkt; entsprechend sei das Flächenangebot in den Schweizer Agglomerationen um

4,1 Prozent gesunken. Auf dem Mietwohnungsmarkt verschärfte die sinkende Bautätigkeit die Wohnungsnot, besonders in den Zentren.

Deutliche Trendumkehr bei den Nettoanfangsrenditen

Verändert hat sich allerdings auch die Ausgangslage am Immobilieninvestmentmarkt. Seit 2018 kannten die Netto-Anfangsrenditen von Büroimmobilien und Wohnüberbauungen nur eine Richtung: abwärts. Wie die Investorenumfrage 2022 von CSL Immobilien bei über 30 mitt- >>>



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2022

>>> leren und grossen Marktakteuren zeigt, fand diese Abwärtsbewegung 2022 ein Ende und kehrte sich in eine Aufwärtsbewegung um. «Angesichts der Entwicklung des Anlageumfelds verwundert es kaum: Die Netto-Anfangsrenditen sind 2022 in allen Anlageklassen gestiegen», berichtet Yonas Mulugeta, CEO der CSL Immobilien AG. «Insbesondere an den Toplagen beobachten wir einen deutlichen Sprung nach oben.» Im Bürobereich erreichten die Renditen gemäss der CSL-Studie 2022 bereits wieder das Level von 2018. «Büroimmobilien an erstklassigen Lagen wurden im vergangenen Jahr im Schnitt mit einer Rendite von 2,5 Prozent gehandelt», sagt Ines von der Ohe, Leiterin Research & Marktanalyse der CSL Immobilien AG. Dies entspricht einem Anstieg um 60 Basispunkte – 2021 lag die Rendite noch bei 1,9 Prozent. An erstklassigen Wohnlagen belief sich der Anstieg auf 45 Basispunkte, und die Rendite landete bei einem Wert von 2,3 Prozent. Ein ähnliches

Bild zeigte sich gemäss der CSL-Umfrage auch bei den tieferen Lageklassen. «Diese Trendumkehr bei den Netto-Anfangsrenditen ist insbesondere auch eine gute Nachricht für die Pensionskassen, die entweder direkt oder über Anlagegefässe in Immobilien investiert sind», so von der Ohe. «Für sie wird es wieder einfacher, die für ihre Leistungen notwendige Gesamtrendite zu erwirtschaften.»

Investoren agierten 2022 vorwiegend zurückhaltend

Die positive Entwicklung der Renditen führen die CSL-Researcher vor allem auf die höhere Verfügbarkeit von Immobilien und damit sinkende Preise zurück. Viele Investoren agierten 2022 aufgrund steigender Zinsen und wirtschaftlicher sowie politischer Unsicherheiten zurückhaltend. Andere nutzten die wohl letzte Gelegenheit, ihr Portfolio zu bereinigen. Neben vereinzelt Objekten an A-Lagen kamen viele Immobilien an

B- und C-Lagen auf den Markt, berichten die CSL-Autoren. Kotierte Anleger hätten vor allem jene Liegenschaften abgestossen, welche den Nachhaltigkeitsanforderungen nicht entsprechen und bei denen eine energetische Sanierung die Rentabilität zu stark beeinflussen würde. «Als Käufer kamen kleinere Akteure wie Family Offices und vermögende Einzelpersonen bei Bieterverfahren wieder häufiger zum Zug», erklärt Annica Anna Pohl, Bereichsleiterin Vermarktung bei CSL Immobilien. «Solche Akteure waren in den vergangenen Jahren eher selten zum Zug gekommen, weil die Institutionellen Investoren in der Regel die höheren Kaufangebote machten.»

Dennoch sehen die CSL-Experten Grund zur Annahme, dass sich die Kauflust im laufenden Jahr wieder belebt. «Die Inflation dürfte ihren Höhepunkt durchschritten haben, und künftige Leitzinserhöhungen der SNB aufgrund der nachlassenden Inflationsdynamik dürften überschaubar bleiben – damit ist bei den Kapitalmarktzinsen das weitere Aufwärtspotenzial begrenzt», sagt Mulugeta. «Sollten sich zudem die Aktienmärkte im Laufe von 2023 stabilisieren, dürften sich auch die grossen Akteure wieder auf das Spielfeld wagen und aufgeschobene Kapitalerhöhungen vornehmen.»

Sinkende Leerstandsquoten auf dem Wohnungsmarkt

Positiv für den Immobilienmarkt gestaltete sich zuletzt das Nachfrageumfeld im Wohn- und im Bürosegment, gestützt von einem weiterhin dynamischen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum. Hatten sich 2020 noch viele Investoren über hohe Wohnungsleerstände, vor allem in peripheren Lagen, gesorgt, präsentiert sich die Situation nur >>>

>>> zwei Jahre später bereits wieder anders. Weil die Marktakteure die Neubautätigkeit schon früher gedrosselt hatten, sank die Leerstandsquote im Verlauf des letzten Jahres in allen Schweizer Agglomerationen, mit Ausnahme von Fribourg und Schaffhausen.

