

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Neuer Rating-Standard (REIDA CO₂ Benchmarking)
- 7 Mietermarkt war gestern (CS-Studie «Schweizer Immobilienmarkt 2023»)
- 10 Deutschland: Untervermietung von Büroflächen nimmt zu (JLL-Studie)
- 11 Nachricht: CBRE Schweiz/Büroflächenumsatz
- 12 Bautätigkeitsindex zieht an (RICS Global Construction Monitor)
- 15 Marktkommentar
- 16 Nachricht: Ina Invest AG
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Zürich/Wohnungsbautätigkeit zieht an
- 20 Impressum

EDITORIAL

Ein langer Weg bis «Netto Null»

In Cannes öffnet in der kommenden Woche die MIPIM ihre Tore. Das Programm der internationalen Immobilien- und Investmentmesse haben die Veranstalter bei der diesjährigen Edition um den Schwerpunkt «Road to Net Zero» erweitert. Der Hintergrund: Um die Ziele des Pariser Klima-Abkommens zu erreichen, sollen Immobilien bis 2050 einen Netto-Null-Emissionsausstoss im Gebäude erreichen – eine gewaltige Aufgabe für die Immobilienbranche, weshalb die MIPIM-Macher mit grossem Interesse am neuen Veranstaltungsformat rechnen. Netto Null ist in der Tat ein grosses Ziel. Wenn etwa in der Schweiz der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral werden soll, führt kein Weg an einer massiven Reduktion des Energieverbrauchs und einer Abkehr von fossilen Energieträgern vorbei. Schrittmacher auf diesem Weg sind Investoren, die gezielt nach «grünen» Immobilien-Anlagemöglichkeiten suchen. Entsprechende Ratings stehen daher hoch im Kurs. Doch sorgt das breite Angebot an solchen Ratings eher für Verwirrung als für Klarheit, monieren Kritiker. Um mehr Transparenz zu schaffen, hat der Non-Profit-Verein REIDA einen Standard für die Berechnung von Umweltkennzahlen von Renditeliegenschaften erarbeitet, der Immobilienportfolios hinsichtlich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen vergleichbar macht. Sicher ein Schritt in die richtige Richtung.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

**STARKE
PERFORMANCE**
Büromärkte trotz der Krise

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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengesch.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

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:

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

CO₂-Benchmarking für die Immobilienbranche



BILD: VKRYRL/DEPOSITPHOTOS

Die Kennzahlen für das REIDA-Benchmarking werden auf Stufe Liegenschaft ermittelt.

NACHHALTIGES INVESTIEREN LIEGT IM TREND, DOCH HINSICHTLICH DER DAZU ERFORDERLICHEN STANDARDS HERRSCHT TROTZ VIELER RATING-ANGEBOTE EHER VERWIRRUNG ALS KLARHEIT. UM MEHR TRANSPARENZ ZU SCHAFFEN, HAT DER NON-PROFIT-VEREIN REIDA EINEN STANDARD FÜR DIE BERECHNUNG VON UMWELTKENNZAHLEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN ERARBEITET, DER ES ERMÖGLICHT, IMMOBILIENPORTFOLIOS NACHVOLLZIEHBAR BEZÜGLICH ENERGIEVERBRÄUCHEN ODER TREIBHAUSGASEMISSIONEN ZU VERGLEICHEN.

BW/PD. Immobilien sind nach dem Verkehr und der Industrie mit einem Anteil von 23,9 Prozent der drittgrösste Verursacher von Treibhausgasemissionen in der Schweiz; zur Erreichung der Klimaziele von Netto-Null scheint daher kein Weg an nachhaltigen Immobilien vorbei zu führen. Immobilien sieht man allerdings nicht an, ob sie umweltfreundlich sind oder nicht. Früh entstanden daher Labels und Ratings, die Auskunft geben sollen über die Nachhaltigkeit von Immobilien.

Vergleichbarkeit ist zentral

Was anfänglich viel zur Förderung und zum besseren Verständnis der Nachhaltigkeit von Immobilien beigetragen hat, ist mittlerweile selbst

zum Problem geworden. Die Vielfalt von Labels und Initiativen im Nachhaltigkeitsbereich überfordert viele Marktteilnehmer. Zudem lassen sich die einzelnen Ratings kaum miteinander vergleichen. Etliche Ratings umfassen mehrere Dutzend Indikatoren, so dass letztlich nicht mehr klar ist, was sie überhaupt ausdrücken wollen. Kommt hinzu, dass heute viele Anlagegefässe im Immobilienbereich als nachhaltig etikettiert sind und ESG-Kriterien anwenden, ohne dass jedoch Klarheit besteht, wie nachhaltig die jeweiligen Immobilien sind. Das ESG-Konzept für verantwortungsvolles Investieren hat eine Unzahl von Ratings und Bewertungssystemen hervorgebracht, die sich in Bezug auf Fokus, Zielsetzungen und Zielgruppen stark >>>

>>> voneinander unterscheiden; etliche Ratings umfassen mehrere Dutzend Indikatoren. Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), ein Benchmarking-Verfahren, das sich im Immobilienbereich weltweit durchgesetzt hat, besteht z.B. aus über 90 Indikatoren und aggregiert diese zu einem Gesamtscore. Da etliche Ratings nicht nur die Nachhaltigkeitsperformance bewerten, sondern auch die Organisation selber, würde sich Teilnehmern viele Möglichkeiten bieten, ihr Rating zu verbessern, ohne dass tatsächlich ein Nachhaltigkeitsgewinn resultiere, heisst es in einem sehr lesenswerten Beitrag zum Thema «Kampf der Rating Konfusion» in der Anfang März veröffentlichten Credit-Suisse-Studie zum Schweizer Immobilienmarkt 2023. Fragwürdig sei auch, «dass Ratings wie zum Beispiel GRESB nur Verbesserungen honorieren, nicht aber absolute Topwerte an sich», stellen die CS-Autoren fest und verweisen auf eine ähnliche Kritik des renommierten britischen Wirtschaftsmagazins «The Economist» im Juli 2022: Dort wurde darauf hingewiesen, dass die drei Buch-



BILD: ZVG

Kritiker bemängeln, dass ESG-Ratings zu breit angelegt sind.

staben ESG die Welt nicht retten werden. Das wohl gut gemeinte Vorhaben, Kriterien für verantwortungsvolle Investitionen bereitzustellen, setze den Unternehmen widersprüchliche Ziele und lenke von der lebenswichtigen Aufgabe der Bekämpfung des Klimawandels ab. Das Magazin identifizierte drei fundamentale Probleme von ESG: Erstens erhielten Investoren keine kohärente Wegleitung dazu, wie sie angesichts der Vielzahl von Zielen Zielkonflikte bewältigen sollen – etwa zwischen ökologischer und sozialer Natur. Zweitens löse ESG das Problem der Fehlanreize nicht, die umweltschäd-

lichem Verhalten oftmals zugrunde liegen, und drittens habe ESG ein Daten- bzw. Messproblem. Alles in allem Gründe, weshalb der Economist dafür plädiert, einen klaren Fokus auf den Buchstaben E, das Umweltthema, zu legen und dabei sogar – mit Blick auf den Klimawandel als das dringlichste Nachhaltigkeitsproblem – die Treibhausgasemissionen in den Vordergrund zu stellen.

Transparenz ist die Lösung

Ein solcher Fokus lohne sich auch für die Immobilienbesitzer, so die CS-Autoren: «Können sie >>>

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 23. August 2023

Online-Info-Anlässe: 21. März und 23. Mai 2023

IFZ Konferenz

Konferenz Real Estate Investment und Asset Management

Dienstag, 9. Mai 2023

→ T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

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

>>> nachweisen, dass sie einen gewichtigen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung leisten, stehen sie automatisch weniger im Schussfeld.» Gelingen könne dies mittels Transparenz zu den zentralen Umweltkennzahlen – und dazu brauche es «keine beratungsintensiven Ratings, sondern ganz einfach transparente Schlüsselkennzahlen, etwa zum absoluten Energieverbrauch und zu den Treibhausgasemissionen der Liegenschaften».

Genau diesen Ansatz verfolgt die Real Estate Investment Data Association (REIDA), eine Non-Profit-Organisation mit der Zielsetzung, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern. Getreu dem Motto «Wissen statt Glauben» hat REIDA einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Diese Stossrichtung scheint vielversprechend, denn mangels Vergleichbarkeit von Ratings und Labels wachsen die Transparenz- und Offenlegungspflichten immer mehr. So haben etwa AMAS und KGAST im vergangenen Jahr Selbstregulierungen veröffentlicht, die ihre Mitglieder unter anderem dazu verpflichten oder diesen zumindest empfehlen, Nachhaltigkeitskennzahlen auszuweisen – doch sagen die beiden Branchenverbände wenig darüber, wie dies zu geschehen hat.

Standardisierung als Ziel

Tatsächlich ist die Berechnung dieser Kennzahlen alles andere als einfach – je nach Berechnungsmethode können für dieselben Liegenschaften unterschiedliche Werte resultieren. Um Vergleichbarkeit zu ermöglichen, hat REIDA einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem

REIDA-Standard wurde im Jahr 2022 ein Benchmarking mit 3.984 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 36 Immobilienportfolios von acht verschiedenen Unternehmen durchgeführt, die insgesamt über knapp 23 Millionen Quadratmeter Energiebezugsfläche verfügen.

Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte. Dies stellt, wie Rainer Artho, Geschäftsführer von REIDA, hervorhebt, einen grossen Unterschied zu anderen Erhebungen dar, bei denen vielfach keine Verbrauchsdaten vorliegen und die daher zumeist mit berechneten Werten (Schätzungen auf Basis von Richtgrössen) operieren. Im REIDA-Benchmarking werden dagegen für die teilnehmenden Anlageprodukte (Portfolios) alle umweltrelevanten Kennzahlen für die Betriebsphase von Immobilien ausgewiesen, die für die Berichterstattung gemäss den Branchenverbänden AMAS und KGAST erforderlich sind. Sie werden auf Stufe Liegenschaft ermittelt und zu Kennzahlen auf Stufe Portfolio sowie für den Benchmark über alle Portfolios hinweg aggregiert. Die Auswertungen des Jahres 2022 umfassen direkte und indirekte Verbräuche (Scope 1 bzw. Scope 2). Auf den Einbezug von Scope 3, das heisst vor allem der mieterseitig eingekauften Energie (u.a. Mieterstrom) habe man vorerst noch verzichtet – doch soll die Methodik laufend verfeinert werden, heisst es bei REIDA. Ziel sei unter anderem, künftig auch die vom Mieter eingekaufte Energie einzubeziehen.

Ferner wird für jedes der Immobilienportfolios zusammen mit den Ergebnissen auch der Abdeckungsgrad ausgewiesen. Als Grundgesamtheit werden im REIDA CO₂-Benchmark nur «fertige Bauten» berücksichtigt – Gebäude, die sich noch im Bau oder

in einer Gesamtsanierung befinden, werden von der Erhebung ausgeschlossen. Dasselbe gilt für Transaktionen, weil bei Neuzugängen im Portfolio zunächst die Messsysteme aufgebaut respektive harmonisiert werden müssen. Der Abdeckungsgrad beschreibt den Anteil der Liegenschaften im Portfolio, für welche gemessene Energieverbrauchsdaten vorliegen. Im Durchschnitt beträgt der Abdeckungsgrad aller 36 Portfolio 83,1 Prozent. Die Offenlegung des Abdeckungsgrades diene ebenfalls der Transparenz, sei aber noch wenig verbreitet, betonen die REIDA-Verantwortlichen und verweisen auf das Ergebnis einer Analyse der Jahresberichte von kotierten Immobilienfonds durch Pom+Consulting im Jahr 2022: Dies hat ergeben, dass nur 25 Prozent dieser Jahresberichte quantitative Angaben zum Abdeckungsgrad enthielten. Der mittlere Energieverbrauch im Reida-Benchmarking-Portfolio beläuft sich auf 97,4 kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Die Bandbreite liegt zwischen 59 und 146 kWh/qm.

Benchmarking-Resultate und deren Einordnung

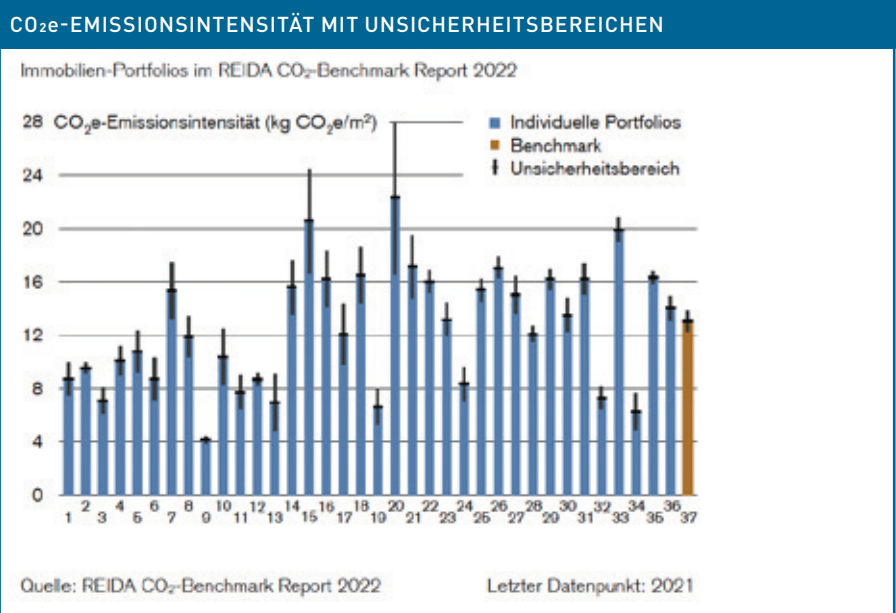
Für Portfolios am unteren Rand der Werte dürften gemäss REIDA Spezialsituationen verantwortlich sein – zum Beispiel, dass Single Tenants viel Energie selbst einkaufen, was wie bereits erwähnt gemäss der aktuellen Methodik in der Energiekennzahl noch nicht berücksichtigt wird. In einer Online-Umfrage der Universität Lausanne, die 66 Portfolios von institutionellen Investoren mit gut 31 Millionen Quadratmeter Gebäudefläche analysiert hat, wurde für das Bezugsjahr 2020 ein etwas höherer Wert von 105,5 kWh/qm Energiebezugsfläche ausgewiesen – allerdings ohne Verwendung >>>

>>> einer einheitlichen Berechnungsmethodik. Der Anteil der erneuerbaren Energie beträgt im REIDA CO₂-Benchmarking im Durchschnitt 25,8 Prozent, bei einer Bandbreite von 13 bis 54 Prozent. Im Durchschnitt betragen die Treibhausgasemissionen der Portfolios, die am REIDA-Benchmarking teilgenommen haben, 13,1 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Das Benchmarking berücksichtigt neben Kohlendioxid auch alle anderen Treibhausgase, wie z.B. Methan oder Lachgas, und berechnet daraus CO₂-Äquivalente (CO_{2e}).

Das REIDA-Portfolio 2022 erzielt damit einen sehr guten Wert – bei einer Bandbreite zwischen 4,1 und 22,4 kg CO_{2e}/qm. Die von der Universität Lausanne erhobene Stichprobe gelangte im Mittel zu einem Wert von 19,6 kg CO_{2e}/qm – wobei ein direkter Vergleich gemässe Angaben von REIDA mangels einheitlicher Berechnungsmethodik wiederum nur mit Vorbehalt möglich sei.

Transparenter Umgang mit Unsicherheitsbereichen

Eine weitere Errungenschaft des REIDA-Benchmarkings ist die Angabe von Unsicherheitsbereichen. Denn die verwendeten Verbrauchs- und Emissionswerte sowie die Berechnungen sind stets mit Unsicherheiten behaftet (beispielsweise ungenaue Messsensoren). Auch in der Berechnungsweise gibt es Fehlerquellen, etwa infolge der Verwendung von Annäherungswerten (beispielsweise bei der Umrechnung von vermietbarer Fläche auf Energiebezugsfläche) oder von erforderlichen Umrechnungen (wenn zum Beispiel die Messperiode nicht vollumfänglich mit der Reporting-Periode übereinstimmt). Diese Unsicherheiten



Viele ESG-Ratings lassen sich nicht miteinander vergleichen

werden für jedes Portfolio aggregiert und auf Stufe der Kennzahlen in Form eines Unsicherheitsbereichs ausgewiesen, der anzeigt, wie verlässlich die Kennzahl ist.

Die Angabe des Unsicherheitsbereichs erfolgt dabei als doppelte Standardabweichung, was bedeutet, dass der tatsächliche Wert mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent im angegebenen Unsicherheitsbereich liegt. Bei der Kenngrösse der CO_{2e}-Emissionsintensität weisen die einzelnen Portfolios Unsicherheitsbereiche von 0,3 bis zu 5,8 kg CO_{2e}/qm auf (Abb. 58). Portfolio 11 und 12 des Benchmark Report 2022 haben beispielsweise eine ähnliche CO_{2e}-Emissionsintensität – jedoch mit unterschiedlich grossem Unsicherheitsbereich. Damit weist das REIDA CO₂-Benchmarking nicht nur Kennzahlen aus, sondern es liefert zusätzlich auch Informationen zur Verlässlichkeit dieser Kennzahlen. Mittels einer höheren Datenqualität sowie einer verfeinerten Berechnungsmethodik können diese Unsicherheitsbereiche mit der Zeit verkleinert werden

Neuer Standard für ESG-Reporting in der Schweiz

REIDA will den neuen Standard – nach Einschätzung des Non-Profit-Vereins ein «Meilenstein im ESG-Reporting für Immobilien in der Schweiz – nicht nur hinsichtlich Methodik und Datenqualität laufend verbessern, sondern mit der Zeit auch um bisher noch ausgeklammerte Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit ergänzen. Künftig soll nicht nur die Betriebsphase von Immobilien soll künftig abgedeckt werden; Ziel ist, ihren gesamten Lebenszyklus abzubilden und insbesondere das Thema der grauen Energie einzubauen. Die Ergänzung von Ratings und Zertifikaten – die bezüglich Transparenz und Vergleichbarkeit Grenzen haben – sowie der Übergang zum direkten Ausweisen der eigentlichen Schlüsselkennzahlen sind damit einen grossen Schritt voran gekommen. •

- Mehr über den Verein unter <https://www.reida.ch/>

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mietermarkt war gestern



BILD: MAREK USZ/DEPOSITPHOTOS

Wohnraum wird in der Schweiz derzeit nicht nur in den Grosstädten knapp.

DER AUFSCHWUNG IM MIETWOHNUNGSMARKT, DER BEREITS VOR DER CORONAPANDEMIE EINSETZTE, HAT WEITER AN DYNAMIK GEWONNEN. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DER CREDIT SUISSE WERDEN IN EINER MEHRHEIT DER REGIONEN WOHNUNGEN KNAPPER, ERWARTET WIRD, DAS DIE MIETEN 2023 KRÄFTIG ZULEGEN.

BW/PD. Im für gewöhnlich eher träge agierenden Mietwohnungsmarkt habe sich in den vergangenen gut zwei Jahren eine Trendwende im Rekordtempo vollzogen, berichten die Autoren der Anfang März veröffentlichten Credit Suisse Studie «Schwei-

zer Immobilienmarkt 2023 – Im Zeichen von Zinswende und Knappheit». Dank einer stärkeren Wohnungsnachfrage und einer rückläufigen Bautätigkeit sei die Leerwohnungsziffer für Mietwohnungen innerhalb von zwei Jahren von rekordhohen 2,75 auf noch 2,13 Prozent, was einem Rückgang der leer stehenden Wohnungen um 17.300 Einheiten entspreche – oder um mehr als den Gesamtwohnungsbestand der Stadt Zug. Folglich werde wieder öfter über Knappheit und weniger über Leerstände gesprochen.

Die CS-Researcher verweisen auf weitere Marktindikatoren, welche diesen Eindruck stützen: Zum einen hat sich die Angebotsziffer, die noch 2020 zeitweise bei über 6,0 Prozent lag, zuletzt auf 3,7 Prozent reduziert

– und während es zwischen Mitte 2019 und 2020 noch 48 Tage dauerte, bis für eine inserierte Wohnung ein Mieter gefunden werden konnte, waren es in den letzten vier Quartalen nur noch 32 Tage.

Trendwende auf breiter Front

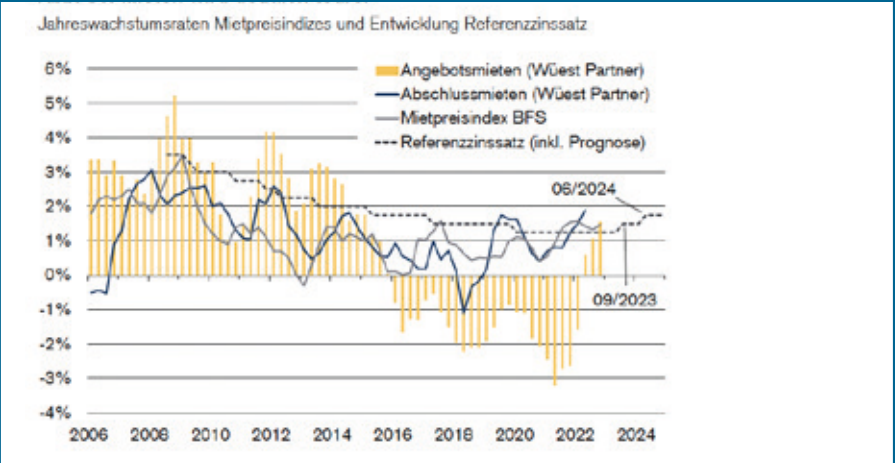
Gemäss der CS-Studie ist die Trendwende breit abgestützt und betrifft grundsätzlich sämtliche Wohnungsgrössen, Preisklassen sowie Neu- und Altbauten und ist darüber hinaus, wenngleich in unterschiedlichem Ausmass, auch in einer klaren Mehrheit der Regionen spürbar. Ein regionaler Vergleich der Leerwohnungsziffern von 2022 mit ihren langjährigen Mittelwerten offenbart demnach einen Röstigraben: >>>

>>> In der Mehrheit der Deutschschweizer Regionen ist die Leerwohnungsziffer in den Bereich ihres langfristigen regionalen Mittelwerts gesunken, in der Zentralschweiz und Teilen der Agglomeration Zürich liegt sie teilweise bereits darunter und in insgesamt sechs Regionen in der Zentralschweiz, dem Oberwallis und den Kantonen Glarus und Graubünden notiert die Leerwohnungsziffer der Mietwohnungen sogar auf einem historischen Tiefststand.

Ein durch Zuwanderung bedingter «Röstigraben»

Etwas anders präsentiert sich die Situation derweil in der lateinischen Schweiz. Hier liegt die Leerwohnungsziffer gemäss der CS-Studie meistens noch über dem Langfristmittel, und in fünf Regionen wurde 2022 sogar ein historischer Höchststand erreicht. Nebst der zuletzt hohen Bautätigkeit im Tessin und in Teilen der Westschweiz sei dies auch der Entwicklung der Zuwanderung zuzuschreiben, stellen die Autoren fest, die bereits in einer 2019 veröffentlichten Studie auf den

MIETEN WIRD DEUTLICH TEURER



Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Wohnungswesen, CS Letzter Datenpunkt: Q4/2022

«Röstigraben» bei der Zuwanderung aufmerksam gemacht haben, der vor allem durch die anhaltende Rückwanderungsbewegung portugiesischer Staatsbürger bedingt ist.

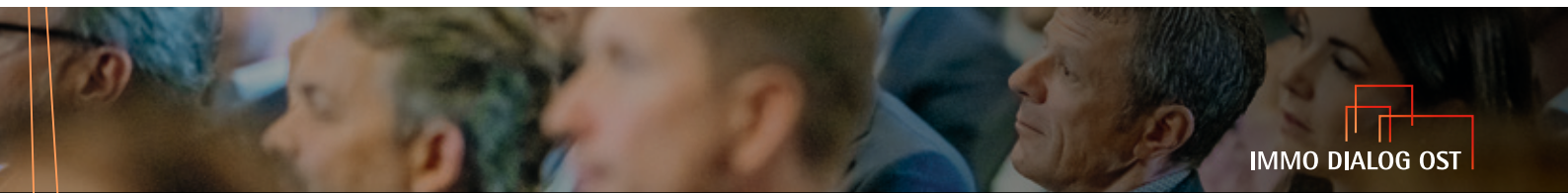
Leerwohnungsziffern sinken, rückläufige Vermarktungszeiten

Jedoch habe der starke Zuwanderungsschub im vergangenen Jahr insgesamt dazu geführt, dass die Leerstände auch in den Grosszentren – ein Jahr später als in der übr-

gen Schweiz – gesunken sind, sodass insbesondere in der Stadt Zürich, für die aktuell eine Leerwohnungsziffer von 0,07 Prozent ausgewiesen wird, bereits wieder eine ausgeprägte Wohnungsknappheit herrscht.

Diese Tendenz macht sich, wie die CS-Researcher beobachten, auch in den Vermarktungszeiten in den Gross- und Mittelzentren bemerkbar. So war die mittlere Insertionsdauer (Median) in 32 Zentren rückläufig, einzig Mendrisio verzeichnete einen minimalen Anstieg. >>>

ANZEIGE



IMMO DIALOG OST

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



Wir werden Ideen

Bronze-Partner



Partner



Patronat



Veranstalter



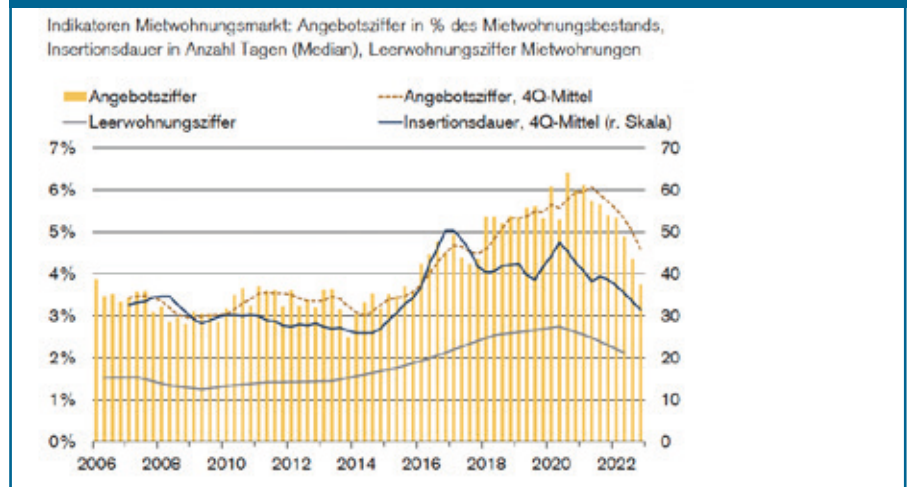
>>> Längst nicht nur in Zürich (15 Tage) sind somit bei der Wohnungssuche eine schnelle Reaktion und etwas Glück gefragt: In Chur fiel die Vermarktungszeit auf zehn Tage, in Zug sogar auf sechs. Ein Viertel aller Inserate für Zuger Mietwohnungen verschwindet gemäss der CS-Studie sogar nach bereits zwei Tagen oder weniger wieder von den Seiten der Online-Wohnungsvermittler. Mit dem Etikett «ausgetrocknet» werden auch die Wohnungsmärkte in einigen Tourismusregionen versehen, wie beispielsweise in Davos und Visp, wo die Vermarktungszeiten 15 respektive 22 Tage dauern.

Angebotsmieten steigen trotz konjunktureller Abkühlung

Die Verknappungstendenzen im Mietwohnungsmarkt schlagen sich zunehmend auf die Marktmieten nieder. Wie die CS-Ökonomen berichten, verzeichneten die zuvor über Jahre rückläufigen Angebotsmieten im vierten Quartal 2022 eine Jahreswachstumsrate von 1,6 Prozent – und damit den höchsten Wert seit sieben Jahren. Dieser Trend wird durch weitere Mietpreisindizes (Abschlussmieten, Mietpreisindex des BFS) bestätigt. Auch die kantonalen Mietpreisindizes von Homegate zeigen in allen 26 Kantonen nach oben – am stärksten in Zug, Graubünden und dem Appenzellerland, am schwächsten in Solothurn, Basel-Landschaft und Freiburg.

Die CS-Researcher gehen davon aus, dass der Mietwohnungsmarkt seinen Aufschwung trotz der konjunkturellen Abkühlung im weiteren Jahresverlauf 2023 voraussichtlich fortsetzen wird. Denn zum einen sei zu erwarten, dass die Zuwanderung zwar etwas zurückgehen, jedoch nicht einbrechen wird und dass die Geflüchteten aus der Ukraine zuneh-

MIETWOHNUNGSMARKT IM AUFSCHWUNG



Quelle: Meta-Sys, Bundesamt für Statistik, CS

Letzter Datenpunkt: Q4/2022

mend zu einem Nachfragefaktor werden. Zum anderen sei mit einer erneuten Reduktion des Wohnungszugangs um rund 2.000 Wohneinheiten zu rechnen – weshalb die Autoren einen «abermals deutlichen Rückgang der Leerwohnungsziffer von Mietwohnungen auf noch rund 1,75 Prozent» prognostizieren.

Wohnraumverknappung treibt Mietpreisanstieg

Desweiteren sei davon auszugehen, dass die fortschreitende Verknappung den Aufwärtsdruck auf die Marktmieten nochmals erhöhen wird. Bis Ende 2023 rechnen die Autoren bei den Angebotsmieten mit einer Beschleunigung des Mietpreisanstiegs auf rund drei Prozent. Aufgrund einer erstmaligen Anhebung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 1,25 auf 1,5 Prozent, den man bei der Credit Suisse im kommenden September erwartet, können die Mieten bestehender Vertragsverhältnisse um drei Prozent erhöht werden – unter der Voraussetzung, dass frühere Senkungen an die Mieter weitergegeben wurden. Da dies nur teilweise geschah, könn-

ten dieses Jahr weniger als die Hälfte der Vermieter höhere Zinskosten geltend machen, stellen die Autoren fest. Allerdings dürften die Vermieter auch 40 Prozent der aufgelaufenen Inflation sowie allgemeine Kostensteigerungen auf die Mieter überwälzen – was unter dem Strich zu Mietpreisanstiegen von bis zu 4 Prozent im Bestand führen könnte; wengleich der Grossteil dieser Erhöhung aufgrund der Einhaltung mietrechtlicher Fristen erst im Jahr 2024 wirksam werde.

Zusätzliche Belastungen

Doch sei noch mit weiteren Kosten zu rechnen, halten die CS-Ökonomen fest. Insbesondere Mieter, deren Wohnungen mit fossilen Energieträgern geheizt werden, erwarten ein «happiges Plus bei der Nebenkostenabrechnung», hinzu kämen je nach Wohngemeinde noch starke Strompreisanstiege. Fazit der Autoren: «Dies alles wird die Haushaltsbudgets belasten und dürfte dazu führen, dass Wohnungssuchende wieder vermehrt Abstriche bei der Wohnungsgrösse oder der Lagequalität in Kauf nehmen müssen.» •

BÜROFLÄCHENMÄRKTE DEUTSCHLAND

Untervermietung von Büroflächen nimmt zu



BILD: ALLA SEREBRINA/DEPOSITPHOTOS.COM

Die zunehmende Untervermietung von Büroflächen hat bisher keine preisreduzierenden Auswirkungen auf das Markt.

DER ANTEIL VON UNTERMIETFLÄCHEN IN DEN FÜNF BÜROHOCHBURGEN IN DEUTSCHLAND AN DEN ZUR VERMIETUNG AUSGESCHRIEBENEN FLÄCHEN STEIGT, WIE DAS INTERNATIONALE IMMOBILIENBERATUNGS-UNTERNEHMEN JLL FESTSTELLT. EIN INDIKATOR FÜR EINE BÜROMARKTKRISE SEI DER ANSTIEG DER UNTERMIETFLÄCHEN INDES NICHT.

PD/BW. Die negative konjunkturelle Entwicklung im vergangenen Jahr hat am deutschen Büromarkt bislang kaum sichtbare Spuren hinterlassen. Der Flächenumsatz in den Metropolen sei 2022 sogar moderat

auf 3,5 Millionen Quadratmeter gestiegen, die Spitzenmieten hätten sich trotz zunehmender Leerstände zum Teil kräftig erhöht, berichteten jüngst die Researcher des internationalen Immobiliendienstleistungsunternehmens JLL (s. Schweizer Immobilienbrief Nr. 354).

Auffallend ist allerdings der zunehmende Anteil von Untermietflächen am Leerstand. 2022 waren gemäss JLL in den fünf Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München rund 17 Prozent der verfügbaren Flächen zur Untermiete ausgeschrieben, drei Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. «Einen so hohen Anteil gab es zuletzt vor 20 Jahren nach dem Platzen der Dotcom-Blase», sagt Stephan Leim-

bach, Head of Office Leasing JLL Germany. Eindeutiger Spitzenreiter bei der Untervermietung sei Frankfurt mit einer Quote von 25 Prozent, in München seien es 16 Prozent, in Berlin und Hamburg jeweils 15 Prozent und in Düsseldorf zehn Prozent.

Entscheidend sind Zentralität und Flächenattraktivität

Vor allem in besonders zentralen Lagen ist die Untervermietungsquote teilweise hoch. So beträgt diese gemäss JLL etwa im Frankfurter Bankenviertel 29 Prozent, im Teilmarkt City seien es sogar 32 Prozent. Allerdings seien die Leerstandsquoten hier mit 4,6 Prozent und 3,3 Prozent auch mit am niedrigsten in >>>

NACHRICHTEN

CBRE SCHWEIZ: BÜROFLÄCHENUMSATZ WIEDER AUF VOR-CORONA-NIVEAU

Gemäss dem aktuellen CBRE Office Take-Up-Index beliefen sich die am Schweizer Büromarkt im 4. Quartal 2022 registrierten Flächenumsätze auf rund 500.000 qm. Dass sie damit nach den Höchstwerten von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wieder das Vor-Corona-Niveau erreichten, führt CBRE darauf zurück, dass viele Unternehmen die während der Pandemie noch aufgeschobenen Umzugspläne nachgeholt bzw. sich an ihre neuen Standort- und Flächenbedürfnisse angepasst haben. Da jedoch gleichzeitig der Stellenmarkt seinen Zenit überschritten habe, schlage das Stellenwachstum mit den nun gewonnen Erfahrungswerten mit dem Home-Office nicht mehr eins zu eins auf die Flächenabsorption durch, so CBRE. Neu geschaffene Stellen erforderten weniger zusätzliche Bürofläche, als dies vor Corona der Fall war, und könnten dank neu gewonnener Flächenreserven manchmal sogar in den bestehenden Büros untergebracht werden. In den Grosszentren konstatiert CBRE einen nur schwachen Rückgang beim Flächenumsatz. Der Wunsch nach Zentralität habe den Büroleerstand in den Innenstädten nach der Pandemie weiter sinken lassen; während der Flächenumsatz in den Vorortsgemeinden der Grossstädte und in den ländlicheren Gebieten stärker nachgelassen habe. Im zweiten Halbjahr 2022 habe sich der Flächenumsatz gegenüber den Vorjahreszeitraum in den Grossstädten nur um 14 Prozent reduziert, in deren Vororten sei er um 23 und in der Restschweiz um 21 Prozent gesunken. Im laufenden Jahr erwartet CBRE dank der nach wie vor sehr positiven Arbeitsmarktsituation insgesamt stabile Flächenumsätze im Bereich des Langfristmittels. (bw)

DIE UNTERVERMIETUNGEN VON BÜROFLÄCHEN NEHMEN ZU



Quelle: JLL, Q1 2023

>>> Frankfurt. Ähnlich verhalte es sich in München und Berlin, dort allerdings weniger stark ausgeprägt, weil die Leerstände insgesamt kleiner seien, sagt JLL-Vermietungsexperte Leimbach: «Auch Untermietflächen haben vor allem dann eine Chance auf eine erfolgreiche Vermarktung, wenn sie urban gelegen und hochwertig ausgestattet sind.»

Nachteile der Untervermietung

Grundsätzlich ist die Untervermietung von Büroflächen allerdings mit Nachteilen behaftet. So ist die Vertragslaufzeit zumeist eher kurz und es gibt keine Verlängerungsoptionen über die Dauer des Hauptmietvertrags hinaus. Dem Untervermieter falle es zudem schwer, die Gestaltungswünsche des Untermieters umzusetzen, so Leimbach: «Die Flächengrösse ist fix, und zum Mietvertragsende müssen die Büros meistens wieder im Ursprungszustand an den Vermieter zurückgegeben werden. Zweimal umbauen macht die Untervermietung fast immer unwirtschaftlich.»

Hinzu komme, dass Untermietflächen in aller Regel mit Preisab-

schlägen auf eine vergleichbare direkte Anmietung angeboten werden, um überflüssige Flächen möglichst schnell loszuwerden. Dennoch haben die steigenden Untermietflächen Leimbach zufolge bislang keine preisreduzierende Wirkung auf den Markt gehabt: «Die Angebotsmieten von klassischen Flächen bleiben wegen der beschriebenen Nachteile der Untervermietung unbeeindruckt, und auf die Durchschnittsmiete haben günstigere Untervermietungen kaum Einfluss, weil es insgesamt noch zu wenige sind.»

«Klassisches Büro in der Krise»

Der Anstieg der Untermietflächen sei somit kein Indikator für eine Büromarktkrise. «Das klassische Büro selbst ist in der Krise. Es wird kaum noch gebraucht. Was aber gebraucht wird, sind Büros als attraktive soziale Orte, die Menschen anziehen und inspirieren», sagt Leimbach. Solche Orte zu konzipieren und zu bauen, ist aus Sicht des JLL-Experten «eine grosse Chance dieser Zeit – für die Menschen in den Büros, für die Unternehmen und für die Immobilienwirtschaft». •

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Weltweiter Index der Bautätigkeit zieht leicht an



BILD: SIGMA1850/DEPOSITPHOTOS

Die Dynamik am Bau nimmt leicht zu, wengleich nicht in allen Marktsegmenten.

NACH DER JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN AKTUELLEN AUSGABE DES GLOBAL CONSTRUCTION MONITOR DER ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS HAT SICH DER BAUTÄTIGKEITSINDEX IM VIERTEN QUARTAL 2022 LEICHT VERBESSERT. DOCH INSGESAMT ZEIGT SICH AM BAU WEITERHIN NUR EINE BESCHIEDENE DYNAMIK, WIE DIE UMFRAGE DER RICS BEI IHREN MITGLIEDERN ERGAB. DER INFRASTRUKTURBEREICH IST DER AM STÄRKSTEN WACHSENDE SEKTOR, DIE BAUTÄTIGKEIT IM PRIVATEN WOHNUNGSBAU GEHT ZURÜCK.

BW/PD. Die Ergebnisse des RICS Global Construction Monitor für das vierte Quartal 2022 zeigen eine leichte Belebung der weltweiten Bautätigkeit, auch wenn die Dynamik im Vergleich zu dem Bild, das sich vor 12 Monaten bot, sehr viel bescheidener ausfällt. Die Verbesserung des globalen Bautätigkeitsindex (Global Construction Activity Index, CAI) von +3 auf +8 gehe fast ausschliesslich den Bereich Infrastruktur zurück, der im vierten Quartal einen Anstieg verzeichnete, teilen die RICS mit. Der Global Construction Monitor (CAI) ist ein Stimmungsindikator für die globalen Bau- und Infrastrukturmärkte; für den mehr als 3.000 Experten in einer RICS-Umfrage weltweit regelmässig ihre Einschätzung abgeben.

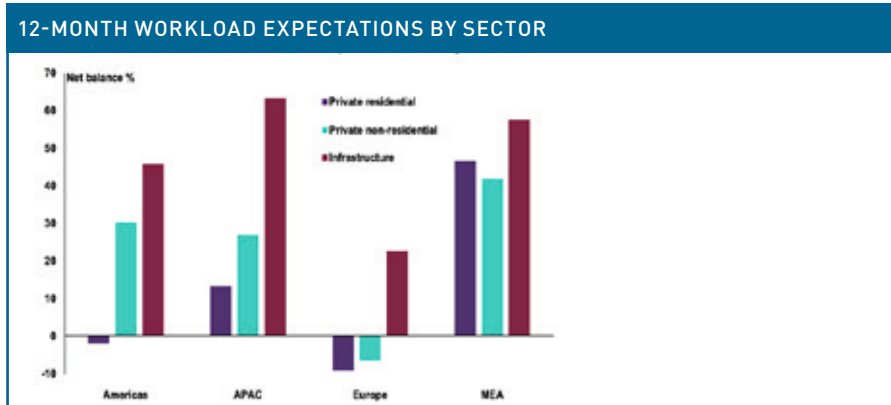
Wenig Impulse in Europa

Die Region MEA verzeichnet im vierten Quartal den stärksten CAI-Wert im Vergleich zu allen anderen Weltregionen. Hier stieg der Gesamtindex von zuvor +20 auf +25. In Europa stieg der Bautätigkeitsindex nur leicht von -10 auf -2 und steht somit im Einklang mit einem mehr oder weniger stagnierenden europäischen Gesamttrend. In der Region APAC signalisiert der jüngste CAI-Wert von +7 (Q3: -1) eine leichte Verbesserung der Dynamik in der Bauindustrie. Obwohl die Bautätigkeit in ganz Amerika weiter ansteigt, hat sich der CAI (derzeit bei +13) in den letzten drei Quartalen jeweils abgeschwächt und ist von seinem jüngsten >>>

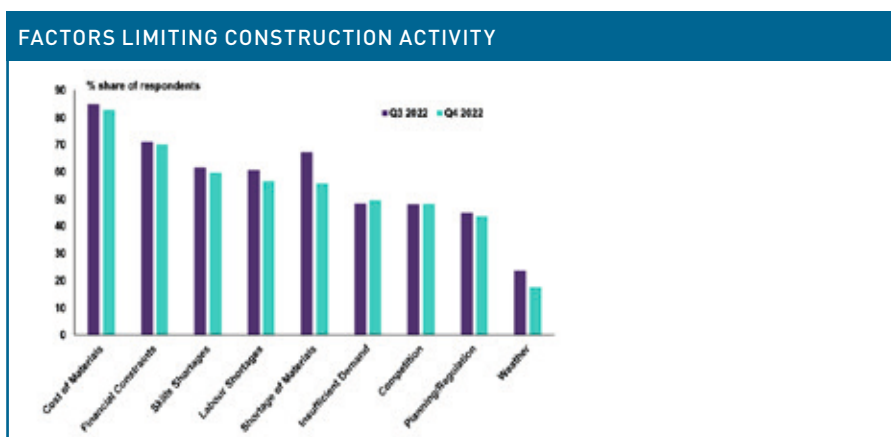
>>> Höchststand von +38 im ersten Quartal 2022 zurückgegangen. Auf Länderebene weisen Saudi-Arabien (+65) und Nigeria (+62) im Vergleich zu allen anderen erfassten Ländern die höchsten CAI-Werte auf. Auch die Vereinigten Arabischen Emirate (+49) und Indien (+44) verzeichnen deutlich positive Werte. Am schwächeren Ende der Skala befinden sich die Niederlande (-36), Sri Lanka (-33), Deutschland (-17) und Spanien (-12) mit deutlich negativen CAI-Werten. Dies geht mit einem Rückgang der Bautätigkeit im vierten Quartal einher.

Infrastruktur führend

Sowohl auf globaler Ebene als auch in allen Weltregionen ist der Infrastruktursektor beim Wachstum der Bautätigkeit weiterhin führend. Weltweit stieg hier der Nettosaldo von +14 auf +23 Prozent. Ein ähnlich positives Bild im Bereich Infrastruktur zeigt sich gemäss der RICS-Umfrage in MEA (+27%), APAC (+27%), Amerika (+24%) und Europa (+16%). Zudem sind die Zwölfmonatserwartungen für Infrastrukturprojekte durchweg positiv, angeführt von besonders robusten Werten in APAC (+63%), MEA (+58%) und Amerika (+46%). Im Gegensatz dazu zeigt sich eine stark nachlassende Dynamik im privaten Wohnungsbau. Einen Rückgang der Wohnungsbautätigkeit verzeichnen alle Regionen ausser MEA. In Europa und Amerika sei der beschriebene Umschwung am auffälligsten, wo ein solides Wachstum im Wohnungsbau vor zwei bis drei Quartalen jetzt einem Rückgang der Bautätigkeit gewichen sei, berichten die RICS-Researcher. Die Aussichten für den Wohnungsbau in Europa in diesem Jahr seien auf ein Nettosaldo von -9 Prozent gefallen (Q3 2022: -5%); auch in Nord- und Südamerika



Quelle: RICS Global Construction Monitor Q4/2022



Quelle: RICS Global Construction Monitor Q4/2022

sei der Wert gesunken: von +5 auf jetzt -2 Prozent. In den Regionen APAC und MEA wird ein Anstieg der Bautätigkeit im Wohnbereich in diesem Jahr erwartet.

Materialkosten sind weiterhin das grösste Hindernis

Auf globaler Ebene bestätigten 83 Prozent (Q3: 85 %) der Umfrageteilnehmer, dass steigende Materialkosten die Bautätigkeit hindern (Deutschland: 74 %). Auch wenn dieser Anteil in den letzten Quartalen von einem Höchststand mit 91 Prozent im ersten Quartal 2022 jeweils leicht zurückgegangen ist, bleiben die Materialkosten eindeutig ein erhebliches Hindernis. Fast zwei Drittel der von den RICS Befragten

sagen zudem, dass finanzielle Zwänge sowie ein Qualifikations- beziehungsweise Arbeitskräftemangel Hindernisse darstellen. Obwohl 56 Prozent der Umfrageteilnehmer weiterhin angibt, dass Materialknappheit den Markt behindert, hat der Anteil in den letzten Quartalen deutlich abgenommen: Noch im zweiten Quartal 2022 hatten 74 Prozent Probleme der Materialverfügbarkeit verzeichnet. Der aktuelle Rückgang deutet nach Einschätzung der RICS-Researcher darauf hin, dass der Druck auf die Lieferketten inzwischen etwas nachgelassen hat. In Deutschland wird das Bild bestätigt. Hier sank die Zahl derer, die die Materialverfügbarkeit als Hindernis für die Bautätigkeit sehen, von 75 auf 61 Prozent. >>>

Europa: Privater Wohnungsbau weiter rückläufig

Die Ergebnisse für Europa belegen insgesamt eine weitgehend flache Entwicklung der Gesamtaktivität im Baugewerbe, auch wenn die Trends auf Sektorebene variieren. Der Bereich Infrastruktur verzeichnet weiterhin ein solides Wachstum, das sich den Erwartungen zufolge in diesem Jahr fortsetzen wird. Im Gegensatz dazu geben die Befragten einen Rückgang der privaten Wohnungsbautätigkeit an, da höhere Zinssätze die Nachfrage in diesem Sektor weiter unter Druck setzen.

Auf gesamteuropäischer Ebene verzeichnete der CAI einen Wert von -2 und verbesserte sich damit leicht von -10 im vorangegangenen Quartal. Auf Länderebene registrieren Grossbritannien (-7), Spanien (-12), Deutschland (-17) und die Niederlande (-36) schlechtere CAI-Werte im Vergleich zum regionalen Durchschnitt. Als Grund dafür gaben die Befragten einen stagnierenden oder negativen Trend sowohl im privaten Wohnungsbau als auch Gewerbebau an. Im Gegensatz dazu weisen Italien (+17) und Frankreich (+23) positive Werte für den Hauptindex auf.

Privater Wohn- und Gewerbebau verliert an Schwung

Bei den Zwölfmonatserwartungen auf Sektorebene führt in Europa der Bereich Infrastruktur. Hier stieg der Nettosaldo von -3 auf +23 Prozent. Auch in Deutschland stieg der Wert von -8 auf +14 Prozent. Im Gegensatz dazu gehen die Befragten davon aus, dass die Arbeitsauslastung im privaten Wohnungsbau in diesem Jahr europaweit deutlich zurückgehen wird. Der Nettosaldo fällt hier auf -9 von zuvor -5 Prozent und markiert damit den schwächsten Wert für die-

12-MONTH PRICE/COST PROJECTIONS



Quelle: RICS Global Construction Monitor Q4/2022

sen Indikator seit der Einführung der Erhebung vor drei Jahren.

In Deutschland fällt der Nettosaldo für den Bereich sogar von -43 auf -57 Prozent. Zudem sind auch die Aussichten für den privaten Gewerbebau europaweit negativ: Der Nettosaldo erreicht hier im vierten Quartal -7 Prozent. Die deutschen Umfrageteilnehmer sehen in diesem Bereich ebenfalls eine Eintrübung, so dass der Wert von -7 Prozent auf aktuell -13 Prozent fällt.

Etwas positiver ist die Beschäftigungsprognose für dieses Jahr in Europa. Der Nettosaldo steigt von -3 auf +8 Prozent. Besonders in Frankreich (+43%) erwarten die Befragten einen soliden Anstieg der Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe; auch in Grossbritannien (+15%) sind die Erwartungen positiv. In Deutschland (-11%) und Spanien (-10%) ist das Feedback gedämpfter: Hier wird ein leichter Rückgang der Beschäftigung erwartet.

Steigende Kosten setzen Margen weiter unter Druck

Auch wenn sich die erwartete Inflationsrate bei den Materialkosten im Vergleich zu den vorherigen Ergebnissen etwas reduziert hat, werden die Gesamtkosten immer noch stär-

ker steigen als die Angebotspreise. Dementsprechend rechnet ein Nettosaldo von -19 Prozent der Befragten europaweit mit einer Verringerung der Gewinnspannen in den nächsten zwölf Monaten, wenngleich der Wert von -29 Prozent im vierten Quartal anstieg. In Deutschland ist eine leichte Erholung – wenngleich noch im negativen Bereich – zu verzeichnen. Hier stieg der Nettosaldo von -32 auf -26 Prozent.

«Infrastrukturmassnahmen stützen den Construction Activity Index in einigen Weltregionen, aber Dynamik ist nicht zu spüren», sagt Prof. Dr. Michael Trübstein, Präsident der RICS Schweiz. Insbesondere der Wohnungsbau stagniere und komme teilweise ganz zum Erliegen, wobei Europa besonders betroffen sei. «Die Hindernisse liegen weiterhin bei den Materialkosten und beim Fachkräftemangel», so Trübstein. «Aber auch das spürbare Nachlassen der Nachfrage aufgrund der makroökonomischen Rahmenbedingungen und insbesondere der Finanzierungsbedingungen wirkt sich aus. Die Absenkung der Margen geht weiter voran und zeigt, dass neue Impulse in der Transformation der Weltwirtschaft, aber auch in der Bauindustrie vor Ort benötigt werden, um die Kostenspirale zu durchbrechen.» •

MARKTKOMMENTAR

Gemischtes Bild

DIE US-INFLATIONSZAHLEN SIND SEIT MONATEN RÜCKLÄUFIG, DENNOCH RECHNEN EXPERTEN VERMEHRT DAMIT, DASS DIE US-NOTENBANK IHRE ZINSPOLITIK WIEDER ETWAS STRAFFEN WIRD. DIE ERGEBNISSE DER BEKÄMPFUNG DER TEUERUNG FIELEN BISHER NICHT WIE ERWARTET AUS.

Thomas Marti (links)
und Florian Lemberger,
SFP Group



FL/TM. Inzwischen machen auch die Sitzungsprotokolle der US-Notenbanken deutlich, dass bei den Entscheidungsträgern auch «grosse» Zinsschritte wieder mehr zum Thema werden. So ist davon auszugehen, dass die Zinsängste weiter anhalten, die nun schon seit Tagen und Wochen die Aktienmärkte beeinflussen, wie unter anderem die Performancezahlen der US-Aktienindices zeigen. Der breitgefächerte S&P 500 hat im Februar 2,61 Prozent an Wert eingebüsst; der Dow-Jones-Index, der wohl bekannteste Aktienindex, verlor während des letzten Monats 4,2 Prozent.

REAL Index in Turbulenzen

Etwas geringer fielen die Kursverluste beim Schweizer Leitindex aus: Der Swiss Market Index (SMI) gab im Februar um 1,7 Prozent nach; und der Deutsche Aktien Index (DAX) legte sogar um 1,6 Prozent zu. Die Jahresbilanzen blieben bei den genannten Indices trotz der Rückgänge deutlich im Plus; die Ausnahme macht der Dow-Jones-Index mit einer negativen Jahresperformance von -1,5 Prozent. SMI und S&P 500 stehen beide bei rund +3,4 Prozent (YTD), Spitzenreiter ist der DAX mit +10,35 Prozent (YTD).

Auch die Immobilienaktien haben turbulente Wochen hinter sich. Der REAL Index verlor im Februar über 3 Prozent an Wert, wodurch die Jahresperformance mit -0,61 Prozent im laufenden Jahr erstmals in den negativen Bereich geriet. Zu den grössten Verlierern im Index für Schweizer Immobilienaktien zählen die Titel von PSP Swiss Property, die vor allem nach der Publikation der Jahreszahlen unter Druck gerieten. Die Erwartungen der Analysten wurden zwar bestätigt, doch reduzierten die Anleger ihre Positionen, vermutlich aufgrund der etwas tieferen Prognosen. Die PSP-Aktie schloss Ende Februar bei 105,60 CHF und damit um 7,3 Prozent unter dem Schlusskurs von Ende Januar; die Jahresperformance liegt nun bei 2,67 Prozent. Auch die Titel der Allreal, die mit einem soliden Ergebnis die Erwartungen der Analysten bestätigt hat, gerieten nach der Veröffentlichung der Jahreszahlen unter Druck und wurden zwischenzeitlich um mehr als 7 Prozent unter dem Vortageskurs gehandelt. Enttäuschend für die Anleger fiel die Dividende aus, die mit 7,00 CHF auf Vorjahresniveau bleibt – man hatte eine Erhöhung erwartet. Beim Ausblick für das Geschäftsjahr 2023 ist das Management der Allreal eher vorsichtig, unter dem Strich

wird aufgrund verschiedener Faktoren mit weniger Gewinn gerechnet. Bis zum Handelsschluss am 1. März 2023 hatten sich die Allreal-Papiere leicht erholt und schlossen bei 148,80 CHF; der Kursverlust gegenüber dem Vortag beläuft sich damit auf -3,5 Prozent.

SWIIT Index legt zu

Im Vergleich zu den Aktien hielten sich die Immobilienfonds stabil, ab der zweiten Monatshälfte erzielte der SWIIT Index, der Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds, sogar deutliche Kursgewinne und schloss den Handelsmonat mit einem Plus von 1,82 Prozent ab. Die Jahresbilanz fällt nun wieder positiv aus (+1,46% YTD); gleichwohl fehlt zu den diesjährigen Höchstständen noch ein gutes Stück. Am 20. Januar 2023 notierte der SWIIT Index bei 445.99 Punkten, rund 4,65 Prozent über dem Jahresschlusskurs 2022. Das Indexschwergewicht UBS Sima zählt mit einer Performance von +5,21 Prozent (YTD) Ende Februar zu den grössten Kursgewinnern im SWIIT Index. Nur die Titel des CS Green Property weisen mit +5,27 Prozent (YTD) für die ersten beiden Monate des neuen Jahres einen leicht höheren Kursanstieg aus. >>>

Zuwachs für den SWIIT Index

Für den SWIIT Index hat sich ein neues Mitglied angekündigt. Die Zurich Invest AG plant die Kotierung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz. Sofern es die Marktbedingungen zulassen, soll der Handelsstart im November 2023 sein.

Das Kotierungsgesuch muss zudem von den offiziellen Stellen genehmigt werden. Aktuell weiss der ZIF Immobilien Direkt Schweiz eine Marktkapitalisierung von rund 1,2 Mrd. CHF aus, aufgrund seiner Grösse würde sich der Fonds im Mittelfeld der SWIIT-Mitglieder einreihen.

Neben der Kotierung des ZIF der Zurich Invest AG, schwebt noch die Kotierung des CS 1A Immo PK in der Luft, die im vergangenen Jahr aufgrund der unsicheren Marktlage bis auf weiteres verschoben wurde. Für den CS-Fonds hat man bei der SIX aufgrund der Grösse einen massangefertigten Plan erstellt, um das 3,3 Mrd. CHF schwere Produkt im SWIIT Index zu integrieren. Es war vorgesehen, den Aufnahmeprozess beim CS 1A Immo PK auf vier Tranchen und über insgesamt 12 Handelstage aufzuteilen und jeweils eine Tranche (25% der ausstehenden Anteile) verteilt über drei Handelstage im Index einzugliedern. Mit dem ersten Teil wollte man im vierten Quartal 2022 starten, die vierte und letzte Tranche war auf Juni 2023 terminiert.

Wie der Terminplan der Credit Suisse betreffend der Kotierung des CS 1a Immo PK heute aussieht, ist bisher nicht bekannt. Die beiden Fonds mit Aussicht auf Kotierung kommen zusammen auf eine Marktkapitalisierung von über 4,4 Mrd. CHF. Schon der kleinere der beiden Fonds wird bei der dreitägigen Indexaufnahme für spürbare Bewegungen im Markt sorgen. Aufgrund der Gewichtsveränderungen im Index werden Portfo-

liomanager ihre Bücher zum Kotierungszeitpunkt entsprechend anpassen müssen.

Weitere Emissionen im 1. Halbjahr

Bei den Kapitalerhöhungen wurden jüngst zwei weitere Transaktionen angekündigt. Bei den Anlagestiftungen hat die Seraina Investment Foundation (ehemals Steiner Invest) die Kapitalaufnahme von 40 Mio. CHF (max. 80 Mio. CHF) am 30. Januar gestartet. Das Volumen der laufenden und geplanten Transaktionen bei den Anlagestiftungen erhöht sich somit auf maximal 505 Mio. CHF.

Auch bei den Immobilienfonds wurde eine weitere Emission in Aussicht gestellt. Für den nicht kotierten Immobilienfonds Helvetia Swiss Property Fund ist eine Kapitalerhöhung für das erste Halbjahr 2023 in Planung. Der Emissionserlös soll erneut für den Kauf eines Immobilienportfolios aus dem Bestand der Helvetia Versicherungen verwendet werden. Über die Transaktionsgrösse ist bisher nicht viel bekannt; der Marktwert der Liegenschaften des Helvetia Swiss Property Fund soll sich nach Abschluss auf über 1 Mrd. CHF belaufen. Aktuell zählen 39 Immobilien zum Portfolio des Fonds; der Wert beziffert sich auf rund 850 Mio. CHF. •

2.3.2023	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2337.83	-1.17	-0.27
REAL	2847.99	-1.19	-1.80
SWIIT	441.34	-1.17	0.27
EPRA EUROPE INDEX	1576.85	-3.47	3.75
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.8791	0.0630	0.2656
CHF SARON 5Y	1.9250	0.0950	0.0750
CHF SARON 10Y	2.0413	0.0938	-0.0362
CHF SARON 15Y	2.0938	0.0913	-0.0687

NACHRICHTEN

INA INVEST: REINGEWINN STEIGT UM 59 PROZENT

Die an der SIX Swiss Exchange kotierte Ina Invest AG hat im Geschäftsjahr 2022 ihren Portfoliowert um 94 Prozent ausgebaut. Das Betriebsergebnis legte um 12 Prozent auf 16,1 Mio. CHF zu, der Reingewinn um 59 Prozent auf 19,1 Mio. CHF. Die selbst gesteckten Finanzziele für 2022 habe man damit übertroffen, teilt das Unternehmen mit. Dazu beigetragen hätten vor allem der höhere Erfolg aus Mieterträgen, der sich auf 11,3 Mio. CHF fast vervierfachte, und positive Marktwertveränderungen der Renditeliegenschaften von 12,8 Mio. CHF (2021: 16,3 Mio.). Die Aufwertung resultiere aus operativen Leistungen, betont Ina Invest. Hinzu kam ein positiver Finanzertrag aus dem Verkauf eines Zinssatzswaps. Auch das Portfolio ist deutlich gewachsen, u.a. durch die Anfang 2022 erfolgte Übernahme der Ceres Group, der Eigentümerin des ca. acht Hektaren grossen Entwicklungsareals Bredella in Pratteln, dessen Entwicklung plangemäss verläuft. Eine Nebenliegenschaft wurde in der Zwischenzeit gewinnbringend verkauft. Ferner erfolgte 2022 der Kauf und die Integration der Entwicklungsliegenschaft Grand-Pré in Genf. Aktuell umfasst das Portfolio 40 Gebäude (Ende 2021: 20); mittelfristig strebt Ina Invest eine Portfolio-grösse von über 2 Mrd. CHF und eine Eigenkapitalrendite (ROE) von über 6 Prozent an. (aw)

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							3. MÄRZ 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	502	100	0	0	500	122
193185	CHAM GROUP N	454	470	460	30	470	18	470	32
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	169	179	169	63	172	100	170	20
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	7600	7230	1	9000	2	7600	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58.5	58.5	57.5	210	61.5	200	58.5	20
257770	REUSSEGG HLDG N			75	25	165	63	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N			8700	2	13000	1	9000	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			2670	6	0	0	2850	3
253801	TERSA AG	16750	18500	16100	1	23000	4	16750	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	1275	3.9	300	2.1	18
172525	TONWERK LAUSEN N	15900	15900	14200	1	22500	1	15900	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17200	1	25750	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			168	100	0	0	170	29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	150	149	250	150	200	150	36



B E K B | B C B E

STANDORTENTWICKLUNG

Wohnbautätigkeit in Zürich zieht an



BILD: 4KCLIPS/DEPOSITPHOTOS

In Zürich wurden 2022 mehr als 2.500 neue Wohnungen gebaut.

IM JAHR 2022 SIND IN DER STADT ZÜRICH ÜBER 2.500 WOHNUNGEN NEU GEBAUT WORDEN. MEHR ALS DIE HÄLFTE DAVON GEHT AUF DAS KONTO PRIVATER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN. AUCH IN DEN KOMMENDEN JAHREN WIRD MIT EINER ANHALTEND HOHEN WOHNBAUTÄTIGKEIT GERECHNET.

BW/PD. Im Jahr 2022 entstanden in Zürich 2566 Neubauwohnungen, 637 mehr als im Jahr zuvor und deutlich mehr als in den vorangegangenen drei Jahren. Der Wert nähert sich somit wieder jenem der Jahre 2011 bis 2018 an, die von der höchsten Bautä-

tigkeit seit 1960 geprägt waren. Die höchste Wohnbautätigkeit registrierte die Stadtverwaltung im vergangenen Jahr mit jeweils rund 300 neugestellten Wohnungen in den Stadtquartieren Altstetten, Wollishofen und Seebach; an vierter Stelle folgt das Quartier Hard, wo mit 222 Einheiten erstmals seit vielen Jahren wieder zahlreiche Wohnungen entstanden.

Anzahl der Mietwohnungen steigt deutlich an

Mit 1.422 Einheiten sei über die Hälfte dieser Neubauwohnungen durch private Gesellschaften fertiggestellt worden, teilt die Stadt Zürich mit;

hinzu komme der Bau von 444 Wohnungen durch Privatpersonen und von 341 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Private Gesellschaften bleiben demnach wie in den vergangenen Jahren die aktivsten Bauträgerschaften. Die öffentliche Hand hat 2022 keine Wohnungen fertiggestellt und die Genossenschaften mit 359 eher wenige.

Die rege Bautätigkeit führe zu einer starken Zunahme der Mietwohnungen und damit auch zu einer Abnahme des Anteils jener Wohnungen, die durch die Eigentümerschaft selbst bewohnt wird, stellt die Stadtverwaltung fest. Da die Zahl der abgebrochenen, neu bewilligten und sich im Bau befindlichen Wohnungen >>>



BILD: WIKIPEDIA

>>> hoch sei, könne auch in den kommenden Jahren mit einer anhaltend hohen Wohnbautätigkeit gerechnet werden.

Mehr Wohnungen im Besitz von Privatgesellschaften

Die Stadt weist darauf hin, dass trotz mehr als 400 neuerstellter Objekte die Zahl der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen seit Jahren stetig sinkt: Die Zahl der Wohnungen in der Hand natürlicher Personen sei von 2014 bis 2022 um 6.400 auf 69.700 Einheiten zurückgegangen, diejenige von Privatgesellschaften hingegen um 16.100 auf 75.800 Wohnungen gestiegen – und damit deutlich stärker als bei der öffentlichen Hand und bei Genossenschaften, deren Bestand sich in der gleichen Zeit um insgesamt 3.600 Wohnungen erhöhte. Die hohe Wohnungsnachfrage und der gleichzeitige Anlagedruck institutioneller Anleger in der Tiefzinsphase hätten in der Stadt Zürich einen starken Anstieg der Bodenpreise bewirkt, was Privatpersonen

und Erbgemeinschaften Anreize dafür gegeben habe, ihre Liegenschaften zu veräussern – zumeist an private Gesellschaften, wie die Stadt hervorhebt.

Stagnierendes Wohneigentum

Auch über 300 Neubauwohnungen im Stockwerkeigentum haben gemäss den städtischen Erhebungen im vergangenen Jahr zu keiner Zunahme des Wohneigentums geführt. Den Angaben zufolge pendelt das selbstbewohnte Wohneigentum in der Stadt Zürich um rund 19.000 Objekte – was 2015 einem Eigentumsanteil von 8,8 Prozent entsprochen habe. Heute sind es noch 8,0 Prozent. Die Entwicklung führt die Stadt vor allem auf drei Faktoren zurück: Erstens sinke nach und nach die Zahl der Einfamilienhäuser, weil viele ältere Gebäude durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Zweitens steige der Anteil weitervermieteter Eigentumswohnungen und drittens sei der Bau von Mietwohnungen seit Jahren besonders hoch. •

Im Quartier Hard entstanden erstmals seit vielen Jahren wieder zahlreiche Wohnungen.

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 4_2023 / 18. Jahrgang / 355. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@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

WHO'S WHO 2023?

DIE 100 KÖPFE
DER SCHWEIZER
IMMOBILIENBRANCHE

IMMOBILIEN Business kürt
in der Juli/August-Ausgabe
am 13. Juli 2023 traditionell
die 100 wichtigsten Akteure
der Schweizer Immobilien-
branche.

Wir präsentieren die Personen,
die die Schweizer Immobilien-
wirtschaft prägen.

Erneut veröffentlicht **IMMOBILIEN
Business** die 100 Köpfe auch
in französischer Sprache –
als exklusive Sonderbeilage.



Nominieren Sie ab 15. März bis
15. Mai 2023 Ihre Favoriten auf:

www.whoiswho.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin