

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Ende der starken Preisanstiege in Sicht (UBS Outlook Schweiz)
- 5 Attraktiver Markt, trotz Zinswende und Inflation (EY Trendbarometer)
- 9 Spitzenmieten übertreffen die Erwartungen (JLL Büro-Immobilienuhr)
- 12 Wachablösung bei den Top-Outlet-Centern (Ecostra Outlet Center Performance Report)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Nachricht: SPGI Zurich
- 18 Impressum

## EDITORIAL

### Relativ robuster Markt

Die jüngst veröffentlichte RICS Global Commercial Property Monitor zeigt ein eher trübes Bild der internationalen Immobilienmärkte – wie die Umfrage des Branchenverbands ergab, hat sich die Stimmung der Marktteilnehmer angesichts der weiter steigenden Zinsen und des derzeit herausfordernden makroökonomischen Umfelds zuletzt deutlich verschlechtert. In der Tat haben Immobilien mit der im vergangenen Jahr vollzogenen Zinswende Attraktivität eingebüsst. Auch in der Schweiz scheint die lange Aufschwungphase am Immobilienmarkt vorerst beendet, doch gestaltet sich die Lage hierzulande deutlich weniger dramatisch als im Ausland: Einmal mehr behauptet die Schweiz ihren Ruf als robuster Markt. Denn zum Einen erreicht die hiesige Inflation nur einen Bruchteil der Werte im Ausland, was wiederum weniger heftige Zinsanstiege zur Folge hat. Zum Anderen hält sich die Schweizer Wirtschaft bislang recht wacker, was die Nachfrage nach Büroflächen stärkt. Und nicht zuletzt führt die seit geraumer Zeit herrschende Flaute am Bau bei gleichzeitig steigenden Zuwanderungszahlen zu einer massiven Verknappung des Wohnungsangebots. Was Mieter nicht freuen, aber aus Investorensicht die durch den Zinsanstieg drohenden Bewertungskorrekturen bei Mehrfamilienhäusern in Grenzen halten – und den Markt damit stabilisieren dürfte.



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Sie wollen Ihre Immobilien effizient und nachhaltig betreiben?

Das übernehmen wir für Sie und bringen Ihre Kosten, Prozesse, Verträge und Organisation auf Vordermann. Wir gestalten Ihr Real Estate, Facility und Property Management professionell.

Unsere besonderen Stärken:

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

## SUSTAINABILITY IN REAL ESTATE MANAGEMENT IS A TOUGH JOB.



Besuchen Sie  
unser Event:

FM - Behind  
the Scenes



visit us!

## 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](http://www.immobiliengespraech.ch)



Sponsoren:

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

 **homegate.ch**

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Ende der starken Preisanstiege in Sicht



BILD: GUELLA/DEPOSITPHOTOS.COM

Die erodierende Kaufkraft der Mieterhaushalte begrenzt die Möglichkeit, die Erhöhung der Mieterträge zu erhöhen.

WÄHREND IM JAHR 2022 INFLATIONSSORGEN DOMINIERTEN, TRETEN 2023 KONJUNKTURRISIKEN SOWIE DER ARBEITSKRÄFTEMANGEL IN DEN VORDERGRUND, STELLEN DIE AUTOREN DES UBS OUTLOOK SCHWEIZ FEST. SIE GEHEN DAVON AUS, DASS DIE SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK, UM EINER INFLATIONSVERFESTIGUNG VORZUBEUGEN, DEN LEITZINS IM MÄRZ AUF 1,5 PROZENT ANHEBEN, JEDOCH IM WEITEREN VERLAUF DES JAHRES AUF ZUSÄTZLICHE ERHÖHUNGEN VERZICHTEN WIRD.

**BW/PD.** Nach Einschätzung des Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management (UBS CIO GWM) steht das Jahr 2023 für einen Richtungswechsel. «Während sich die Konjunktur 2022 robust zeigte und Inflationssorgen dominierten, dürften in diesem Jahr die Teuerung zurückgehen und die Konjunkturrisiken überwiegen», schreiben die Autoren des kürzlich erschienenen UBS Outlook Schweiz. Ihre Prognosen: ein Schweizer BIP-Wachstum von 0,7 Prozent in diesem Jahr, gefolgt von 1 Prozent 2024; eine Inflation von 2,1 Prozent im Jahr 2023 und von 1,3 Prozent im nächsten Jahr. Desweiteren erwarten die UBS-Ökonomen, dass die Schweizerische Nationalbank im März ihren

Leitzins auf 1,5 Prozent anhebt, um einer Inflationsverfestigung vorzubeugen, dann aber mit der Rückkehr der Inflation in das SNB-Zielband von 0 bis 2 Prozent im Jahresverlauf keinen Anlass mehr hat für weitere Zinserhöhungen.

## Arbeitskräftemangel

Im Outlook heben die UBS-Autoren hervor, dass sich nur zwei Jahre nach einer sehr tiefen Rezession schon die nächste Herausforderung für die Schweizer Unternehmen und die Wirtschaftspolitik abzeichnet: Der ausgetrocknete Arbeitsmarkt, was vor allem mit dem demographischen Wandel zusammenhängt. «In >>>

diesem Jahrzehnt erreichen wesentlich mehr Personen das Rentenalter, als dass neue Erwerbspersonen nachrücken. Das trägt dazu bei, dass bis 2030 eine Lücke von rund 220.000 bis 250.000 Arbeitskräften entsteht, selbst mit der AHV-Reform», erklärt Alessandro Bee, Ökonom UBS Schweiz. Als Massnahme biete sich eine stärkere Integration von älteren Arbeitnehmern und Müttern ins Arbeitsleben an.

**Immobilienmarkt:  
Verschnaufpause erwartet**

Mit Blick auf den Eigenheimmarkt stellen die UBS-Experten fest, dass die Zinswende bisher kaum Bremspuren hinterliess, unter anderem aufgrund eines Ansturms auf die im Vergleich zu Langfristfinanzierungen günstigeren Geldmarkthypotheken. Die starken Anstiege von Eigenheimpreisen hätten sich 2022 wie auch im Vorjahr fortgesetzt; im Fahrwasser eines starken Wirtschaftswachstums nahmen sie innert Jahresfrist um rund 5,5 Prozent zu. Doch aufgrund der erwarteten wirtschaftlichen Abkühlung sowie den nochmals höheren Leitzinsen prognostizieren die UBS-Ökonomen ein Ende der starken Preisanstiege in diesem Jahr. «Wir rechnen für 2023 mit gesamtleicht steigenden Eigenheimpreisen», sagt Claudio Saputelli,

Head Real Estate UBS CIO GWM. Der Experte geht davon aus, dass sich Einfamilienhäuser, auch aufgrund ihres stark beschränkten Angebots, mit 1,5 Prozent etwas mehr verteuern werden als Eigentumswohnungen mit 1,0 Prozent. Das wäre der erste inflationsbereinigte Preisrückgang seit über zwei Jahrzehnten, so Saputelli.

**Kaufpreise tendieren abwärts**

Einschneidender werden sich aus Sicht des UBS-Ökonomen die höheren Zinsen auf Wohnrenditeliegenschaften auswirken, denn diese müssen nun wieder mit Anleihen um Investorengelder konkurrieren. Sie würden zwar einerseits Inflationsschutz bieten und darüber hinaus werde der Bedarf an Wohnungen die Bautätigkeit aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin übertreffen, räumt Saputelli ein und verweist darauf, dass zum Beispiel die Zahl der Baugesuche für Wohnungen im Jahr 2022 bereits um 20 Prozent tiefer gelegen habe als im Durchschnitt der drei vorhergehenden Jahre. Dem stehe jedoch gegenüber, dass eine sinkende Umzugsneigung und die erodierende Kaufkraft der Mieterhaushalte die mögliche Erhöhung der Mieterträge in Bestandsliegenschaften mittelfristig verlangsamen werde. Claudio Saputelli geht des-

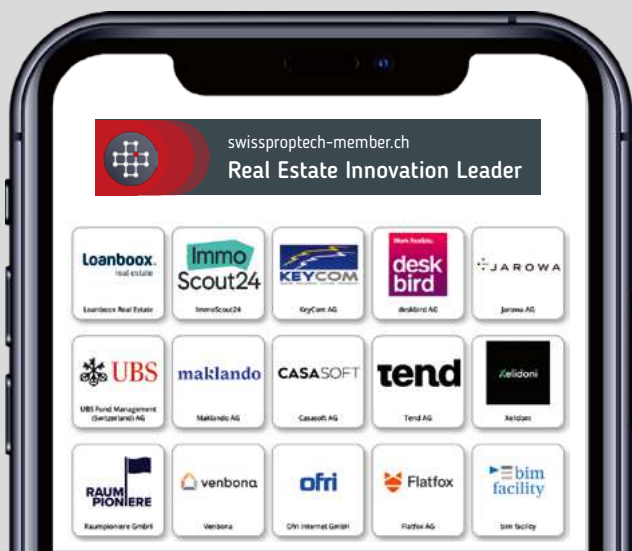
halb davon aus, dass insgesamt die steigende Marktmieten für Wohnungen die sinkenden Bewertungen nicht werden aufhalten können. Seine Prognose: «Die Transaktionspreise von Wohnrenditeliegenschaften dürften 2023 im tiefen einstelligen Prozentbereich sinken.»

Auch bei Geschäftliegenschaften werden die Transaktionspreise nach Einschätzung der UBS-Ökonomen voraussichtlich eher abwärts tendieren. In den Bürobranchen dürfte sich das Beschäftigungswachstum nach ihrer Einschätzung 2023 gegenüber dem vergangenen Jahr auf rund 1,0 Prozent mehr als halbieren, weshalb die UBS-Experten das Potenzial für real steigende Mieten für relativ gering halten.

Wenig optimistisch fällt die Einschätzung der Autoren des UBS Outlook Schweiz UBS auch für Detailhandelsimmobilien aus: Sie erwarten, dass die realen Detailhandelsumsätze angesichts einer sinkenden Kaufkraft der Haushalte wohl bestenfalls auf dem Niveau von 2022 stagnieren, zumal der starke Franken – trotz der hohen Inflation in den Nachbarländern – die Zunahme des Einkaufstourismus begünstigen dürfte.

Damit werde die Wertschöpfung in der Branche wohl abnehmen, schlussfolgern die UBS-Ökonomen, – und damit auch die Zahlungsbereitschaft für Mietflächen. •

ANZEIGE



SwissPropTech vernetzt **Entscheidungsträger** der Schweizer Immobilien- und Baubranche.

Über **150 Member** sind bereits mit an Bord!

**Jetzt mehr erfahren:**



IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

# Attraktiver Markt, trotz Zinswende und Inflation



BILD: GRAND-WARSZAWSKI/DEPOSITPHOTOS.COM

Immobilieninvestitionen auf Nachhaltigkeit auszurichten gewinnt zusehends an Bedeutung.

GEMÄSS DER VOR KURZEM PUBLIZIERTEN AKTUELLEN AUSGABE DES «TRENDBAROMETER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT» BETRACHTEN MEHR ALS 90 PROZENT DER VON WIRTSCHAFTSPRÜFUNGS- UND BERATUNGS-UNTERNEHMEN EY SCHWEIZ BEFRAGTEN INVESTOREN DIE SCHWEIZ NACH WIE VOR ALS EINEN LOHNENDEN MARKT FÜR IMMOBILIEN-INVESTMENTS.

**BW/PD.** Unter Immobilien-Investoren gilt die Schweiz auch weiterhin als attraktives Land, um Investitionen in Immobilien zu tätigen. 92 Prozent der von EY für das aktuelle Trendbarometer Befragten betrach-

ten die Schweiz im Jahr 2023 weiterhin als attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestitionen. Während bei der letztjährigen Umfrage 31 Prozent der Investoren den Markt als sehr attraktiv einschätzten, sind es in der aktuellen Umfrage sogar 33 Prozent. Für Daniel Zaugg, Sector Leader Real Estate bei EY in der Schweiz, lässt sich das Ergebnis «auf die stabile Wirtschaft sowie den weiterhin attraktiven Standort zurückführen».

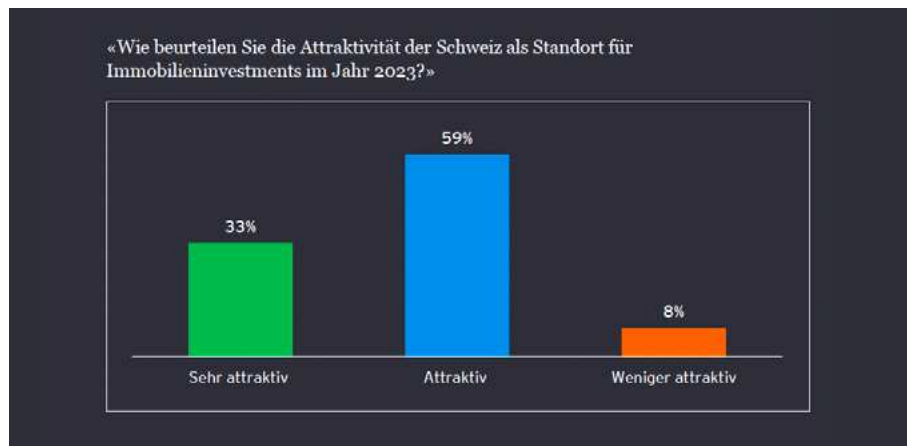
Mit Blick auf die Entwicklung des Investitionsvolumens im Jahr 2023 zeigt sich, dass 58 Prozent der Befragten für das laufende Jahr eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau erwarten. Diese Einschätzung lässt sich gemäss den Umfrageteilnehmern primär mit der herrschen-

den Unsicherheit und der schwierigen Finanzierungssituation erklären. Aufgrund dieser Faktoren rechnen sogar 35 Prozent damit, dass das Investitionsvolumen zurückgehen wird. Im letzten Jahr waren nur 6 Prozent der Befragten dieser Meinung. Insgesamt blicken Investoren also durchaus optimistisch auf das Jahr 2023. Dazu ergänzt Zaugg: «Auch mit Fokus auf das internationale Umfeld wird die Schweiz nach wie vor als attraktives Land für Immobilieninvestitionen angesehen.»

## Folgen von Zinsentwicklung und steigender Inflation

Die anhaltende Unsicherheit im Markt, vor allem hinsichtlich der zukünftigen Zinsentwicklung, >>>

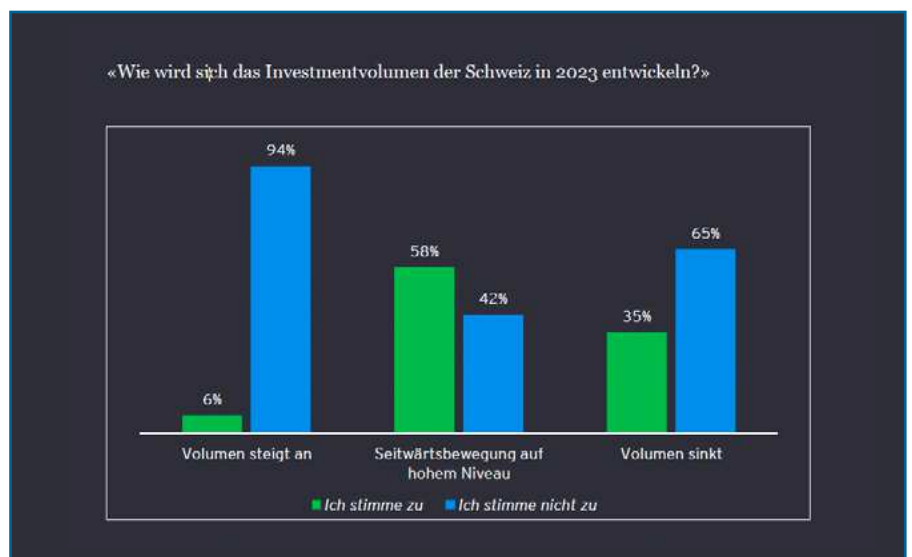
>>> hemmt das Wachstum und stellt laut Investoren eine grosse Herausforderung für die Immobilienbranche im kommenden Jahr dar: 67 Prozent der befragten Investoren glauben, dass spekulatives Landbanking (Handel und Besitz von Land in Erwartung einer künftigen Wertsteigerung oder mit dem Ziel, es zu Agrar-, Industrie-, Wohn- und Geschäftsflächen weiterzuentwickeln) als Geschäftsmodell ausgedient hat.



Quelle: EY Schweiz 2023

### Anhaltende Unsicherheit bremst Transaktionsgeschehen

Rund 65 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass die anhaltend hohe Inflation die Immobilienbranche im Jahr 2023 vor grosse Herausforderungen stellen wird. «Die Inflation ist in der Schweiz wesentlich niedriger als in den Nachbarländern, weshalb der Zinsdruck geringer ausfällt», sagt Karl Frank Meinzer, Head Real Estate Switzerland bei EY in der Schweiz. «Deshalb werden Immobilienfinanzierungen in der Schweiz zumindest relativ gesehen interessant bleiben und dem Transaktionsmarkt Stabilität verleihen.» >>>



Quelle: EY Schweiz 2023

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](http://www.immo-dialog.ch)



Gold-Partner



Wir erden Ideen.

Bronze-Partner



Partner



Patronat



Veranstalter



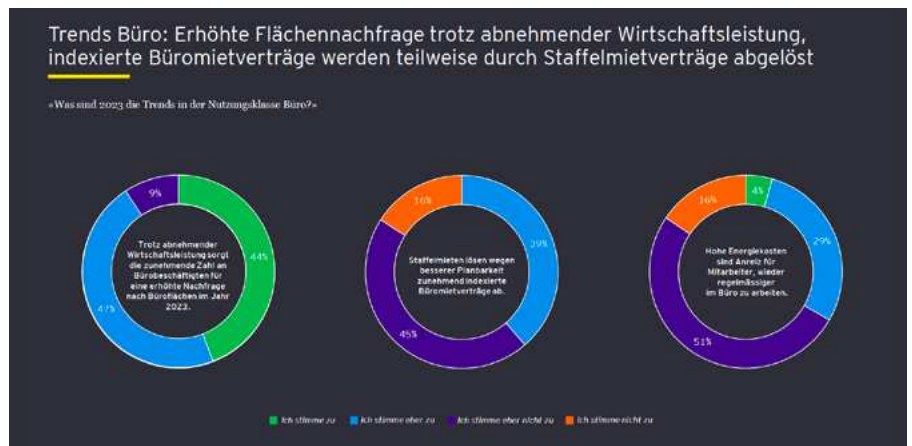
>>> Die Mehrheit der Befragten (87%) stimmt der Aussage voll oder eher zu, dass die anhaltende Unsicherheit am Markt zu einer weiteren Schärfung der Investment-Profile führt. Auch bei der Frage, was die grössten Hemmnisse für den zügigen Abschluss von Immobilientransaktionen sind, zeigen sich die Folgen der Inflation: 65 Prozent geben an, dass die Unklarheit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung – insbesondere in Bezug auf Inflation und Flächennachfrage – eines der grössten Hindernisse für schnelle Transaktionen sind.

### Sinkende Preise bei Shopping-Centern, Büros und Hotels

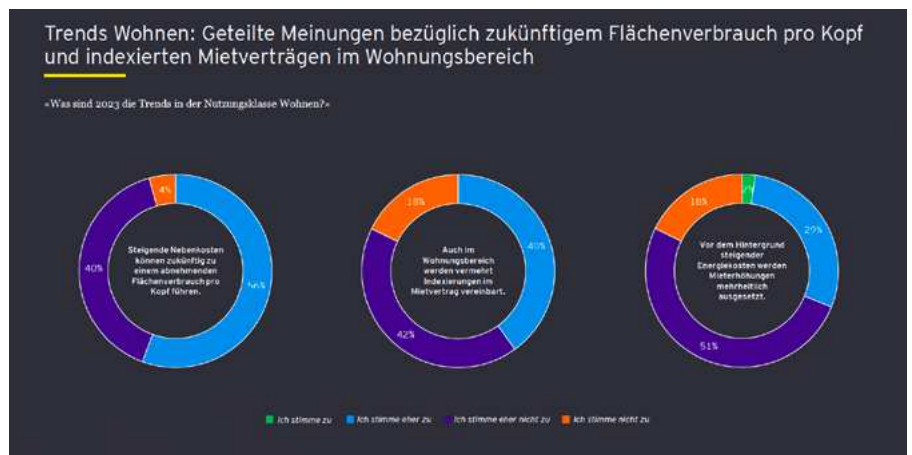
Bei der Frage nach den Aussichten für die verschiedenen Nutzungsarten wird klar: Vor allem für «Shopping-Center», «Büros» und «Hotels» sehen die Prognosen schlecht aus. Bei der Frage nach den Einschätzungen wird dabei nach Lage der Immobilien unterschieden (1-a-Lage, 1-b-Lage und Peripherie). Bei den Shopping-Centern sehen die Befragten für keine der Lagen steigende Immobilienpreise (0%, 0%, 0%); eine Mehrheit erwartet bei Shopping-Centern in allen Lagen einen Preisrückgang (51%, 100%, 85%).

Bei Büro-Räumlichkeiten der Kategorie 1-a erwarten 15 Prozent einen Preisanstieg und eine Mehrheit von 64 Prozent rechnet mit gleichbleibenden Preisen. Bei Büros der Lagen 1-b und Peripherie rechnet keiner der Befragten mit einem Anstieg der Preise (jeweils 0%) und die meisten Investoren prognostizieren sinkende Preise (64% und 81%).

Bei der Businesshotellerie erwarten die Befragten mehrheitlich sinkende Preisen in allen Lagen (1-a: 59%, 1-b: 87%, Peripherie: 93%); nur für Businesshotels der Lage 1-a erwar-



Quelle: EY Schweiz 2023



Quelle: EY Schweiz 2023

ten 4 Prozent der Investoren steigende Preise. Ähnlich pessimistisch sind die Einschätzungen in Bezug auf die Ferienhotellerie: Die Mehrheit rechnet mit einem Rückgang der Preise in allen Lagen (55%, 83%, 87%). Für Immobilien der Ferienhotellerie prognostizieren nur 2 Prozent der Befragten einen Preisanstieg und auch nur in der Kategorie 1-a.

### Interesse an Wohn- und Logistik-Immobilien ungebrochen

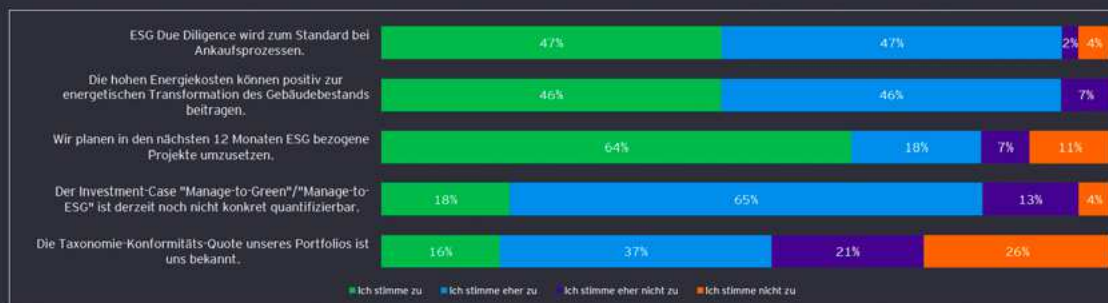
Eine mehrheitlich stabile Preisentwicklung und je nach Lage einen Anstieg der Preise erwarten die Investoren bei den Nutzungsarten «Wohnen» und «Logistik», die damit wie letztes Jahr vorne in der Gunst der

Investoren liegen. Ein grosser Teil der Befragten erwartet für Wohnimmobilien über alle Lagen hinweg gleichbleibende Preise (1-a: 44%, 1-b: 64%, Peripherie: 60%). Bemerkenswert dabei ist, dass 44 Prozent der Investoren mit steigenden Preisen für Wohnimmobilien der 1-a-Lage rechnen. Bei Logistik-Immobilien wird über alle Lagen hinaus eine stabile Preisentwicklung erwartet (55%, 53%, 51%). Auch hier sind es vor allem die Immobilien in der 1-a-Lage, für welche die Investoren mit steigenden Preisen im laufenden Jahr rechnen (32%).

Die erwarteten Preisentwicklungen in den verschiedenen Nutzungsarten widerspiegeln sich auch im Interesse der Befragten, in Immobilien >>>

ESG Due Diligence wird Standard bei Ankaufprozessen, hohe Energiekosten treiben energetische Transformation des Gebäudebestands voran

«Wie bewerten Sie die nachfolgenden Aussagen zum Thema ESG? (Environment, Social, Governance)»



Quelle: EY Schweiz 2023

>>> zu investieren. Wohnimmobilien sind nach wie vor am beliebtesten: Auch in diesem Jahr äussern 93 Prozent aller Umfrageteilnehmer Interesse an dieser Art der Immobilien (2021: 93% und 2022: 93%). Bei Büroimmobilien ist ein leicht steigendes Interesse im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Während im letzten Jahr bei 11 Prozent der Befragten diese Nutzungsart stark im Fokus lag, sind es in diesem Jahr 15 Prozent. Die beiden Nutzungsarten Hotel und Detailhandel stehen bei der grossen Mehrheit der Umfrageteilnehmer nicht oder nur gering im Fokus (94% bei Businesshotels und 93% bei Ferienhotels, respektive 94% bei Shopping-Centern sowie 78% bei Lebensmitteln/DIY).

Megatrend Klimawandel

In diesem Jahr ist der wichtigste Megatrend für den Schweizer Immobilien-Investmentmarkt nicht mehr der demographische Wandel: Die Mehrheit der Befragten (91%) sind der Ansicht, dass der Klimawandel den Schweizer Immobilienmarkt in den folgenden Jahren wesentlich beeinflussen wird. Der demographische Wandel liegt mit 87 Prozent neu auf

Platz zwei der wichtigsten Megatrends. Die Digitalisierung wird weiterhin als relevanter Trend gesehen (76%), verliert aber deutlich gegenüber dem Vorjahr (91%) und wird von der Zinsentwicklung überholt (78%). Rund 61 Prozent der Befragten glauben, dass politische Instabilität und Unsicherheiten den Schweizer Immobilienmarkt in den nächsten fünf bis zehn Jahren beeinflussen werden, was einer deutlichen Zunahme zum Vorjahr entspricht (40%). Mit 30 Prozent am wenigsten Zustimmung fand der Megatrend der Globalisierung der Investmentströme, welcher gegenüber dem Vorjahr (47%) an Relevanz verliert. «Insbesondere durch die neuen CSRD Vorschriften seitens der EU wird ESG Reporting zumindest für grosse Firmen ab 2024 ver-

pflichtend und führt zur Notwendigkeit, Immobilieninvestitionen auf deren Nachhaltigkeit auszurichten», sagt Meinzer. «Es wird eine Sogwirkung erwartet, die durchaus die Werthaltigkeit nicht nachhaltiger Immobilien am Markt weiter verschlechtern kann.» Die steigende Bedeutung des Klimawandels zeigt sich dann auch in der Frage nach ESG-Projekten der Investoren: Die ESG Due Diligence wird zum Standard bei Ankaufprozessen und die steigenden Energiekosten führen dazu, dass die Transformation des Gebäudebestands zunehmend an Attraktivität gewinnt. 82 Prozent der befragten Investoren geben an, in den kommenden zwölf Monaten ESG bezogene Projekte umsetzen zu wollen. •

«Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt»

Das «Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt» wird seit 2011 jährlich vom Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen EY in der Schweiz durchgeführt. Die Ergebnisse der aktuellen Ausgabe beruhen auf einer Umfrage von EY Real Estate Schweiz, die im Oktober 2022 durchgeführt wurde und an der 48 am Schweizer Immobilienmarkt aktive Investorinnen und Investoren teilgenommen haben. Zu den Befragten gehören unter anderem Pensionskassen/Anlagestiftungen, Versicherungen, Immobilienfonds, Privatpersonen/Family Offices, Immobilien AGs und Asset Manager.



BÜROIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

# Spitzenmieten übertreffen die Erwartungen



BILD: PIO3/DEPOSITPHOTOS.COM

In Paris legte der Büroflächenumsatz im Jahr 2022 stark zu.

VIELE EUROPÄISCHE VOLKSWIRTSCHAFTEN SIND IM VIERTEN QUARTAL MIT HOHER WAHRSCHEINLICHKEIT IN EINE REZSSION GERUTSCHT. DER KONJUNKTURAUSBLICK IST JEDOCH NICHT NUR NEGATIV; DIE ARBEITSMÄRKTE HABEN SICH BEMERKENSWERT GUT GEHALTEN, DIE ARBEITSLOSENQUOTEN HALTEN SICH IN GRENZEN. AUCH DIE BÜROFLÄCHENMÄRKTE ZEIGEN SICH IN DER KRISE ROBUST. GEMÄSS DER JÜNGST PUBLIZIERTEN JLL BÜRO-IMMOBILIENUHR Q4 2022 SIND DIE SPITZENMIETEN ERNEUT GESTIEGEN.

**PD/BW.** «Obwohl das Wachstum in vielen Volkswirtschaften rückläufig ist, wird die Rezession voraussichtlich kurz und mild ausfallen», sagt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL: «Es gibt bereits Licht am Ende des rezessiven Tunnels, da für die meisten grossen europäischen Volkswirtschaften eine Rückkehr zum Wachstum im zweiten Quartal 2023 prognostiziert wird, was auf einen kurzlebigen Abschwung hindeutet.»

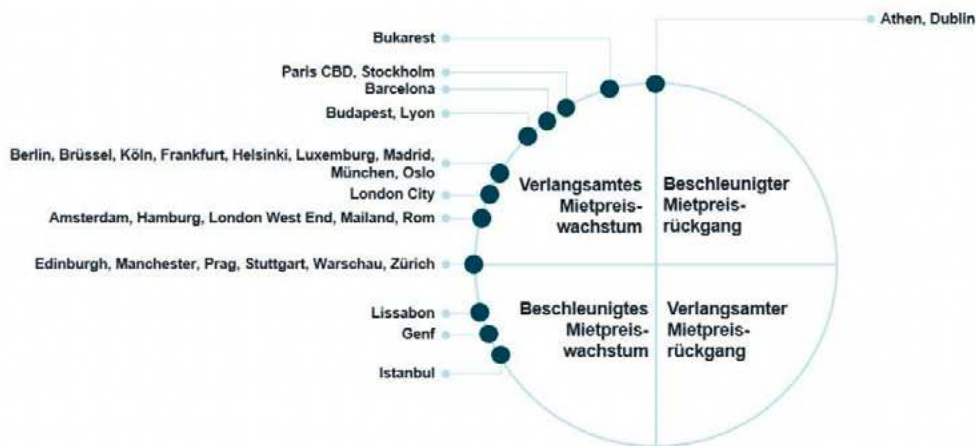
## Spitzenmieten steigen deutlich

Hinrichs zufolge übertreffen die europäischen Bürospitzenmieten weiterhin die Erwartungen: «Der JLL European Office Rental Index stieg

im Quartalsvergleich um 2,6 Prozent, das ist der höchste vierteljährliche Anstieg seit dem zweiten Quartal 2010.» Das jährliche Wachstum der Büromieten habe im Jahr 2022 7,2 Prozent und damit den stärksten Zuwachs seit 2008 erreicht. Das beträchtliche Mietwachstum wertet die JLL-Expertin als einen «Beweis für die Widerstandsfähigkeit erstklassiger, gut gelegener Büroflächen mit hohem Ausstattungsstandard und starker Ökobilanz».

Die meisten europäischen Büromärkte befinden sich weiterhin in den Wachstumsquadranten der Büro-Immobilienuhr. Mietsteigerungen gegenüber dem Vorquartal beobachtete JLL in zehn von 23 Indexmärkten, u.a. in Düsseldorf (26,7%), Ham- >>>

## Europäische Büro-Immobilienuhr Q4 2022



© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.



Quelle: JLL, Januar 2023

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

>>> burg (6,3%), London (4,0%), Frankfurt (3,4%), Mailand (2,2%) und Paris (2,2%). In Dublin gab es einen Rückgang (-3,0%), bedingt durch eine schwächere Mieternachfrage, insbesondere im Technologiesektor. Da Ende 2022 eine beträchtliche Menge an Untermietflächen der Kategorie A auf den Markt drängen werde, könnten die Mieten 2023 weiter nachgeben, so Hinrichs. In den anderen europäischen Indexmärkten wurden keine Veränderungen verzeichnet.

Bei JLL geht man davon aus, dass sich das Wachstum der Spitzenbüromieten in Europa 2023 wahrscheinlich fortsetzen wird, wenn auch langsamer, wobei in einigen der zentralen Innenstadtbereiche gesunde einstellige Zuwächse zu erwarten seien. «Dies repräsentiert jedoch nicht das gesamte Marktspektrum», sagt Hin-

richs. Denn ältere Objekte, insbesondere Büros mit niedrigen Energieeffizienzstandards in nicht zentralen Teilmärkten, würden bereits einen Mietpreisrückgang verzeichnen.

### Technologiesektor mietet weniger Fläche

Mit 2,4 Millionen Quadratmeter lag der Flächenumsatz im vierten Quartal 2022 um 23 Prozent unter dem des vierten Quartals 2021. Einen Grund dafür sieht JLL darin, dass die europäischen Arbeitsmärkte im letzten Quartal des Jahres 2022 Anzeichen einer Abschwächung zeigten. Dennoch habe der Gesamtumsatz 2022 mit 10,2 Millionen Quadratmetern den von 2021 um acht Prozent übertroffen, so Hinrichs. «Vor allem der Technologiesektor hat in den

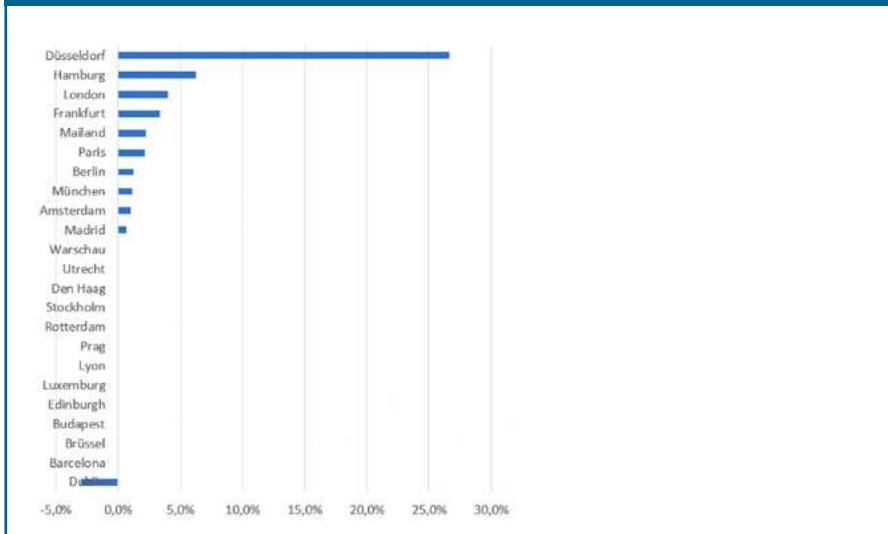
vergangenen Monaten in den meisten europäischen Städten einen bemerkenswerten Rückschlag verzeichnet, während Unternehmen des Finanzsektors und der Rechtsberatung europaweit sehr viel Bürofläche angemietet haben.»

In Rotterdam (+60%), Mailand (+47%), Warschau (+20%), Prag (+9%) und Hamburg (+7%) registrierte JLL beim Flächenumsatz im vierten Quartal Zuwächse gegenüber dem Vorjahr, die höchsten Verluste in Utrecht (-69%), Stockholm (-65%); Brüssel (-56%), Berlin (-55%) und Frankfurt/M. (-46%).

### Flächenumsatz in Paris um 10 Prozent gestiegen

In Europas grösstem Büromarkt, Paris, erreichte der Flächenumsatz im vierten Quartal 602.000 Quad- >>>

## VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETEN Q4 2022 (JAHRESVERGLEICH)



re Flächenbedarf durch hybrides Arbeiten haben sich auf die Leerstände in ganz Europa ausgewirkt. Zwölf der 23 Indexmärkte verzeichneten im vierten Quartal 2022 einen höheren Leerstand, darunter Dublin (um 130 bp auf 13,3%), Mailand (um 110 bp auf 13,1%), Amsterdam (um 80 bp auf 5,9%) und Hamburg (um 70 bp auf 4,2 %). Zehn Märkte verzeichneten einen Rückgang des verfügbaren Angebots, darunter Edinburgh (-60 bp auf 4,7%), Warschau (-50 bp auf 11,6%), Den Haag (-50bp auf 2,7%), Düsseldorf (-30 bp auf 7,9%) und Brüssel (-30 bp auf 7,4 %).

## Zahl der fertiggestellten Büroprojekte derzeit (noch) hoch

Die Fertigstellung von Büroflächen hat nach der Beobachtung von JLL zuletzt zugenommen und mit 1,7 Millionen Quadratmetern im vierten Quartal 2022 und 5,3 Millionen Quadratmeter im Gesamtjahr 2022 das höchste Jahresvolumen seit 2009 erreicht. Davon entfällt auf Paris (770.000 qm), London (730.000 qm) und Berlin (716.000 qm) der Löwenanteil der 2022 fertiggestellten Büroflächen. «JLL geht davon aus, dass das Baufertigstellungsvolumen im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt – das sind vier Millionen Quadratmeter – weiterhin hoch bleibt, mit erwarteten Fertigstellungen von mehr als sechs Millionen Quadratmetern im Jahr 2023», sagt Hela Hinrichs, Doch angesichts der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sei zu erwarten, dass viele Bauträger ihre Entscheidungen über neue Büroprojekte, insbesondere wenn es sich um spekulative Neubauprojekte handle, verschieben werden. «Renovierungen werden wohl weiterhin einen bedeutenden Teil des Marktvolumens ausmachen», meint Hinrichs. •

>>> ratmeter (-11% im Jahresvergleich), womit sich das Gesamtvolumen für 2022 auf 2,1 Millionen Quadratmeter beläuft, einem Jahreszuwachs von zehn Prozent. Haupttreiber der Nachfrage 2022 sei die Suche nach Toplagen gewesen, wodurch sich der Unterschied zwischen den qualitativ stärksten und schwächsten Teilmärkten in Paris vergrößert habe, so Hinrichs. Auch im Zentrum Londons sei der Flächenumsatz in Q4 2022 mit 195.000 Quadratmetern (-22% gegenüber dem Vorjahr) geringer ausgefallen als im Zehnjahresdurchschnitt. «Der Gesamtjahresumsatz von knapp 900.000 Quadratmetern lag jedoch um 17 Prozent über dem des Jahres 2021.»

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München registrierte JLL im letzten Quartal des Jahres einen rückläufigen Büroflächenumsatz; der Flächenumsatz in den Big-5-Städten lag danach mit 600.000 Quadratmetern um rund 37 Prozent unter den 959.000 Quadratmetern des entsprechenden Vorjahresquartals. «Das Gesamtjahresvo-

lumen von 2,9 Millionen Quadratmetern rangierte dagegen um zwei Prozent über dem Volumen von 2021», so Hinrichs. Der einzige Markt, in dem JLL gegenüber dem Vorjahr Zuwächse verzeichnete, war Hamburg (7,0 %); in Berlin (-55%), Frankfurt (-46%), Düsseldorf (-31%) und München (-28%) waren die Flächenumsätze im vierten Quartal gegenüber dem Vorjahr rückläufig. «Der makroökonomische Gegenwind zeigt erste Auswirkungen auf die Entscheidungsfindung bei der Bürovermietung», sagt Hinrichs. Die JLL-Researcherin geht davon aus, dass die Nachfrage der Unternehmen im ersten Halbjahr 2023 verhalten bleibt, erwartet aber für die zweite Jahreshälfte 2023 eine Erholung.

## Höchster Leerstandszuwachs in Dublin und Mailand

Der europäische Büroleerstand stieg im vierten Quartal 2022 um 20 Basispunkte auf 7,4 Prozent und erreichte damit den höchsten Stand seit sechs Jahren. Die stark gestiegenen Baufertigstellungen, die begrenzte Expansion von Firmen und der geringe-

DETAILHANDELSIMMOBILIEN EUROPA

# Wachablösung bei den Top-Outlet-Centern



BILD: ZVG

Cheshire Oaks bei Liverpool (UK) erobert erstmals den Spitzenrang im Mieter-Ranking

DIE ERFOLGREICHSTEN OUTLET CENTER IN EUROPA HABEN EINEN NEUEN SPITZENREITER. NACH DEM AKTUELLEN OUTLET CENTRE PERFORMANCE REPORT VON ECOSTRA FÜHRT MIT DEM «CHESHIRE OAKS» IN DER SÜDLICH VON LIVERPOOL GELEGENEN INDUSTRIESTADT ELLESMERE PORT ERSTMALS EIN WEITERES ENGLISCHES CENTER DIE RANGLISTE AN. SEIT JAHREN BELEGTE DIESEN PLATZ DAS IN DER NÄHE DER UNIVERSITÄTSSTADT OXFORD UND DER TOURISTENATTRAKTION STONEHENGE GELEGENE «BICESTER VILLAGE».

**BW.** Das Outlet Center «Cheshire Oaks», welches in diesem Jahr den ersten Platz im soeben erschienen Outlet Centre Performance Report (OCPR) belegt, wurde bereits im März 1995 eröffnet und zählt mit 38.000 Quadratmeter Mietfläche, etwa 150 Stores und 3.300 kostenlosen Parkplätzen zu den grössten Outlet Centern in Europa. Mit 8,4 Millionen Besuchern pro Jahr erreicht dieses Center auch im Besucheraufkommen einen einsamen Spitzenwert. Ende 2021 wurde «Cheshire Oaks» im Rahmen eines Paketdeals von Nuveen Real Estate an LaSalle Investment Management verkauft. «Da hatte LaSalle offensichtlich ein gutes Händchen und hat sich eine Perle ins Portfolio geholt», kommen-

tiert Joachim Will, Geschäftsführer der Wiesbadener Ecostra GmbH, den Deal. Allerdings habe LaSalle Investment Management für die «Outlet-Center-Perle» auch tief in die Tasche greifen müssen. Der Preis von 720 Millionen Euro für das Paket aus zwei Outlet Centern deutet «nicht gerade auf ein Schnäppchen hin», sagt der Ecostra-Chef.

Betreiber des Outlet Centers Cheshire Oaks ist McArthurGlen. Der europäische Outlet-Marktführer schnitt in der jüngsten Mieterbefragung für den OCPR auch als bester Betreiber ab und konnte mit dieser Bewertung erneut seinen Ruf festigen, ein besonders leistungsstarkes und kompetentes Centermanagement zu bieten. >>>

Erfolg in Polen

Dem Zweitplatzierten «Bicester Village» folgen ein polnisches und ein italienisches Center, welche beide mit identischer Mieterbewertung den dritten Rang belegen. Will zufolge bildet die hervorragende Platzierung des «Designer Outlet Warsaw» dabei sicherlich die grösste Überraschung – noch nie zuvor hatte es ein polnisches Center in diese Spitzengruppe geschafft.

Das südlich der polnischen Hauptstadt in dem Ort Piaseczno auf einem altindustriellen Konversionsareal angesiedelte Center gehört zwischenzeitlich einem Investmentfonds der Deutschen Bank und wird von dem österreichischen Betreiber ROS Retail Outlet Shopping geführt. Der andere Drittplatzierte ist das ebenfalls von McArthurGlen entwickelte und gemanagte Center in Serravalle Scrivia, das in der italienischen Region Piemont, nicht weit von Genua seinen Standort hat. «Auch das «Designer Outlet Serravalle» war in den vergangenen Jahren ein steter Gast im oberen Teil der Outlet-Rankings, hat sich jetzt aber mit einem beachtlichen Sprung in die Spitzengruppe katapultiert», sagt Will. «Offensichtlich macht McArthurGlen gerade auch in Italien einen besonders guten Job. Dieser Betreiber besetzt im Italien-Ranking gleichzeitig alle drei Top-Platzierungen.»

Center in Deutschland trägt die «rote Laterne»

Im Tabellenkeller ist dagegen Tristesse angesagt. Die «rote Laterne» hat in der aktuellen Umfrage das erst Mitte 2020 im nördlichen Ruhrgebiet eröffnete «Fashion Outlet Marl», erstmals belegt ein deutsches Center den letzten Platz. «Beim Fashion Outlet Marl handelt es sich um

EUROPÄISCHE OUTLET CENTER IM VERGLEICH

Übersicht: Die Top 20 der aus Mietersicht ökonomisch erfolgreichsten Outlet Center in Europa 2022

Rang Europa	Standort - Outlet Center	Land	Betreiber	Ø-Bewertung**
1	Ellesmere Port – McArthurGlen Cheshire Oaks	Vereinigtes Königreich	McArthurGlen	1,50
2	Bicester – Bicester Village	Vereinigtes Königreich	Value Retail	1,57
3*	Serravalle Scrivia – McArthurGlen Serravalle	Italien	McArthurGlen	1,64
3*	Piaseczno – Designer Outlet Warsaw	Polen	ROS	1,64
5	Las Rozas – Las Rozas Village	Spanien	Value Retail	1,80
6	Roppenheim – The Style Outlets	Frankreich	Neinver	1,87
7*	Villefontaine – The Village	Frankreich	La Compagnie de Phaisbourg	1,88
7*	Roermond – McArthurGlen Roermond	Niederlande	McArthurGlen	1,88
9	La Roca del Vallès – La Roca Village	Spanien	Value Retail	1,89
10*	Pont-Sainte-Marie – McArthurGlen Troyes	Frankreich	McArthurGlen	2,00
10*	Castel Romano – McArthurGlen Castel Romano	Italien	McArthurGlen	2,00
10*	Alcochete – Freeport Lisboa Fashion Outlet	Portugal	VIA Outlets	2,00
10*	Portsmouth – Gunwharf Quays	Vereinigtes Königreich	Land Securities	2,00
14	Parndorf – McArthurGlen Parndorf	Österreich	McArthurGlen	2,04
15*	Maasmechelen – Maasmechelen Village	Belgien	Value Retail	2,11
15*	Marne la Vallée / Serris – La Vallée Village	Frankreich	Value Retail	2,11
15*	Noventa di Piave – McArthurGlen Noventa di Piave	Italien	McArthurGlen	2,11
18	Kildare – Kildare Village	Irland	Value Retail	2,13
19	Madrid – Getafe The Style Outlets	Spanien	Neinver	2,14
20	South Normanton – McArthurGlen East Midlands	Vereinigtes Königreich	McArthurGlen	2,17

\* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung  
 \*\* = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)  
 Quelle: ecostra / magdus

ein Hybrid-Konzept zwischen einem klassischen Einkaufszentrum und einem Outlet Center», sagt Will. Mit der Integration von Outlet Stores haben man versucht, dieses in die Krise gekommene Center zu revitalisieren. «Das Fashion Outlet Marl verfügt über enorme Potenziale im Einzugsgebiet, hatte aber einen suboptimalen Start mitten in der Corona-Pandemie und leidet seitdem unter einem häufigen Mieterwechsel», berichtet Will. «Es bleibt abzuwarten, ob es dem Management gelingt, dieses Center in den nächsten Jahren auf einen Erfolgspfad zu führen», so der Detailhandelsexperte.

Mit dem «Amsterdam The Style Outlets» in den Niederlanden hat aber auch eine weitere Neuentwicklung, die aufgrund der Standortqualität und einer innovativen Architektur mit viel Vorschusslorbeeren versehen war, die wirtschaftlichen Erwartungen bislang nicht erfüllt und sich auf dem zweitletzten Platz im Ranking

eingereiht. «Dass dieses qualitativ eigentlich hochwertige Center von den Mietern derart abgewatscht wird, ist sicherlich auch eine der grossen Überraschungen des aktuellen Reports. Hier ist auf Seiten des Betreibers Neinver jedenfalls Handlungsbedarf gegeben.»

Deutsche Outlet Center sinken ins Mittelfeld ab

Eine weitere Überraschung bildet der Umstand, dass es erstmals kein einziges deutsches Outlet Center in die europäischen Top 20 geschafft hat. «Outlet-Standorte wie Metzingen, Ingolstadt, Wertheim oder Zweibrücken waren bisher auf solche Platzierungen geradezu abonniert und haben verschiedentlich sogar die europäischen Spitzenreiter gestellt. Jetzt finden sie sich auf einmal im Mittelfeld», berichtet Thomas Terlinden, Projektleiter des Reports bei Ecostra. «Wir rätseln noch, was die Ursache >>>

>>> für diese allgemeine Verschlechterung der deutschen Center in der Mieterbewertung sein könnte.» Es sei aber festzuhalten, dass – abgesehen von Marl – kein einziges deutsches Center mit einer wirklich kritischen Bewertung versehen wurde, so Terlinden.

### Französische Center weiter auf Erfolgskurs

So ist Deutschland nach wie vor das Land, in dem die meisten Markenhersteller Outlet-Stores anmieten wollen; wie Jo Will berichtet, sucht fast jede zweite befragte Marke hier Flächen. Auch Frankreich haben die Expansionsabteilungen im Blick. «Deutschland hat in Relation zu den Einwohner- und Kaufkraftpotenzialen nach wie vor eine vergleichsweise geringe Outlet-Dichte. Aber ausser Frankreich und dem UK konnte kein anderes europäisches Land eine ähnlich hohe Anzahl von Outlet Centern in den Top 20 platzieren», erklärt Caroline Lamy, Chefin des französischen Forschungsinstituts Magdus und Kooperationspartnerin des Reports. Dies zeigt für die Expertin, dass trotz eines teilweise bereits gesättigten

Marktes professionell konzipierte und geführte Standorte nachhaltig erfolgreich sein können: «Manchmal gelingt ein solcher Erfolg sogar vom Start weg, wie das Beispiel des in Villefontaine bei Lyon gelegenen Centers The Village zeigt, das sich bereits kurz nach der Eröffnung in der europäischen Spitzengruppe einreichte.» Das elsässische Roppenheim habe zwar etwas länger gebraucht, stelle jedoch inzwischen, unter anderem auch aufgrund hoher Besucherzahlen aus dem nahegelegenen deutschen Grenzraum, ebenfalls eine Erfolgsgeschichte dar, sagt die Magdus-Chefin.

### Mangel an geeigneten Standorten bremst Expansion

Als wesentliches Hemmnis für die weitere Expansion werde von den Markenherstellern insbesondere das hohe Mietpreinsniveau für Outlet-Flächen, aber auch ein Mangel an geeigneten Standorten gesehen, führt Joachim Will weiter aus. Nicht wenige der für den aktuellen Outlet Centre Performance Report befragten Marken betonten jedoch, dass sie bereits über ein dichtes Netz an Outlet-Stores verfügen und aus diesem



Joachim Will

Geschäftsführer Ecostra GmbH

Grund inzwischen auf die Expansionsbremse treten.

### Neue Herausforderung: Personalverfügbarkeit

Dagegen spielen eine mangelnde Warenverfügbarkeit oder mögliche Konflikte mit bestehenden Vertriebspartnern in den innerstädtischen Geschäftsstrassen derzeit offenbar so gut wie keine Rolle. «Die Outlet-Mieter sind mit ganz anderen Herausforderungen konfrontiert», sagt Caroline Lamy. «Das aktuell grösste Problem ist die Personalverfügbarkeit, gefolgt von stark steigenden betrieblichen Nebenkosten, hier vor allem Energie und Heizung.»

Das Personalproblem sei dabei sogar so gravierend, dass fast zwei Drittel der Befragten sich für eine zumindest temporäre Reduktion der Öffnungszeiten ihrer Outlet Stores aussprechen würden. «Nur jeder vierte Befragte lehnt eine solche Massnahme ab», sagt die Magdus-Chefin. «Dabei sind Outlet Center allgemein dafür bekannt, die zulässigen Öffnungszeiten so weit wie möglich auszunutzen».

- Der vollständige Berichtsband des «Outlet Centre Performance Report Europe 2022» mit allen Detailauswertungen und ausführlichen Kommentierungen kann ab Mitte März 2023 im ecostra-Webshop zum Preis von 200,00 Euro (zzgl. MwSt.) bestellt werden.

### Outlet Centre Performance Report

Der Outlet Centre Performance Report Europe (OCPRE), der seit dem Jahr 2008 jährlich aktualisiert wird, wird von der Wiesbadener Wirtschaftsberatung Ecostra in Kooperation mit dem französischen Forschungsinstitut Magdus erstellt und gilt inzwischen als «der» Benchmark für die europäische Outlet-Branche. An der aktuellen Befragung haben 91 (im Vorjahr: 67) internationale Markenhersteller eilgenommen, welche in Summe 1.383 Outlet Stores (im Vorjahr: 1.162) in europäischen Outlet Centern betreiben.

Beim OCPRE handelt sich um die einzige europaweite Befragung von Marken zur wirtschaftlichen Performance ihrer Stores in den einzelnen Fabrikverkaufszentren. In das Befragungsportfolio wurden sämtliche Outlet Center in Europa aufgenommen, welche bereits seit mehr als 2 Jahren in Betrieb sind. Teilnehmen an der Befragung durften nur Markenhersteller, die mindestens jeweils einen Laden in drei verschiedenen Outlet Centern in Europa haben. Befragt wurden die Entscheidungsträger (Vertriebsleiter, Expansionsmanager) der Marken in den jeweiligen Unternehmenszentralen, nicht die Storemanager vor Ort, da nur die Erstgenannten die Möglichkeit und den Überblick haben, die Performance ihrer Stores in verschiedenen Centern zu bewerten, die zudem häufig auch noch in verschiedenen europäischen Ländern liegen.

## MARKTKOMMENTAR

# Leichte Erholungstendenzen

DIE INFLATIONSWERTE IN DEN USA SIND EIN WEITERES MAL IN FOLGE GESUNKEN. ALLERDINGS FIEL DER LETZTE RÜCKGANG NICHT SO HOCH AUS WIE ERWARTET. DAHER BEFÜRCHTEN EINIGE MARKTEILNEHMER WIEDER EINE STRAFFERE GELDPOLITIK DER US-NOTENBANK.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



**FL/TM.** Die Umfragen für die nächsten Monate tendieren nach zuvor einem nun auf mindestens zwei Zinsschritten à 0,25 Basispunkte. An den Aktienmärkten lösten die neusten Inflationszahlen keine grösseren Kursreaktionen aus; schon die beiden vorausgehenden Handelswochen waren eher ruhig. Der SMI verlor im Februar nur leicht (-0,48% MTD), der DAX und der US-Aktienindex S&P 500 legten leicht an Wert zu (DAX +1,67%, SPX +1,46% MTD). Für das laufende Jahr weisen die drei Aktienindices deutliche Gewinn aus. Der SMI steht bei plus 4,68 Prozent, der DAX bei plus 10,46 und der S&P 500 bei plus 7,76 Prozent. Noch deutlicher fallen die Gewinne beim technologieelastigen Aktienindex Nasdaq aus, dieser notiert Mitte Februar bereits mit 15,09 Prozent über dem Jahresschlusskurs 2022.

Auch beim REAL Index verliefen die Handelstage im Februar ohne grössere Kursschwankungen. Seit Monatsbeginn stieg der Index nur um 0,08 Prozent. Die Jahresperformance beträgt +2,57 Prozent. Den höchsten Kursanstieg im laufenden Monat verzeichneten die Aktien von Züblin mit einem Plus von 3,08 Prozent. Mit einer Jahresperformance von +6,35 Prozent sind die Züblin-Titel nun der Top-Performer im Index. Auch die

Aktien von Allreal (+5,45%) und PSP Swiss Property (+5,53%) zählen zu den Spitzenreitern zählen. Die europäischen Immobilienaktien erzielten weitere Kursgewinne, doch hat sich das Tempo aufgrund zunehmender Gewinnmitnahmen reduziert. Der EPRA Index stieg im Februar dennoch um 1,99 Prozent. Die Jahresperformance beträgt aktuell +10,96 Prozent (nicht währungsbereinigt). Zu Monatsbeginn lag dieser Wert zwischenzeitlich bei einem Plus von 16,17 Prozent.

## SWIIT Index erholt sich leicht

Von den Kursrückgängen Ende Januar haben sich die kotierten Immobilienfonds noch nicht erholt. Der Verkaufsdruck hielt zum Monatsbeginn an, erst Mitte Februar stieg das Interesse an Immobilienfonds – womit beim SWIIT Index aktuell eine leicht positive Monatsperformance von 0,25 Prozent resultiert. Dank der jüngsten Gegenbewegung steht der SWIIT nur knapp unter dem Jahresschlusskurs (-0,05% YTD). Am 13. Februar 2023 notierte der Index mit 434,38 Punkten (-1,31% YTD) noch auf dem bisherigen Jahrestiefstand. Bei den Immobilienfonds zählen die Titel des Indexschwerewichts UBS Sima zu den besten Per-

formern im Jahr (+3,55% YTD), besser schneidet nur die CS-Titel Green Property mit einem Plus von knapp 6 Prozent ab. Grosse Kursverluste fielen beim CS LogisticsPlus an: Der Fonds verlor im laufenden Jahr 12,85 Prozent an Wert.

Bei den Kapitalerhöhungen blieb es nach den ersten Ankündigungen ruhig; nur bei den Anlagestiftungen wurde die zweite Emission des Jahres angekündigt. Die SFP Anlagestiftung führt für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate eine Kapitalaufnahme mit einem Zielvolumen von 75 Mio. CHF durch (21.2.-21.3.23). Ansonsten bleibt es bei den bereits bekannten Transaktionen. Bei den Anlagestiftungen sucht neben der SFP Anlagestiftung die Swiss Life Anlagestiftung für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG 350 Mio. CHF. Bei den nichtkotierten Immobilienfonds sind zwei Transaktionen geplant; GR Immobilien Schweiz mit bis zu 60 Mio. CHF (Juni 2023) und der Immo56 (ab Mitte März) mit rund 20 Mio. CHF. Von den kotierten Fonds hat bisher nur der Cronos Immo Fund eine Kapitalerhöhung über 32 Mio. CHF im März angekündigt. Mit der neuen Transaktion der SFP Anlagestiftung hat sich das Jahresaldo für Emissionen auf 535 Mio. CHF erhöht. •

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							17. FEBRUAR 2023		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2023	HÖCHST 2023	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	456	10	479	50	465	31
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	169	176	173	50	179	50	176	50
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14800	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	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	15810	2	22500	4	18500	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	1275	3.9	300	2.1	18
172525	TONWERK LAUSEN N	15900	15900	14100	1	22500	1	15900	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17200	1	25750	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			170.5	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

ANZEIGE

**STARKE  
PERFORMANCE**

Büromärkte trotz der Krise

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										20. FEBRUAR 2023	
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.95	118.50	2.54%	16.23%	-4.82%	0.83%	111.30	148.00	705'653'991	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	121.35	134.60	2.42%	10.92%	-0.22%	1.26%	116.10	164.20	963'772'880	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	101.90	115.70	2.60%	13.54%	0.17%	1.83%	110.50	122.00	631'945'880	
844'303	CS 1A IMMO PK	1235.00	1170.00	3.88%	-5.26%	3.54%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'308'619'600	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	115.70	136.00	2.56%	17.55%	8.54%	1.54%	117.00	181.30	2'669'885'360	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.90	64.00	4.06%	-14.55%	0.55%	1.21%	55.50	81.70	544'409'792	
276'935	CS REF INTERSWISS	185.05	166.00	4.50%	-10.29%	2.60%	1.27%	157.10	196.80	1'491'440'280	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	109.95	136.00	2.72%	23.69%	-1.23%	1.15%	115.00	185.20	2'836'166'576	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	99.65	103.00	3.42%	3.36%	-8.69%	1.20%	100.10	151.50	824'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	155.55	213.70	2.44%	37.38%	4.35%	1.65%	178.60	254.50	3'505'453'594	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	116.35	119.00	2.63%	2.28%	-2.94%	1.30%	113.00	131.00	357'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	122.50	137.00	2.67%	11.84%	0.88%	2.09%	122.00	172.00	2'197'211'891	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	149.20	197.00	2.20%	32.04%	-0.96%	1.14%	184.50	245.40	1'501'748'927	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.55	133.00	3.09%	17.13%	-0.75%	2.17%	115.30	149.00	292'600'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	114.80	92.00	6.05%	-19.86%	-6.12%	1.64%	89.00	119.90	399'542'292	
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	111.95	114.00	3.09%	1.83%	0.88%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676	
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	120.90	117.00	5.50%	-3.23%	2.63%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	146'250'000	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.15	108.00	2.63%	8.93%	-1.82%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	702'000'000	
277'010	IMMO HELVETIC	177.65	201.00	3.38%	13.14%	0.85%	1.29%	185.00	249.50	1'125'600'000	
977'876	IMMOFONDS	383.40	525.00	2.60%	36.93%	0.77%	1.50%	438.00	639.50	1'843'560'600	
278'226	LA FONCIERE	92.60	127.70	1.94%	37.90%	1.46%	1.80%	111.00	160.00	1'737'764'203	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.45	140.00	2.22%	10.72%	-0.36%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	945'000'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	147.00	154.50	2.50%	5.10%	-5.66%	1.18%	143.60	209.90	883'909'178	
10'700'655	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.60	129.00	2.45%	-1.23%	-9.15%	1.06%	132.90	172.50	336'707'028	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	138.15	139.00	4.01%	0.62%	0.72%	1.20%	128.70	169.00	828'628'067	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.25	115.00	4.59%	0.66%	-2.08%	1.32%	113.00	146.00	454'271'735	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	96.60	105.50	2.51%	9.21%	1.20%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	356'822'311	
3'941'501	REALSTONE	120.50	123.00	2.90%	2.07%	-4.21%	1.12%	116.00	154.00	1'650'105'393	
10'061'233	RESIDENTIA	110.55	96.50	2.54%	-12.71%	-1.03%	1.28%	96.00	117.00	154'416'791	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	141.70	144.40	3.42%	1.91%	4.94%	0.84%	127.10	165.70	1'542'219'869	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	96.55	84.00	5.28%	-13.00%	-0.47%	0.52%	75.00	95.80	201'600'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	102.55	101.00	4.47%	-1.51%	-0.10%	0.85%	96.00	129.00	613'575'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	121.15	126.00	2.85%	4.00%	0.08%	1.48%	115.80	154.00	1'060'478'244	
278'545	SOLVALOR 61	205.95	266.00	2.01%	29.16%	-1.75%	1.36%	227.00	333.00	1'347'106'726	
3'723'763	STREETBOX REF	320.45	417.00	3.71%	30.13%	-0.48%	0.79%	391.75	539.50	179'128'605	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	116.95	102.50	2.95%	-12.36%	-6.82%	0.89%	97.45	116.00	275'088'680	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.60	103.00	2.33%	0.39%	-0.96%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	323'477'268	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.15	119.00	2.20%	6.11%	0.00%	1.79%	112.00	139.50	1'927'800'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	117.10	153.70	2.19%	31.26%	3.50%	1.38%	124.60	182.00	1'618'957'297	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	98.80	97.00	4.44%	-1.82%	-0.97%	0.70%	78.10	115.50	504'652'685	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	107.45	99.00	2.58%	-7.86%	-4.72%	0.84%	99.60	124.00	376'404'930	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	158.10	180.00	2.55%	13.85%	-0.99%	0.83%	162.70	225.00	951'467'760	
113'909'906	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMM.	100.85	99.00	3.57%	-1.83%	2.06%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	231'932'745	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	61.95	79.00	2.29%	27.52%	4.64%	0.96%	67.55	95.00	2'805'551'171	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.00	16.50	2.57%	17.86%	0.30%	0.91%	13.95	20.35	766'681'691	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	11.70	2.85%	1.30%	0.43%	1.79%	9.95	15.30	421'145'583	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	94.10	119.00	2.23%	26.46%	-1.65%	1.41%	107.10	148.30	1'695'900'535	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIIMA	101.20	134.60	2.47%	33.00%	6.15%	1.26%	111.50	152.00	9'641'873'003	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.30	62.50	4.40%	0.32%	3.82%	1.48%	56.50	75.80	1'539'986'500	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.25	121.00	2.29%	14.96%	0.83%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'162'098'399	
				0	0	SWISS	0			TOTAL	
				3.02%	9.55%	1.58%	1.18%			63'019'285'739	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										20. FEBRUAR 2023	
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)		
883'756	ALLREAL N	156.95	155.00	4.70%	-1.24%	3.06%	3.64%	126.40	206.00	2'408'829'603	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	177.40	173.00	3.26%	-2.48%	1.76%	0.02%	160.00	190.00	334'115'765	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.80	16.20	3.50%	-3.57%	0.62%	1.01%	15.15	20.30	487'017'895	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	102.50	80.00	3.47%	-21.95%	-2.44%	2.44%	79.80	107.00	369'163'008	
1'731'394	INTERSHOP N	431.25	600.00	4.33%	39.13%	-0.50%	1.34%	588.00	673.00	654'930'000	
52'402'695	INA INVEST AG	23.15	19.50	0.00%	-15.77%	-1.02%	0.82%	18.30	20.40	88'177'939	
32'509'429	INVESTIS N	83.40	97.40	2.62%	16.79%	-4.04%	1.34%	95.20	115.00	272'657'664	
1'110'887	MOBIMO	256.60	239.00	4.34%	-6.86%	1.27%	2.13%	211.00	318.00	1'733'318'103	
21'218'624	NOVAVEST	44.30	40.20	4.23%	-9.26%	-1.47%	0.55%	40.90	47.80	309'999'647	
28'414'391	PLAZZA N	342.10	312.00	2.29%	-8.80%	0.65%	0.55%	315.00	357.00	456'019'200	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	113.20	113.70	3.40%	0.44%	4.79%	3.70%	99.60	125.90	5'215'179'207	
38'462'993	SENIORSIDENZ	51.40	40.50	4.85%	-21.21%	-2.41%	0.14%	44.00	54.00	103'496'616	
803'838	SWISS PRIME SITE	86.20	82.40	4.29%	-4.41%	2.81%	3.20%	79.00	101.20	6'259'957'994	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	119.75	92.50	4.03%	-22.76%	3.93%	1.16%	85.00	108.00	252'205'968	
261'948	WARTECK INVEST	1713.85	2260.00	3.17%	31.87%	-0.44%	0.93%	2080.00	2440.00	381'812'310	
1'480'521	ZUG ESTATES	2064.75	1710.00	2.24%	-17.18%	-3.39%	0.69%	1850.00	2080.00	516'863'307	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.65%	-2.10%	2.33%	2.84%			19'755'566'285	

STANDORTENTWICKLUNG

# Tech-Firma mietet am Zürcher Utoquai



BILD: SPGI ZÜRICH

Die Liegenschaft am Utoquai hat einen neuen Mieter

DIE SCHWEIZ UND INSBESONDERE ZÜRICH ERFREUEN SICH ALS STANDORT BEI INTERNATIONALEN TECHNOLOGIEUNTERNEHMEN HÖHER BELIEBTHEIT. GEEIGNETE BÜROFLÄCHEN FÜR DIE UNTERNEHMEN ZU FINDEN, GESTALTET SICH BISWEILEN ALS HERAUSFORDERUNG, WIE IMMOBILIENDIENSTLEISTER BERICHTEN.

**AH/PD.** Mitte Februar wurde bekannt, dass die Schweizer Niederlassung eines internationalen Technologieunternehmens ihren Standort aus einem Coworking-Space in eine Liegenschaft direkt am Zürichsee verlegen wird. Das auf Cloud-Lösungen spezialisierte Unternehmen habe 600 Quadratmeter Bürofläche in der

Liegenschaft Utoquai 55 angemietet, teilt die SPGI Zurich AG mit. Das Immobilienberatungs- und dienstleistungsunternehmen, Schweizer Allianzpartner von Cushman & Wakefield, war von der Firma mit der Suche nach einem neuen Standort beauftragt worden. Die grösste Herausforderung sei gewesen, die Flächen für den Kunden zu sichern, denn es habe zeitgleich viele Interessenten für das Objekt gegeben, berichtet SPGI Zurich.

Bis zum Umzugstermin muss sich das Technologieunternehmen, welches derzeit noch Flächen in einem Coworking-Space belegt, noch etwas gedulden. Im März werden die Mieterausbauten am neuen Standort beginnen; ihre neuen Räumlichkeiten wird die Firma voraussichtlich im Sommer beziehen können. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 3\_2023 / 18. Jahrgang / 354. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

## 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,  
Business Development  
Global RE,  
Credit Suisse AM  
[Schweiz] AG



Alexandre Favre,  
Asset-Manager  
Swiss Life Asset  
Managers



Benoît Klein,  
Senior Project Manager  
Sustainability,  
Implenia AG



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

**Inscrivez-vous dès maintenant !**

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