In vielen Regionen stand die Leerstandsquote 2022 unter 1 Prozent, was faktisch Wohnungsnot bedeutet. Gemäss dem CSL-Bericht ist die Lage in den Marktregionen Zug (0,3%), Chur (0,4%), Genf, Winterthur und Thun (je 0,5%), Zürich (0,6%) sowie Bern und Luzern (je 0,9%) am schwierigsten. In den Zentren der Regionen selbst seien die Leerstandsquoten auf teils dramatischen Tiefstständen wie in der Stadt Zürich mit 0,07 Prozent. So hätten die publizierten Mietpreise in allen Zürcher Stadtkreisen angezogen, selbst in weniger gut angebotenen Aussenquartieren - und trotz oft überzogener Preise seien die Insertionsdauern weiter gesunken.

Eine rasche Erholung der Bautätigkeit halten die CSL-Experten für wenig wahrscheinlich, da festverzinsliche Anlagen wieder mit attraktiven

Renditen winken und baureife Parzellen an vielen Orten rar und überteuert sind. Vor diesem Hintergrund dürften politische Massnahmen für mehr günstigen Wohnraum in den Städten noch mehr in den Fokus rücken, wie unter anderem die bereits rechtskräftigen Wohnschutzgesetze im Kanton Basel-Stadt zeigen.

Büroflächen: Nachfrage intakt

Büroliegenschaften an zentraler Lage erfreuten sich im vergangenen Jahr einer intakten Absorption; in der Folge ist die Marktliquidität gesunken. Gemäss der CSL-Studie waren im zweiten Halbjahr in den Schweizer Agglomerationen rund 3,28 Millionen Quadratmeter Bürofläche verfügbar, 4,1 Prozent weniger als in der Vorjahresperiode.

«Die Nachfrage kam verstärkt auch von Unternehmen auf Wachstumskurs», berichtet CSL-Immobilien-CEO Mulugeta. Da Ende 2022 noch immer viele Stellen unbesetzt blieben, sei zu erwarten, dass sich das Beschäftigungswachstum 2023 weiter fortsetzen wird, wenngleich deutlich weniger dynamisch. «Damit sind

weitere Nachfrageimpulse auf den Nutzermärkten wahrscheinlich.»

Rückkehr zur Normalität

Insgesamt sei der Schweizer Immobilienmarkt mit dem Verschwinden der Negativzinsen «zu einer gewissen Normalität zurückgekehrt – mit weniger Übertreibungen im Investmentmarkt und mit im langfristigen Vergleich weiterhin günstigen Zinsen», so Mulugeta. Allerdings gelte für alle Akteure: «Die goldenen Zeiten, in denen man mit einem Immobilienkauf kaum etwas falsch machen konnte, sind vorbei. 2022 dürfte zudem das letzte Jahr gewesen sein, in dem ein Portfoliowachstum durch Aufwertungen möglich war.» Zu viele Liegenschaften mit zu hohen Bewertungen seien bereits in den Büchern, und die Marktsituation hat sich verändert. «Aufwertungsgewinne werden künftig Fehlentscheide nicht mehr ausgleichen können», so der CSL-Chef. «Das professionelle Handwerk gewinnt wieder an Bedeutung, besonders die Arbeit an der Qualität eines Objekts und die Pflege der Bestandsmieter.» •

ANZEIGE



2. Immo Dialog Ost

Neue Werte, alte Tugenden – erfolgreich wirtschaften im Immobilienmarkt der Zukunft

Donnerstag, 30. März 2023, Olma Messen St. Gallen, Halle 9.2

Melden Sie sich jetzt an!
www.immo-dialog.ch



Gold-Partner

mettler2invest

Wir werden lösen.

Bronze-Partner

newhome

Partner

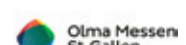


Patronat

**IMMOBILIEN
BUSINESS**



Veranstalter



IMMOBILIENFINANZIERUNG

Alternative Debt mit Aufholpotenzial in Europa



BILD: ZURIJETA/DEPOSITPHOTOS.COM

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt droht mancherorts ein Liquiditätsengpass.

ZINSSTEIGERUNGEN UND BANKENAUFLAGEN ERHÖHEN DEN BEDARF AN FINANZIERUNGSFORMEN ABSEITS DES KLASSISCHEN DARLEHENS. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DER EMPIRA GROUP IST DER MARKT FÜR ALTERNATIVE FREMDFINANZIERUNGSQUELLEN IN EUROPA IM VERGLEICH ZU DEN USA NOCH UNTERENTWICKELT, WIRD ABER IN DEN KOMMENDEN JAHREN AN BEDEUTUNG GEWINNEN.

PD/BW. In Zeiten steigender Zinsen und begrenzter Bankfinanzierungen nimmt die Bedeutung alternativer Fremdfinanzierungsquellen bei gewerblichen Immobilieninvestitionen zu; der Markt der sogenannten Non-Bank Financial Institutions weitet sich aus. Zu diesen auch unter dem Begriff «Private Debt» subsummierten Fremdkapitalgebern ausserhalb des Bankensektors zählen unter anderem Anbieter wie Fonds, Pensionskassen, Versicherungen und Anlagestiftungen. «Generell ist von einer wachsenden Bedeutung bankexterner Immobilienfinanzierung

gen auszugehen», sagt Prof. Dr. Stefan Metzner, Head of Research von Empira, einem Investmentmanager für institutionelle Immobilienanlagen mit Sitz in Zug.

Marktsegment mit Wachstumschancen

Metzner ist Autor einer jüngst veröffentlichten Studie, welche sich eingehend mit dem Fremdfinanzierungsmarkt für Immobilien beschäftigt. Der Empira-Research-Chef geht davon aus, dass dieses Wachstum aus regulatorischen Gründen fast >>>

>>> ausschliesslich im B2B-Bereich stattfinden wird, während die Kreditvergabe an Verbraucher im Bereich der Wohnungsfinanzierung auch weiterhin den Banken vorbehalten bleibt.

«Erhebliches Potenzial»

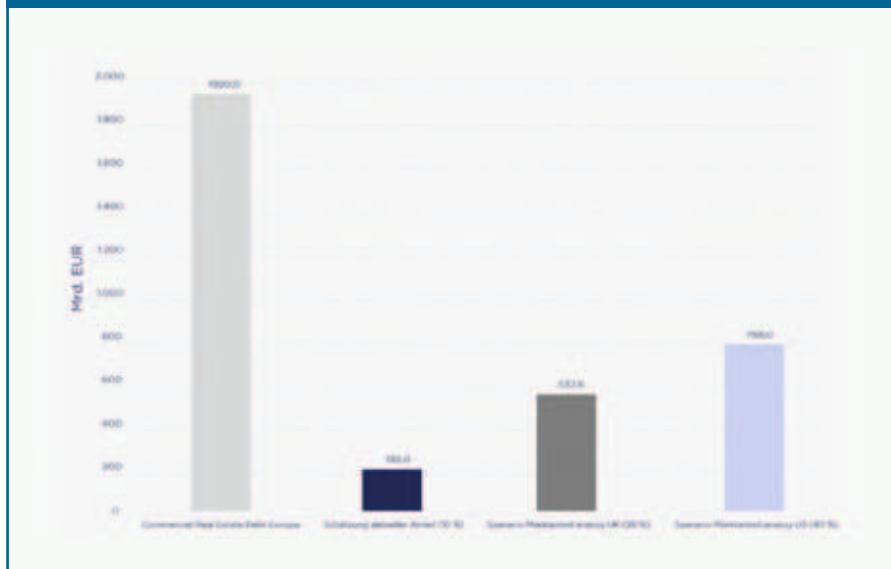
«Da die Banken dort ihr Kapital binden und gewerbliche Immobilienfinanzierungen häufig individuell und anspruchsvoll sind, werden sich daraus wachsende Anteile von Private Debt innerhalb des Commercial-Real-Estate-Debt-Markts ergeben», prognostiziert Metzner. Vor allem in Kontinentaleuropa bestehe «ein erhebliches Potenzial» für kreditbasierte Finanzierungen abseits des klassischen Bankdarlehens für institutionelle Investoren – denn während in den USA nach aktuellen Schätzungen bereits 40 Prozent des Fremdkapitals zur Finanzierung von Gewerbeimmobilien von Kreditgebern aus dem Finanzsektor abseits der klassischen Banken stammten, liege der Anteil in Kontinentaleuropa deutlich darunter.

«Bereits ein Szenario von zehn Prozent des europäischen Commercial-Real-Estate-Debt-Markts würde einem Kapitalbetrag im bankenunabhängigen Sektor von etwa 190 Milliarden Euro entsprechen», sagt Metzner und fügt hinzu, dass Steigerungen auf das Niveau Grossbritanniens, wo 28 Prozent auf Private Debt entfallen, oder der USA noch zu deutlich grösseren Teilmärkten im Bereich von Private Debt führen würden.

Liquiditätsengpass erfordert neue Lösungen

Insbesondere in Deutschland drohe in den kommenden Jahren auf dem Markt für Immobilienfinanzierungen

SZENARIOEN BANKENUNABHÄNGIGE FINANZIERUNG VON COMMERCIAL RE DEBT (EUROPA)



Quelle: Barings Bank, PGIM, Bayes Business School London, Berechnung: Empira

ein Liquiditätsengpass – und daher seien verstärkt neue Wege und innovative Instrumente zur Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung gefragt, ist Lahcen Knapp, Verwaltungsratspräsident der Empira Group, überzeugt. Ob und wie schnell sie sich in Deutschland marktbreit etablieren, wird aus Sicht von Knapp massgeblich darüber mitentscheiden, «wie sich der Immobilienstandort entwickelt, ob sich die Wohnungssituation in den Metropolen entspannt und inwieweit externes Kapital neue Wachstumsimpulse auslösen kann».

Die Lücke wird grösser

Bisher sei der Finanzierungsbedarf institutioneller Investoren vorwiegend durch klassische Bankdarlehen gedeckt worden, doch angesichts steigender Zinsen, höherer Risikovorsorge und zurückhaltender Darlehensvergabe sei fraglich, ob künftig diese Geldquelle für kommerzielle Immobilienprojekte noch ausreichend Liquidität liefern wird, meint Knapp. Er geht davon aus,

dass zwischen dem wachsenden Finanzierungsbedarf der Immobilien- und der Baubranche einerseits und den begrenzten Finanzierungsressourcen des Bankensektors andererseits eine immer grössere Lücke entsteht – zumal die Bilanzsummen der relevanten Banken kaum mehr wachsen. «Ihr Anstieg liegt deutlich unter dem Wachstum der Asset-Preise am Immobilienmarkt – daraus entsteht ein zunehmender Bedarf an anderen Finanzierungsquellen», sagt Knapp.

Der VR-Präsident von Empira geht deshalb davon aus, dass sich der Trend zu Darlehen von alternativen, unternehmerisch agierenden Finanzierungspartnern in den kommenden Jahren weiter verstärken wird und dass das zu erwartende Marktwachstum im Wesentlichen durch «leistungsfähige Real-Estate-Private-Debt-Funds» getragen wird. Letztere bieten Knapp zufolge «aus Sicht institutioneller Investoren darüber hinaus die Möglichkeit der Skalierung der Investition in den Real-Estate-Debt-Markt». •

LOGISTIKIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Mieten steigen weiter an



BILD: MATUSCIAC/DEPOSITPHOTOS.COM

Lagerflächen erfreuen sich weiterhin einer hohen Nachfrage.

UNGEACHTET DER GEOPOLITISCHEN KRISEN WAR DIE FLÄCHENNACHFRAGE FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN IM VERGANGENEN JAHR ÄUSSERST ROBUST. DIES IST DER GARBE PYRAMID MAP ZUM ZWEITEN HALBJAHR 2022 ZU ENTNEHMEN, WELCHE ZUM JAHRESENDE HIN ANHALTENDEN DRUCK AUF DIE SPITZENMIETEN DOKUMENTIERT. FÜR DIE AKTUELLE STUDIE HAT DAS GARBE RESEARCH TEAM DIE 122 WICHTIGSTEN EUROPÄISCHEN TEILMÄRKTE FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN IN 23 LÄNDERN UNTER DIE LUPE GENOMMEN.

BW/PD. Der anhaltend hohe Bedarf an Lagerflächen trifft in vielen Teilmärkten Europas auf ein knappes Flächenangebot – und dies führt, wie das Research-Team der auf Logistik- und Unternehmensimmobilien fokussierten Garbe Industrial Real Estate GmbH, Hamburg, in der aktuellen Ausgabe der Garbe Pyramid Map berichtet, zu einer weiteren Steigerung der Spitzenmieten für Logistikimmobilien. Getrieben werde diese Entwicklung u.a. durch die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten.

Stabiler Vermietungsmarkt

Besonders starke Mietpreisanstiege verzeichneten die Garbe Researcher im Berichtszeitraum vor allem in den

Teilmärkten im Vereinigten Königreich und Irland. Dort heben sich vor allem London (+3,00 Euro/qm) und Birmingham (+0,70 Euro/qm) ab. Daneben gibt es einen breiten Bereich an Teilmärkten zwischen München und Warschau, der mit einer hohen Dynamik auffällt. Besonders hervorzuheben sind hier Prag (+1,40 Euro/qm), München und Brunn (je +0,80 Euro/qm). In den skandinavischen Hauptstädten Oslo und Helsinki gibt es ebenfalls deutliche Zuwächse (je +0,70 Euro/qm). Insgesamt lagen die Mietpreissteigerungen auf den Logistikimmobilienmärkten in Europa im Mittel bei 0,40 Euro/qm.

«Die hohe Flächennachfrage verdeutlicht die Stabilität des Vermietungsmarktes», sagt Tobias >>>

>>> Kassner, Head of Research bei Garbe Industrial Real Estate. «Allerdings wirken Flächenknappheit und rückläufige Neubautätigkeit im Zuge der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten limitierend. Die Dynamik bei der Mietentwicklung wird daher vorerst anhalten.»

Sekundärmärkte und Nebenlagen gewinnen an Bedeutung

Der bereits seit Jahren andauernde Zuwachs der Spitzenmieten setzt sich auch auf dem deutschen Markt im zweiten Halbjahr 2022 fort. Die Märkte mit der höchsten Dynamik sind neben München weitere Top-Standorte wie Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart (+0,60 Euro/qm). Aber auch in Sekundärmärkten wie Duisburg, Koblenz und Regensburg gibt es entsprechende Zunahmen bei Prime-Objekten. Die höchsten Spitzenmieten* wurden zuletzt in den sieben Top-Standorten erzielt. Sie variieren zwischen 7,00 Euro/qm in Köln und 9,00 Euro/qm in München.

Kassner zufolge führt der Mangel an Flächenpotenzialen und Arbeitskräften in den Top-Logistikregionen dazu, dass die Mieter immer stärker auf Sekundärmärkte und Nebenlagen ausweichen – und die zunehmende Akzeptanz dieser Standorte spiegelt sich auch in der Mietendynamik – wie etwa in Dortmund, Duisburg und Dresden mit jährlichen durchschnittlichen Wachstumsraten von bis zu zehn Prozent in den vergangenen fünf Jahren.

Zwar habe die gedämpfte konjunkturelle Stimmung bisweilen zur Verschiebung von Abschlüssen geführt, doch lasse sich die nachlassende Vermietungsleistung zum Jahresende in einigen deutschen Logistikregionen mit der historisch niedrigen Leerstandsquote erklären – denn zu vermietende Flächen seien rar. Dar-

GARBE PYRAMID: STÄRKSTE VERÄNDERUNGEN DER SPITZENMIETE UND SPITZEN-NETTOANFANGSRENDITE

Top 10 – höchste Spitzenmiete in Europa			
Land	Region/Stadt	2022	CAGR 2018–2022
United Kingdom	London-Heathrow	23,50	6,20
United Kingdom	London	21,20	7,50
Schweiz	Genf	14,40	2,00
Norwegen	Oslo	11,80	3,00
Schweiz	Zürich	11,50	2,60
Irland	Dublin	10,40	5,20
Finnland	Helsinki	10,30	4,30
United Kingdom	Birmingham	9,20	7,90
United Kingdom	Bristol	9,10	6,00
United Kingdom	Manchester	9,10	7,20

Top 10 – Topmärkte mit niedrigster Spitzen-Nettoanfangsrendite in Europa			
Land	Region/Stadt	2022	CAGR 2018–2022
Deutschland	Berlin	3,40	-5,70
Deutschland	München	3,50	-3,30
Deutschland	Frankfurt	3,60	-3,20
Deutschland	Hamburg	3,60	-3,20
Deutschland	Düsseldorf	3,80	-2,50
Deutschland	Stuttgart	3,90	-1,80
Deutschland	Köln	3,90	-2,40
Deutschland	Leipzig	3,90	-3,50
Frankreich	Paris	3,90	-4,00
Frankreich	Lyon	4,00	-3,40

Quelle: GARBE Reserach

über hinaus sei der Bereich E-Commerce als Treiber der Flächennachfrage im Jahr 2022 zu einem erheblichen Teil ausgefallen. «Wir gehen davon aus, dass Unternehmen aus diesem Segment ihre Aktivitäten im Laufe des Jahres 2023, spätestens 2024, wieder verstärken – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Flächennachfrage», sagt Kassner. «Diese wird aber nur auf Rekordniveau bleiben können, wenn das Flächenangebot durch die Ausweitung neuer Baugrundstücke ausgeweitet werden kann.»

Nettoanfangsrenditen steigen

Mit der Zinswende haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Finanzierungsmarkt in Europa im Ver-

lauf des Jahres 2022 fundamental geändert – und macht sich auf dem Investmentmarkt im Segment Logistikimmobilien bemerkbar. War das erste Halbjahr noch durch bereits geplante Transaktionen geprägt, so kühlte sich das Marktgeschehen nach der Sommerpause deutlich ab – die Garbe-Researcher berichten von einer «spürbaren Dekompression der Spitzen-Nettoanfangsrenditen» im zweiten Halbjahr 2022. Doch innerhalb Europas zeigten sich dabei unterschiedliche Dynamiken: Beispielsweise legten Topmärkte wie Wien, Rotterdam und Stockholm gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 bei den Nettoanfangsrenditen um 70 Basispunkte zu. Andernorts, wie etwa in osteuropäischen Sekundärmärkten mit einem bereits >>>

>>> hohen Renditeniveau (z.B. Ljubljana, Debresin), fiel der Zuwachs gemäss den Garbe-Zahlen mit zehn bis 20 Basispunkten deutlich moderater aus.

Kassner weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Renditen zuletzt zwar stark angestiegen sind, sich im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre jedoch in nahezu allen europäischen Logistikregionen eine Renditekompression zeige. Renditen unter vier Prozent gebe es weiterhin in den deutschen Topmärkten, Leipzig und Paris.

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien dokumentieren die Garbe-Zahlen eine verminderte Dynamik: Je nach Region stiegen die Spitzen-Nettoanfangsrendi-

ten* zwischen 30 und 40 Basispunkte an und lagen in Berlin bei 3,4 Prozent, in München bei 3,5 Prozent sowie in Hamburg und Frankfurt bei jeweils 3,6 Prozent.

Zuversichtlicher Ausblick

Mit Blick auf die sich aktuell normalisierenden Energiepreise sowie Inflation und angesichts der positiven Tendenzen beim Konsumklima und bei der Wirtschaftsentwicklung gehen die Garbe-Researcher von einer weiteren Entspannung der Lage ab Mitte dieses Jahres aus – und in der Folge auch von positiven Impulsen für die Flächennachfrage sowie für den Investmentmarkt. Ihr Fazit: «Aktuell normalisiert sich das Preisni-



BILD: ZVG

Tobias Kassner

veau – und ab Sommer 2023 sollten sich erneut gute Investmentmöglichkeiten eröffnen.» •

*Weitere Zahlen enthält die interaktive Garbe Pyramid Map unter <https://www.garbe-industrial.de/research/pyramid-map/>.

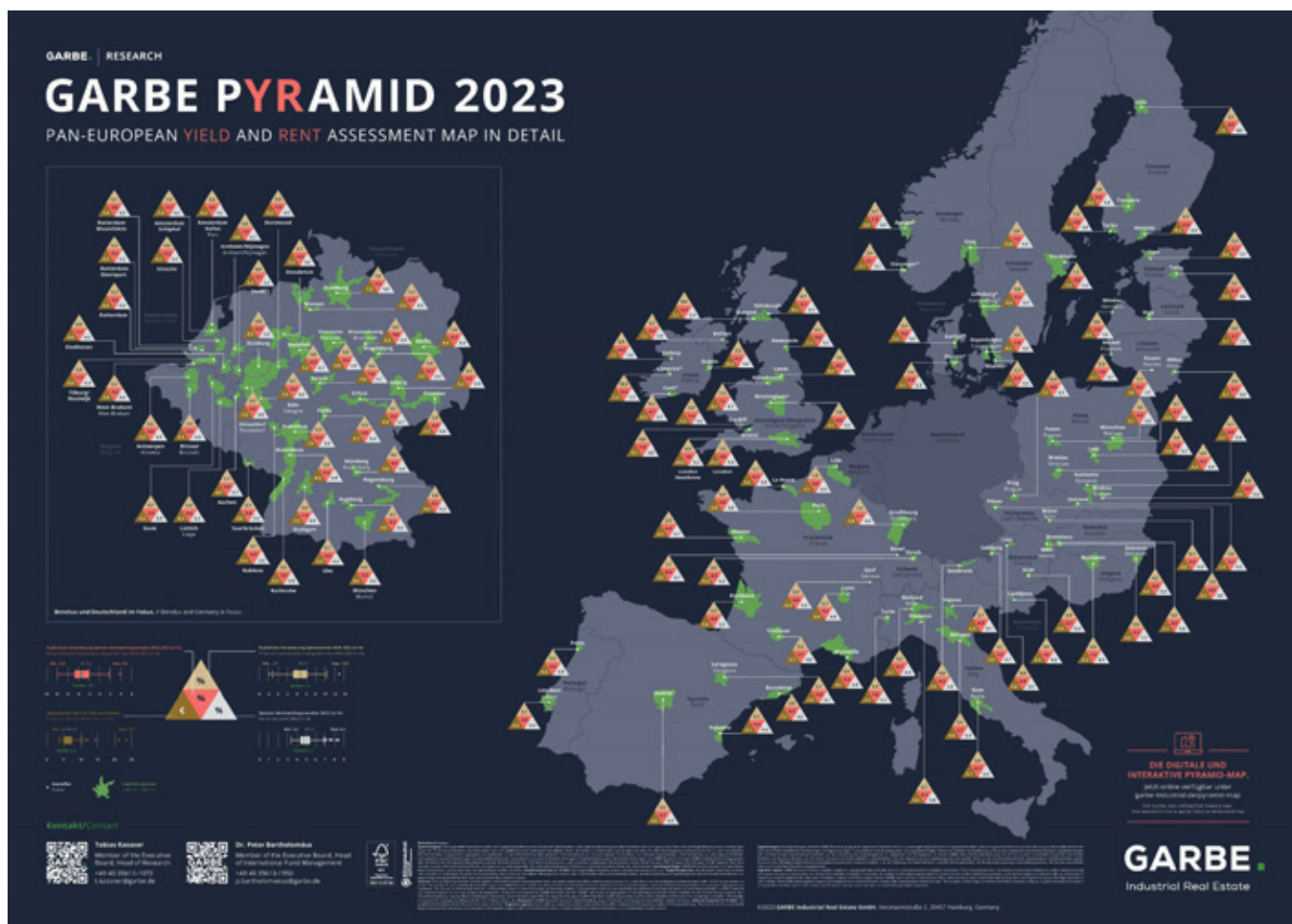


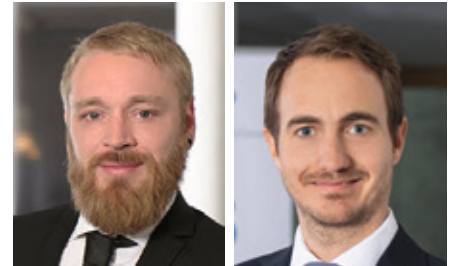
BILD: ZVG

MARKTKOMMENTAR

Positiver Jahresauftakt

AM 1. FEBRUAR 2023 HAT DIE US-NOTENBANK DEN LEITZINS UM 25 BASISPUNKTE AUF 4,5 PROZENT ERHÖHT. DIE ZINSANHEBUNGEN HABEN SICH VERLANGSAMT, DOCH WILL FED-CHEF JEROME POWELL WEITERE ERHÖHUNGEN DURCHFÜHREN BIS DAS 2-PROZENT-INFLATIONSZIEL ERREICHT IST.

Thomas Marti (l.)
und Florian Lemberger,
SFP Group



TM/FL. Investoren erwarten jedoch nur noch wenige Zinsschritte und glauben, dass der Leitzins die Schwelle von 5 Prozent nicht überschreiten wird. Dass das Ende der straffen Zinspolitik in Sichtweite kommt, erfreut die Investoren. Der erste Handelsmonat im neuen Jahr war äusserst positiv, an den internationalen Aktienmärkten wurden deutliche Kursgewinne erzielt. Der SMI stieg im Januar um 5,19 Prozent, der DAX um 8,65 Prozent und der US-Aktienindex S&P 500 um 6,18 Prozent. Besonders gesucht waren Tech-Aktien, der technologielastrige US-Aktienindex Nasdaq 100 legte im Januar sogar um 10,62 Prozent zu. Die Schweizer Immobilienaktien profitierten zunächst von der freundlichen Stimmung, aber Gewinnmitnahmen sorgten in der zweiten Monatshälfte für eine Richtungsänderung – dennoch schloss der REAL Index den Januar noch mit einer positiven Performance von 2,49 Prozent ab. Den bisherigen Jahreshöchstwert erreichte der Index am 16. Januar 2023 mit 4,92 Prozent. Die Titel von PSP Swiss Property gehören mit einem Wertzuwachs von 4,98 Prozent weiterhin zu den besten Performern im Index. Die Aktien von Swiss Prime Site verloren hingegen den grössten Teil der Kursgewinne und

stehen aktuell bei einem Plus von 1,6 Prozent (Höchstwert 2023: +6,24%). Auch bei den europäischen Immobilienaktien setzten nach starken Kursgewinnen zu Jahresbeginn Kursrückgänge ein; dennoch erzielte der EPRA Index eine positive Jahresperformance von 8,8 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Erste Kapitalerhöhungen

Bei den kotierten Immobilienfonds sah es zunächst nach einem gegläckten Jahresbeginn aus. Noch wenige Tage vor dem Monatswechsel wies der SWIIT Index ein Plus von 4 Prozent aus, dann sorgte eine Verkaufswelle für deutliche Kursrückgänge; zum Monatsende resultierte sogar eine negative Jahresperformance (-0,36%). Die grösseren Fonds im Index hielten dem Verkaufsdruck etwas besser stand: Ihre Performancewerte blieben grösstenteils im positiven Bereich. Weniger gut abfedern konnten ihn Fonds wie etwa der CS LogisticsPlus mit einer Jahresperformance von -5,23 Prozent per Monatsende oder der Procimmo Residential Lemanic, der nun ebenfalls um mehr als 5 Prozent unter dem Jahresschlusskurs notiert.

Die erste Kapitalerhöhung des neuen Jahres startet eine Anlagestiftung:

Die Swiss Life AST sucht für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG insgesamt 350 Mio. CHF. Bei den nichtkotierten Immobilienfonds sind aktuell zwei Transaktionen bekannt. Die Privatbank Von Graffenried plant für ihren Fonds GR Immobilien Schweiz eine Emission im Umfang von 40 bis 60 Mio. CHF. Die zweite Transaktion betrifft den Immo56, für den im März eine Kapitalerhöhung über 20 Mio. CHF geplant ist. Auch bei den kotierten Immobilienfonds gibt es Neuigkeiten. Cronos Immo Fund hat für den März eine weitere Kapitalerhöhung angekündigt, die dem Fonds frische Mittel im Umfang von 32 Mio. CHF einspielen soll. Der Erlös wird für die Finanzierung von Bauprojekten im Portfolio, für den Kauf neuer Liegenschaften und zur Reduktion der Fremdkapitalquote verwendet. Gleichzeitig beschloss die Fondsleitung, zusätzliche Anteile im Wert von 7 Mio. CHF im Rahmen einer Sacheinlage auszugeben. Mit den bereits bekannten Transaktionen (inkl. AST) beläuft sich das geplante Emissionsvolumen auf rund 460 Mio. CHF.

In den kommenden Wochen dürfte sich die Anzahl Transaktionen noch weiter erhöhen. Vielfach werden Transaktionen zusammen mit den Jahresabschlüssen angekündigt. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						6. FEBRUAR 2023			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			142000	1	201000	1	142200	1
140241	AGRUNA AG	4040	4250	4055	19	4600	1	4040	4
4986484	ATHRIS N			383	3	400	30	370	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	510	504	2	0	0	500	122
193185	CHAM GROUP N	454	465	453	100	465	250	465	25
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	169	170	170	900	172	50	169	12
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6270	1	22310	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	0	0	2720	4
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7500	7250	1	9000	1	7500	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58.5	58.5	58.5	210	62	200	58.5	20
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	0	0	2850	3
253801	TERSA AG	18500	18500	15500	2	22500	4	18500	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	1348	3.9	300	2.1	210
172525	TONWERK LAUSEN N			12100	1	15900	1	16390	3
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17200	1	25750	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			172.5	100	0	0	170	29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	150	149	250	150	50	150	50



B E K B | B C B E

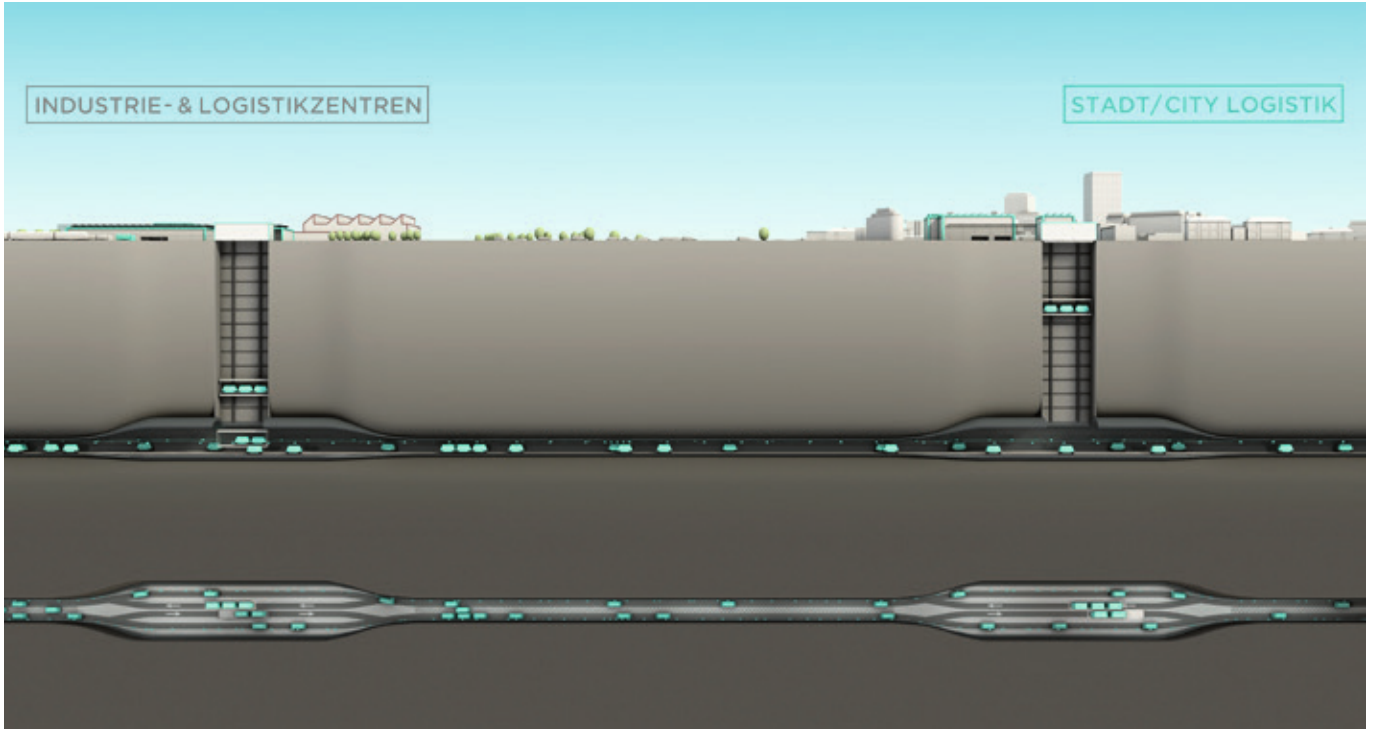
Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											7. FEBRUAR 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	
				Ø	Ø	SWITZ	Ø			TOTAL	
Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale				2.91%	13.25%	3.73%	1.01%			64'199'979'921	

IMMOBILIENAKTIEN											7. FEBRUAR 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	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.61%	-1.02%	2.69%	3.00%			19'673'442'160	

INFRASTRUKTUR/LOGISTIK

Cargo Sous Terrain startet Arbeiten im Gelände



Simulation des CST-Gesamtsystems (Bild: Cargo sous terrain)

FÜR DIE UNTERIRDISCHE GÜTERMETRO CARGO SOUS TERRAIN WERDEN PROBEBOHRUNGEN UND MESSUNGEN DURCHFÜHRT. DIE ERGEBNISSE SOLLTEN IN DIE PLANUNG FÜR DIE ERSTE TEILSTRECKE EINFLIEßEN, WELCHE ZWISCHEN HÄRKINGEN UND ZÜRICH REALISIERT WERDEN SOLL.

AH/PD. Das Logistiksystem Cargo Sous Terrain (CST) nimmt einen weiteren Schritt in Richtung Realisierung. Wie die Betreibergesellschaft mitteilt, laufen seit Ende Januar Probebohrungen und geophysikalische Messungen. Davon erwartet man bei CST Informationen über den Untergrund, um die Planung für die erste Teilstrecke von Härkingen nach Zü-

rich zu konkretisieren. Der rund 70 Kilometer lange Abschnitt soll im Jahr 2031 in Betrieb gehen. Geplant ist, Cargo Sous Terrain ausgehend von ersten Teilstrecke in Richtung weiterer wichtiger Logistik- und Verteilzentren der Schweiz auszubauen. In dem unterirdischen System sollen rund um die Uhr Güter transportiert und an Zugangsstellen vollautomatisch mit Liften ins System eingespeist oder entnommen werden. Das Gesamtnetz soll knapp 500 Kilometer umfassen und vom Bodensee bis zum Genfersee reichen, mit Ablegern nach Basel, Luzern und Thun. Die Inbetriebnahme ist für das Jahr 2045 vorgesehen. Die Kosten für das Vorhaben gehen in die Milliarden: Allein der Bau der ersten Teilstrecke wird auf drei Milliarden Franken veranschlagt. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 2_2023 / 18. Jahrgang / 353. 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

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.



Nicola Haas
Refolio Real Estate AG



Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin Uster



Sebastian Zollinger
Pricewaterhouse-
Coopers AG



Prof. Dr. Christian Kraft
Moderation


Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Sponsoren:

**HOCHSCHULE
LUZERN**

 **homegate.ch**

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin