

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Kein Büromarkt-Wanken nach dem Bankenbeben
- 6 Nachricht: Raiffeisen Schweiz
- 7 Die Folgen der Zinswende (IAZI-Studie)
- 9 «Die Rallye ist vorbei» (Rückblick MIPIM 2023)
- 11 «Rückkehr zur Normalität» Interview mit Yves de Coulon
- 12 Risiko von Stranded Assets nimmt zu (Savills-Studie)
- 13 Nachricht: Peach Property
- 14 Marktkommentar
- 15 Nachricht: Swiss Central City
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Zürich/Swiss Life AM
- 18 Impressum

EDITORIAL

Zu Eis gefroren

Ideen werden getauscht, Projekte erörtert, Prognosen diskutiert. Was fehlt, sind Abschlüsse. Als sich vergangene Woche Investoren aus aller Welt zur internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes treffen, herrscht zwar perfektes Frühlingswetter in der südfranzösischen Kleinstadt mit Sonnenschein und Temperaturen von bis zu 20 Grad. Doch der Transaktionsmarkt ist zu Eis gefroren, wie in tiefsten Winterwochen. Die Leitzinsanhebungen der Zentralbanken verteuern Finanzierungen. Das drückt, nach Logik der Finanzmathematik, die Marktwerte von Liegenschaften. Doch wo deren fairer Wert zurzeit liegt, darüber sind sich Kauf- und Verkaufsinteressenten nicht einig, auch weil sie nicht wissen, wie es an der Zinsfront weitergeht. Wer sich auf einen Deal einlässt, könnte zu viel für eine Immobilie zahlen – oder zu wenig bekommen. Die Phase der Preisfindung ist – noch – nicht beendet.

Tauen könnte das Eis möglicherweise das Bankenbeben, das zunächst in den USA Regionalinstitute und dann in der Schweiz die Credit Suisse erfasst hat. Bundesrat, SNB und Finma haben die in Schieflage geratene Grossbank samt milliardenschweren Absicherungen der UBS angedient, um eine neue Finanzkrise abzuwenden. Die Verwerfungen sind auch Folge der rapiden Leitzinserhöhungen. Das könnte die Notenbanken mässigen – und Finanzierungen nicht weiter verteuern.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



pom+

We empower the real estate industry
to maximize impact and minimize
its footprint in a connected world.
Let's make it real.

www.pom.ch

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'actif 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/

BÜROMÄRKTE SCHWEIZ

Kein Büromarkt-Wanken nach dem Bankenbeben



BILD: CREDIT SUISSE

Der Sitz der Credit Suisse am Paradeplatz in Zürich

DIE UBS ÜBERNIMMT DIE CREDIT SUISSE; ENTLASSUNGEN VON TAUSENDEN MITARBEITENDEN DÜRFTE FOLGEN. DIE AUSWIRKUNGEN AUF DEN ZÜRCHER BÜROMARKT SCHÄTZEN EXPERTEN JEDOCH ALS «ÜBERSCHAUBAR» EIN. DENNOCH KÖNNTEN DIE RISIKEN FÜR LEERSTÄNDE UND WERTKORREKTUREN STEIGEN, SOLLTE DIE SNB DEN LEITZINS WEITER ANHEBEN MÜSSEN, WEIL SIE DIE INFLATION NICHT UNTER KONTROLLE BRINGEN KANN.

RH. Dem Bankenbeben am Paradeplatz dürfte zumindest kurzfristig kein Beben am Zürcher Büroimmobilienmarkt folgen. Nachdem die UBS für drei Milliarden Franken ihre angeschlagene Konkurrentin Credit Suisse übernimmt, erwarten Marktexperten zwar Entlassungen in signifikanter Zahl beim 167 Jahre alten Traditionshaus und die Freisetzung der dann nicht mehr benötigten Bürotrakte. «Für den Büromarkt in der Limmatstadt werden die Konsequenzen jedoch überschaubar sein», sagt David Schoch, Director Research & Consulting bei CBRE Schweiz.

Leerstand wird zunehmen...

Dem «Wall Street Journal» zufolge will die UBS bis zu 9.000 Stellen bei der Credit Suisse im In- und Ausland streichen. «Wir rechnen mit einem Stellenabbau von mehr als 2.000 Personen» in der Schweiz, zitiert das Medienportal «Blick» Michael von Felten, Präsident des Schweizerischen Bankpersonalverbands. Sollten 2.000 Mitarbeitende der Credit Suisse in Zürich entlassen werden, würden damit bei einer durchschnittlichen Zahl von 15 Quadratmetern pro Arbeitsplatz 30.000 Quadratmeter Bürofläche freigesetzt >>>

>>> werden. «Dies entspräche 0,4 Prozent der Gesamtfläche von 7,7 Millionen Quadratmetern am Zürcher Büromarkt», sagt Schoch. Die Leerstandsziffer würde in diesem Fall von aktuell 2,2 Prozent auf 2,6 Prozent steigen.

Credit Suisse und UBS besitzen eigene Büroliegenschaften in Zürich und sind zugleich Mieter in Objekten anderer Eigentümer. «Die meisten der bestehenden Mietverträge können wohl nicht sofort gekündigt werden», sagt Robert Hauri, CEO und Miteigentümer der Immobilienberatungsgesellschaft SPGI Zurich. Dies werde verhindern, dass sämtliche durch Entlassungen redundant gewordene Bürotrakte sofort auf den Markt geworfen werden. «Die UBS könnte jedoch nicht mehr benötigte Flächen zur Untervermietung anbieten – allenfalls auch mit einem Abschlag auf die Marktmiete, um einen Deckungsbeitrag zu realisieren», sagt Hauri. «Die Folgen der Übernahme werden in gewissem Umfang am Markt spürbar sein.»

...vor allem in der Peripherie

Den Druck würden jedoch vor allem Eigentümer von Büroflächen an periphereren Lagen zu spüren bekommen. «Unternehmen, die sich in den Agglomerationen angesiedelt haben, weil sie keine zusammenhängenden Büroflächen in ausreichendem Umfang in der Zürcher Innenstadt finden konnten, werden die Gelegenheit nutzen, dorthin zu ziehen, wenn sich die Chance bietet», sagt Hauri. «Genau so, wie man das schon vor rund zehn Jahren beobachten konnte.»

Beflügelt werden dürften solche Umzüge durch den Drang der Firmenleitungen, Mitarbeitende wieder vermehrt aus dem Homeoffice in das Büro zu locken, sagt Hauri. Obwohl



BILD: DOMINIK BAUR

Robert Hauri, SPGI Zurich

«Die Folgen der Übernahme werden in gewissem Umfang am Markt spürbar sein.»

die Pandemie beendet ist, würden weiterhin zahlreiche Beschäftigte bei Unternehmen, die ihren Standort in der Peripherie haben, ihre Tätigkeit überwiegend daheim verrichten, um sich das Pendeln von und zum Arbeitsplatz zu sparen. «Um Mitarbeitende für die Rückkehr ins Büro zu gewinnen, sind attraktive Flächen in Innenstadtlagen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur in der Nachbarschaft hilfreich», so Hauri. Mit der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS zeichneten sich Veränderungen im Zürcher Büromarkt ab, die Chancen böten «für Unternehmen, die sich bezüglich Lage und Gebäudequalität verbessern wollen», sagt Hauri. Gefahren gebe es «eher an B- und C-Lagen».

Hochwertige Büroflächen weiterhin Mangelware

Geht es nach dem Kaufmännischen Verband Schweiz, würde es ohnehin noch geraume Zeit dauern, bis Mitarbeitende entlassen und Büroflächen freigesetzt werden können. Für den langjährigen Sozialpartner der Bankenbranche stehe «der Schutz der 17.000 Arbeitnehmer der Credit

Suisse und der 21.000 Arbeitnehmer der UBS im Fokus», sagt Hannes Elmer, Fachverantwortlicher Sozialpartnerschaft beim Kaufmännischen Verband Schweiz. «Die ausgehandelten Sozialpläne müssen zum Zug kommen, da die Arbeitnehmer:innen kein Verschulden an der jetzigen Situation trifft.»

Derzeit seien qualitativ hochwertige Büroflächen in der Stadt Zürich weiterhin gesucht, sagt Daniel Stocker, Head Research bei der Beratungsgesellschaft JLL. «Wenn die UBS auslaufende Mietverträge in den kommenden Jahren nicht verlängert, wird dies die Leerstandsziffer nur unwesentlich steigen lassen.» Die Bautätigkeit sei weiterhin tief. «Zurzeit gibt es eine Unterversorgung am Büromarkt in der Limmatstadt», sagt Stocker. Entscheidend für das mittelfristige Geschehen sei vielmehr die weitere Konjunktorentwicklung. «Falls die Inflationsbekämpfung zu untragbaren Zinserhöhungen führt und anstatt dem erhofften Soft Landing eine schmerzhaft Rezession eintritt, würde die Büronachfrage branchenübergreifend einbrechen», sagt der Researcher. «Trotz den aktuellen Marktkorrekturen empfiehlt es sich für Investoren und Bestandhalter, den Fokus an den langfristigen Bedürfnissen der mietenden Unternehmen auszurichten, wie beispielsweise der emissionsarmen Nutzung von Gebäuden oder der flexiblen Gestaltung von Grundrissen.»

Konjunkturelle Risiken

Nach der Finanzkrise von 2008 seien Büroflächen, welche die Finanzindustrie damals freigesetzt hat, in vielen Fällen von Hightech-Firmen übernommen worden, sagt Hauri. «Internationale IT-Unternehmen wie Amazon, Google, Microsoft und Oracle haben Zürich wegen >>>

>>> der sehr guten Leistungen der Hochschulen und der hohen Lebensqualität zu einem ihrer wichtigsten Standorte in Europa erkorren.» Allerdings würden diese Unternehmen «wegen der Schwierigkeiten in der Tech-Industrie aktuell leider auch nicht gerade Schlange stehen, um weitere Büroflächen anzumieten», sagt der SPGI-CEO. «Die hohen Zinsen verhindern zurzeit, dass die Hightech-Branche mit dem Tempo der vergangenen Jahre weiter expandiert.

Die in den USA auf die Spanne von 4,5 bis 4,75 Prozent und in der Eurozone auf 3,5 Prozent angehobenen Leitzinsen drücken den privaten Konsum und zwingen Unternehmen zum Sparen. Das hat den Umsatz und den Gewinn von Softwareschmiedern und Internetkonzernen sinken lassen. In den USA haben die Hightech-Riesen daher in grosser Zahl Mitarbeitende entlassen.

Zinsanstieg mit Folgen

Die Leitzinserhöhungen sind auch Auslöser der aktuellen Bankenkrise, von der nicht nur die Credit Suisse betroffen ist. Zuvor kollabierten in den USA die beiden Regionalinstitute Silicon Valley Bank und Signature Bank. Beide hatten Kundeneinlagen in US-Staatsanleihen langer Laufzeit angelegt. So konnten sie eine Marge erzielen und ihren Kunden zugleich eine geringfügige Verzinsung bieten als die Leitzinsen während der Pandemie zwischen Null und 0,25 Prozent lagen.

Als die Federal Reserve Bank im vergangenen Jahres den Leitzins immer weiter anhub, begannen Kunden jedoch in immer grösserer Zahl Kapital abzuziehen und auf Konten bei Investmentbanken umzuschichten, die eine höhere Verzinsung boten. Die Regionalbanken waren damit ge-

zwungen, die von ihnen gehaltenen US-Staatsanleihen mit Verlust zu verkaufen und gerieten schliesslich in die Zahlungsunfähigkeit.

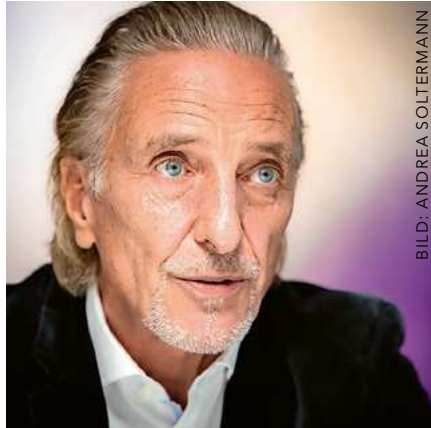


BILD: ANDREA SOLTERMANN

Martin Neff, Raiffeisen Schweiz
«Die meisten Banken sichern ihr Anleihenportfolio mit Derivaten gegen das Zinsrisiko ab.»

Staatsanleihen sind eigentlich ein Investment ohne Verlustrisiko, wenn sie bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Dann erhalten die Investoren ihr angelegtes Kapital zurück, auf das sie während der Laufzeit bereits Zinszahlungen kassiert haben. Allerdings schwankt der Wert von Staatsanleihen während ihrer Laufzeit in Abhängigkeit vom Zinskupon neu emittierter Bonds. Werden die Leitzinsen gesenkt, steigen die Börsennotierungen älterer Anleihen mit höherem Zinskupon. Wird der Leitzins, wie vergangenes Jahr geschehen, hingegen erhöht, müssen Regierungen höhere Zinsen auf neu emittierte Staatsanleihen zahlen. Das drückt den Börsenwert älterer Bonds mit niedrigerem Zinskupon.

Neue Bankenkrise

Den Zusammenbruch einer weiteren Regionalbank, der First Republic Bank in San Francisco, konnten die

elf grössten Geldhäuser der USA in einer gemeinsamen Rettungsaktion abwenden. Sie legen zusammen 30 Milliarden US-Dollar als Spareinlage beim Institut in Kalifornien an, um dieses liquide zu halten. Dennoch stürzt der Aktienkurs dieser und weiterer Regionalbanken weiter ab. Dass nur einige US-Banken vom Zinsanstieg getroffen sind, liege daran, dass die übrigen eine bessere Risikovorsorge getroffen hätten, sagt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. «Die meisten Banken sichern ihr Anleihenportfolio mit Derivaten gegen das Zinsrisiko ab.»

Die Schieflagen in den USA sorgen für Unsicherheit bei Kunden der Credit Suisse, die nach Skandalen, einem Verlust von 7,3 Milliarden Franken im Vorjahr und milliardenschweren Abflüssen von Kundenvermögen mitten in einem tiefgreifenden Konzernumbau steckt. Daraus wird Panik, als Ammar Abdul Wahed Al Khudairy, Chairman der Saudi National Bank, dem grössten Aktionär der Credit Suisse, in der vergangenen Woche in Interviews mit dem TV-Sender Bloomberg und der Nachrichtenagentur Reuters aus regulatorischen Gründen den Kauf weiterer Anteile an der Schweizer Grossbank ausschliesst.

Die Saudi National Bank, zu mehr als 80 Prozent in Hand der Königsfamilie der Ölmonarchie auf der Arabischen Halbinsel, hält bereits einen Anteil von 9,88 Prozent an der Credit Suisse und ist ihr grösster Einzelaktionär. Der Börsenkurs der Grossbank bricht daraufhin ein, noch mehr Kunden ziehen ihr Kapital ab.

Perfekter Rettungsschirm

Die Schweizerische Nationalbank versucht vergangenen Donnerstag, die Credit Suisse mit einem Kredit über 50 Milliarden Franken zu >>>

>>> stützen, betont, das Institut erfülle «die an systemrelevante Banken gestellte Anforderung bezüglich Kapital und Liquidität». Doch das genügt nicht mehr. Die Panik ist da, der Aktienkurs fällt weiter. Am Wochenende reiht sich Krisensitzung an Krisensitzung. Die Top-Manager von Credit Suisse, UBS, SNB, Finma und Vertreter des Bundesrats ringen nicht länger nur um die Zukunft der Grossbank. Es geht um viel mehr, wie die SNB in einer Medienmitteilung verlauten lässt: um eine «Lösung zur Sicherung der Finanzstabilität und zum Schutz der Schweizer Volkswirtschaft».

Das Resultat der Marathonverhandlungen: Die UBS übernimmt die Credit Suisse für drei Milliarden Franken. Beide Institute können «uneingeschränkt» Liquidität bei der SNB beziehen. Darüber hinaus, basierend auf der Notverordnung des Bundesrates, erhalten Credit Suisse und UBS Zugriff auf ein mit einem Konkursprivileg gesichertes Liquiditätshilfe-Darlehen in Höhe von insgesamt bis zu 100 Milliarden Franken. Zusätzlich dazu und basierend auf der Notverordnung des Bundesrates kann die SNB der Credit Suisse ein mit einer Ausfallgarantie des Bundes gesichertes Liquiditätshilfe-Darlehen in Höhe von weiteren 100 Milliarden Franken gewähren. Es ist der perfekte Rettungsschirm. Damit, schreibt die Schweizerische Nationalbank, werde sichergestellt, «dass beide Banken über die notwendige Liquidität verfügen können».

Ein Schnäppchen für die UBS

Die Börsen sind beruhigt. Zwar brechen zu Handelsbeginn am Montag zunächst noch einmal die Aktienkurse der Schweizer und europäischen Banken ein, erholen sich im Laufe



BILD: ZVG

David Schoch, CBRE Schweiz

«Für den Büromarkt in Zürich werden die Konsequenzen überschaubar sein.»

des Vormittags jedoch stetig. Die Aktie der UBS, zu Handelsbeginn am ersten Tag dieser Woche noch mit mehr als neun Prozent im Minus, notiert am Abend mit einem Plus von 1,26 Prozent.

Möglicherweise auch deshalb, weil Börsianern inzwischen dämmert, welches Schnäppchen die UBS machen konnte. Denn wie aus Marktkreisen verlautet, soll sich der Marktwert der im Direktbesitz der Credit Suisse befindlichen Immobilien in Zürich auf rund 2,5 Milliarden Franken belaufen. Trifft dies zu, dann hätte die UBS den Konkurrenten für gerade einmal 500 Millionen Franken bekommen.

Pensionskassen hingegen fürchten, dass sie durch die entstehende Mega-Grossbank mit höheren Gebühren belastet werden. «Viele unserer Mitglieder unterhalten Geschäftsbeziehungen mit beiden Banken und sehen sich nun über Nacht mit dieser Konzentration im Schweizer Bankensektor konfrontiert», zitiert IPE, ein europäischer Branchendienst für Vorsorgeeinrichtungen, IPE, Martin Roth, Präsident des Schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP. •

NACHRICHTEN

RAIFFEISEN SCHWEIZ: FREDY HASENMAILE NEUER CHEFÖKONOM

Fredy Hasenmaile wird per 1. Juli 2023 neuer Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Er folgt auf Martin Neff, der seit 2013 Chefökonom von Raiffeisen Schweiz ist und im Verlauf des dritten Quartals 2023 in den Ruhestand tritt. Derzeit ist Hasenmaile Head of Real Estate Economics und Managing Director bei der Credit Suisse; seit 2006 verantwortet der bekannte Ökonom das Immobilienresearch der Bank. Während seiner insgesamt 20-jährigen Tätigkeit bei der Credit Suisse hatte er verschiedene Führungsfunktionen im Economic und Real Estate Research inne.

«Wir freuen uns, dass wir mit Fredy Hasenmaile einen profilierten Ökonomen und wiederum einen ausgewiesenen Kenner des Schweizer Immobilienmarkts als Chefökonom gewinnen konnten. Ich bin überzeugt, dass er mit seiner Erfahrung, seinen analytischen Fähigkeiten und seinem Gespür für Trends das Economic Research von Raiffeisen Schweiz erfolgreich weiterentwickeln wird», sagt Roger Reist, Leiter Departement Firmenkunden, Treasury & Markets und Geschäftsleitungsmitglied von Raiffeisen Schweiz. Martin Neff dankt er für sein ausserordentliches Engagement für Raiffeisen: «Martin Neff hat seit seinem Eintritt im Jahr 2013 das Economic Research erfolgreich aufgebaut und kontinuierlich weiterentwickelt. Mit seiner breiten ökonomischen Expertise und pointierten Analysen trug er massgeblich dazu bei, die öffentliche Diskussion mitzuprägen.» (bw)



Fredy Hasenmaile

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Die Folgen der Zinswende sind erkennbar



BILD: MIKOLAJIN

Wohnimmobilien erzielten auch im vergangenen Jahr eine ansehnliche Performance.

INSGESAMT WAR DAS JAHR 2022 FÜR SCHWEIZER IMMOBILIENINVESTOREN GENE- RELLE POSITIV. DIE FOLGEN DER ZINSWENDE SIND BE- REITS SPÜRBAR, WIE DAS ZÜRCHER IMMOBILIENANA- LYSEHAUS IAZI FESTSTELLT: DIE RENDITEN SEIEN INS- GESAMT ETWAS GESCHMÄ- LERT, DOCH INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN MACHTEN SICH IMMER NOCH BEZAHLT. DIE IMMOBILIENDIREKTAN- LAGEN IM INLAND – RENDI- TELIEGENSCHAFTEN – ER- ZIELTEN PER ENDE LETZTES JAHR EINE PERFORMANCE VON 5,2 PROZENT, NACH 6,4 PROZENT IM VORJAHR.

PD/BW. Angesichts der Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen dürften in der Schweiz in den kommen- den Jahren 5.000 bis 10.000 Woh- nungen pro Jahr fehlen, prognosti- ziert das Bundesamt für Wohnungswesen. Für dieses Phäno- men gibt es ökonomische Erklärun- gen. Veränderungen im Mietwoh- nungsmarkt haben eine gewisse Vorlaufzeit. Durch den Mietwoh- nungsboom des letzten Jahrzehnts stiegen die Leerstände noch bis vor zwei Jahren kontinuierlich an. Die nach der Corona-Pandemie gestie- genen Baukosten, verbunden mit der Lieferketten-Problematik, drossel- ten die Wohnungsproduktion. Im Jahr 2022 verloren Aktien und Ob- ligationen an Wert, die Bewertungen

der Immobilien blieben indes stabil oder stiegen, wodurch sich in vielen Portfolios der Immobilienanteil zu stark erhöhte und es zu Verkäufen von Liegenschaften kam; gleichzeitig werden durch die höheren Zinsen auch andere Anlageformen für In- vestoren attraktiver – beispielsweise Schweizer Pfandbriefe mit 10-jähri- ger Laufzeit und AAA-Rating und ei- ner risikolosen Rendite von rund zwei Prozent. Neben der wirtschaft- lichen Erklärung ist die momentane Diskussion durch eine starke Emoti- onalität geprägt. Wer derzeit eine Wohnung in den Grossstädten Genf, Zürich, Luzern oder Zug sucht, braucht Geduld – die Mietwohnungs- Leerstandsziffern liegen deutlich un- ter einem Prozent; es herrscht >>>

>>> faktisch Wohnungsnot. Im Wahljahr 2023 greifen Politiker dieses Thema dankbar auf. Schuldzuweisungen sind schnell bei der Hand, verfehlen aber das Ziel, parteiübergreifend Lösungsvorschläge zu entwickeln – die Zahlen des IAZI Swiss Property Benchmarks® bieten dagegen eine neutrale, sachliche Diskussionsgrundlage.

Performancerückgang bei Geschäftsliegenschaften

Insgesamt war das Jahr 2022 für Schweizer Immobilieninvestoren positiv. Die Folgen der Zinswende sind bereits spürbar; die Renditen sind insgesamt etwas geringer, doch lohnen Investitionen in Immobilien immer noch. Die inländischen Immobiliendirektanlagen (Renditeliegenschaften) erzielten per Ende 2022 eine Performance von 5,2 Prozent (Vorjahr 6,4%). Der Performancerückgang ist bei Geschäftsliegenschaften (4,1%; Vj.: 5,6%) etwas höher als bei Wohnimmobilien (5,9%; Vorjahr: 7,1%) oder gemischt genutzten Objekten (5,5%; Vj.: 6,4%).

Der Rückgang erklärt sich durch die verminderte Wertentwicklung. Ende 2022 beträgt sie 2,3 Prozent (Vj.: 3,5%). Die Bewertungsindustrie bewertet jetzt vorsichtiger, doch eine Trendwende ist noch nicht erkennbar, denn die Werte sind über alle Nutzungsarten verteilt noch positiv. Rückläufig ist die Wertentwicklung vor allem bei Geschäftsliegenschaften (1,1%; Vj.: 2,7%), die Korrekturen bei Wohnimmobilien (3,1%; Vj.: 4,1%) und gemischt genutzten Objekten (2,6%; Vj.: 3,5%) fielen niedriger aus. Die Netto-Cashflow-Rendite (NCF-Rendite) blieb mit 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert.

«Bei den aktuellen Diskussionen über Wohnungsknappheit entsteht manchmal der Eindruck, dass Inves-

toren Renditen erzielen würden, die weit über die vom Bundesgericht gesetzten Oberbeträge in der Mietrechtspraxis hinausgehen würden», sagt IAZI-CEO Donato Scognamiglio. «Die Auswertung der massgeblichen Immobilienportfolios spricht eine andere Sprache.» Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent beträgt die Obergrenze 3,25 Prozent. «Überrissene Renditen» ist ein beliebtes Argument. Doch hat sich die NCF-Rendite in den letzten 10 Jahren stetig auf heute 2,9 Prozent zurückentwickelt. Generell sind die NCF-Renditen in den kantonalen Hotspots wie Zürich (2,8%), Genf (2,4%) oder Waadt (2,9%) niedriger als in ländlichen Kantonen wie z.B. Luzern (3,3%), Bern (3,2%), Neuenburg (3,6%), Fribourg (3,6%) oder St. Gallen (3,2%). Allerdings handelt es sich hier um Durchschnittswerte.

Mieten unter Aufwärtsdruck

Neben den Renditen sind derzeit die angeblich explodierenden Mietpreise ein wichtiges Argument derer, die eine staatliche Mietzinskontrolle fordern. Für Immobilieninvestoren relevant ist die im Swiss Property Benchmark® kalkulierte Ist-Miete. Sie beträgt gegenwärtig 241 CHF/qm Nutzfläche pro Jahr (+2,5% ggü. 2022). Den höchsten Mietaufschlag erzielten gemischt genutzte Liegenschaften mit 2,8 Prozent, gefolgt von Geschäfts- (+2,6%) und Wohnliegenschaften (+2,3%).

Auffällig ist, dass der Mietzinsaufschlag höher ausgefallen ist gegenüber dem Vorjahr in Kantonen, die stärker von Wohnungsleerständen betroffen waren wie z.B. Aargau (+3,1%) oder Tessin (+6,2%) als die Kantone mit niedrigen Leerwohnungsziffern wie Zürich (+1,7%), Genf (+0,0%) oder Basel (+0,0%); in den beiden letztgenannten Kantonen gel-

ten bekanntermassen strengere Gesetze zur Mietpreiskontrolle.

Auch rückläufige Leerstände sind ein beliebtes Kampfangument, da dem Wohnungsmarkt dadurch «noch mehr Wohnungen entzogen würden und sich die Wohnungsnot damit verschärfe». Dabei sind die höchsten Leerstände dort entstanden, wo niemand hinziehen wollte; in den Städten, wo die Wohnraumnachfrage immer am grössten war, blieb der Leerstand stets tief. Insofern ist es für die Gemeinden positiv, wenn sich die Geistersiedlungen füllen und Einnahmen in die Kassen spülen. Im IAZI Swiss Property Benchmark® sind Leerstände bzw. deren Verminderung in einem Minuswert bei der so genannten nicht realisierten Miete erkennbar. Tatsächlich hat sich der Wert per Ende 2022 gesamthaft über alle analysierten Nutzungen um 0,9 Prozentpunkte verringert und beträgt 4,2 Prozent (Vj.: 5,1%). Am meisten reduziert hat sich der Wert bei gemischt genutzten Liegenschaften (2021: 5,9 %, 2022: 4,2%), die Reduktion bei Geschäftsliegenschaften fiel moderater aus (2021: 6,8 %, 2022: 6,1%). Bei Wohnliegenschaften hat sich der Wert per Ende 2022 gesamthaft um 0,8 Prozentpunkte verringert und beträgt 2,8 Prozent (3,6%).

Fazit

Gemäss der IAZI-Analyse war 2022 für Immobiliendirektanlagen sehr erfolgreich gewesen: «Die gestiegenen Zinsen haben nicht zu einer Reduktion bei den Bewertungen der Immobilien geführt; sie haben lediglich die starken Aufwertungen der vorangegangenen Jahre abgeschwächt. Durch den Anstieg der Mieten, ausgelöst durch die hohe Nachfrage, wurde der Leerstand abgebaut und die Erosion der Netto-Cashflow-Rendite gestoppt.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Die Rallye ist vorbei

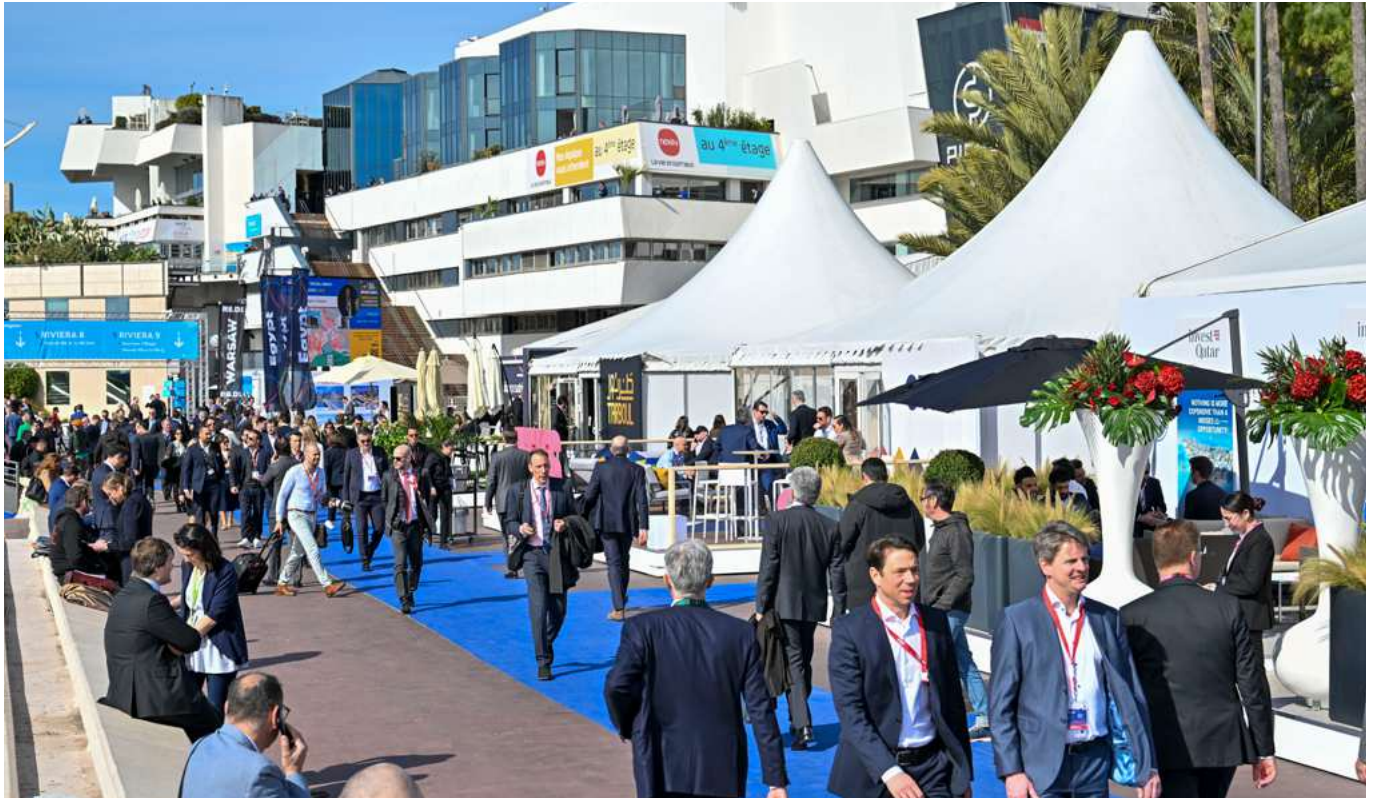


BILD: MIPIM

Die MIPIM zählte in diesem Jahr deutlich mehr Besucher als 2022.

DIE MIPIM ZOG VOM 14. BIS 17. MÄRZ MEHR ALS 23.000 TEILNEHMER AUS 90 LÄNDERN AN; RUND 6.000 INVESTOREN HABEN IN DIESEM JAHR DIE IMMOBILIEN- UND INVESTMENTMESSE IM SÜDFRANZÖSISCHEN CANNES BESUCHT, WIE MESSEVERANSTALTER RX MITTEILT. DAS WETTER WAR SONNIG, GLEICHWOHL BLIES EINE KÜHLE BRISE AN DER CÔTE D'AZUR. ÄHNLICH DIE LAGE AM MARKT: DEN INVESTOREN BLÄST EIN KÜHLERER WIND ALS IN DEN BOOMJAHREN ENTGEGEN – ENTSPRECHEN VERHALTEN WAR DIE STIMMUNG.

BW. Für Thomas Beyerle, Leiter Group Research der Catella-Gruppe, war die Mipim 2023 «die stillste MIPIM aller Zeiten» – schon mit Blick auf die «aktuelle Transaktionsmüdigkeit». Tatsächlich verliefen die Gespräche an den Ständen der Aussteller und am Rande der Veranstaltungen des vielfältigen Konferenzprogramms der internationalen Immobilien- und Investmentmesse in Südfrankreich sachlich, nüchtern und eher gedämpft, die «lauten» Töne der vergangenen, vom Immobilienboom geprägten Jahre waren nicht mehr zu vernehmen. Der Hintergrund für den «Stimmungswandel» ist leicht auszumachen: Die Nationalbanken haben Mühe, die Inflation in den Griff zu bekommen, die

Zinsen haben sich in kürzester Zeit vervielfacht und steigen möglicherweise weiter, Kalkulationen sind jetzt «von gestern», bei der einen oder anderen Liegenschaft oder gleich ganzen Immobilienbeständen droht Abwertungsbedarf, Finanzierungen werden schwieriger und hinter der weiteren Konjunkturerwicklung stehen grosse Fragezeichen.

Flaute am Transaktionsmarkt

«Wenngleich das Damoklesschwert von Zinserhöhungen und Inflation hoch über Cannes hing und einen breiten Schatten auf die Croisette warf, war die gefühlte Stimmung unter den Besuchenden der MIPIM 2023 neutral«, berichtet Beat >>>

>>> Seger, Partner und Chief Digital Officer bei KPMG Schweiz. «Die Marktteilnehmenden scheinen sich mit den veränderten Rahmenbedingungen in ihren Märkten inzwischen arrangiert zu haben.»

Was unter anderem dazu führt, dass in den transparenten Märkten das Transaktionsvolumen signifikant zurückgegangen ist. «Die Finanzierungen sind nicht nur teurer geworden, auch die Finanzierungsquellen sprudeln nicht mehr so üppig wie in Jahren vor der Zinswende – das Kapital sucht sich neue Wege und wandert aus dem Immobiliensektor ab», sagt Beat Seger. «Inzwischen bieten auch festverzinsliche Wertpapiere valable Anlageoptionen. Darüber hinaus wird von einer erhöhten Risikoaversion der Kapitalgeber berichtet.»

Die kombinierten Einflussfaktoren könnten aus Sicht des KPMG-Experten zu Finanzierungslücken führen und einen Trend auslösen, den sich niemand wünscht: «Die Wahrscheinlichkeit einer Negativentwicklung ist weiter gestiegen.»

«Flughöhe» noch unbekannt

Ein allgegenwärtiges Thema bei den Gesprächen in Cannes waren denn auch die zu erwartenden Preiskorrekturen im Transaktionsmarkt, die sich in den dynamischen Märkten direkt in den Werten niederschlagen. «Auch für den Schweizer Markt wurde eine Disproportion zwischen Angebot und Nachfrage identifiziert, die sich akzentuiert, wenn die Objektspezifika nicht auf Interesse stossen», sagt Seger. Getrieben werde dies, abgesehen von den Kapitalmarktfaktoren, einerseits durch eine Anpassung der Risikoeinschätzung und andererseits durch die ESG-Anforderungen: «Diese Faktoren treiben die Renditeansprüche nach oben und machen es zunehmend schwie-



Zum «Netzwerken» traf man sich heuer auch gern ausserhalb des Palais des Festivals.

rig bis unmöglich, dass sich die Preisvorstellungen von Verkäuferinnen und Käufern treffen.» «Der Schweizer Transaktionsmarkt befindet sich in diesen stürmischen Zeiten in einer Art «Luftloch», sagte auch Marc Pointet, CEO der Ina Invest AG, in Cannes. Es gebe zwar genügend Marktteilnehmer, doch die «neue Flughöhe», welche der Markt haben wird, sei noch nicht klar – und so liessen sich potenzielle Käufer Zeit. «Erst wenn die Finanzmärkte in ruhigere Gewässer kommen, wird sich ein «neues Normal» im Transaktionsmarkt einstellen», sagt Pointet.

Drohende Wertberichtigungen

Bis dahin wird das für Immobilieninvestitionen noch verfügbare Kapital wohl bevorzugt in die Modifizierung und Aufwertung des Bestands investiert werden, anstatt in Transaktionen zu fliessen, deren Wertbeständigkeit aktuell auf dem Prüfstand steht. «Diese Zurückhaltung dürfte die nahe Zukunft des schweizerischen Immobilienmarkts prägen und dazu führen, dass Transaktionsvorhaben nicht realisiert werden», sagt Seger.

Angesichts der aktuellen Flaute am Transaktionsmarkt bestimmte auch

das Thema Immobilienwerte viele Diskussionen der Schweizer MIPIM-Teilnehmer. Konsens bestand zwar darin, dass die aktuellen Marktentwicklungen respektive die veränderten Parameter wertbeeinflussend sind – doch wurde in den Diskussionen nicht klar, in welchen Segmenten, in welchem Ausmass, zu welchem Zeitpunkt und für welche Liegenschaften oder Portfolios sich Wertänderungen abzeichnen. Seger berichtet in diesem Zusammenhang von einer «Erwartungshaltung, die eine generelle Trendumkehr bei den Wertentwicklungen im laufenden Jahr nahelegt».

Sorge vor Bankenkrise

Für Ablenkung von den «grossen Branchenthemen» in Cannes sorgten die Turbulenzen im Bankensektor – die Schiefelage der Silicon Valley Bank und weiterer US-Regionalbanken sowie der sich abzeichnende Kollaps der Credit Suisse. Die drohende Bankenkrise brachte weiteren besorgten Gesprächsstoff auf der MIPIM – «Nicht auch das noch!».

So war ein enthusiastischer Blick in die Zukunft bei den Teilnehmern der MIPIM kaum auszumachen – denn die Investitionstreiber fehlten und ungewiss ist, wie sich die Marktkräfte auswirken werden. «Doch in einem scheinen sich alle einig zu sein: Die Rallye ist vorerst vorbei und die Renditen müssen wieder mit Arbeit verdient werden», zieht Beat Seger ein Fazit. Dass sich solide aufgestellte Organisationen mit diesem Narrativ identifizieren, überrascht ihn nicht: «Vielleicht ist das mit ein Grund, weshalb die gefühlte Stimmung unter den Besuchenden der MIPIM neutral erschien.» Was aber letztlich die Auswirkungen aufs Geschäft sein werden, darüber sei man sich irgendwie noch nicht im Klaren. •

«Rückkehr zur Normalität»

Interview: Michel Donath

Die Schweizer Immobilienbranche ist auf der MIPIM traditionell mit zwei Gemeinschaftsständen vertreten: Dem Swiss Circle, an dem sich vor allem Marktteilnehmer aus der deutschsprachigen Schweiz präsentieren, sowie mit dem Stand «Horizon Léman» – hier treffen sich vor allem Immobilienfachleute aus dem Genferseegebiet. Immobilien Business sprach mit Yves de Coulon, Präsident der Association Horizon Léman, über die diesjährige Edition der internationalen Immobilien- und -Investmentmesse in Cannes.

Herr de Coulon, wie war die Stimmung auf der diesjährigen MIPIM?

Wir erleben eine Rückkehr zur Normalität nach der Covid-Krise. Was Horizon Léman, den Gemeinschaftstand der im Genferseegebiet aktiven Immobilienmarktakteure angeht, stellen wir einen beträchtlichen Anstieg der Anzahl unserer Partner fest: In diesem Jahr gab es 270 Anmeldungen am Stand, gegenüber 240 im letzten Jahr. Marktteilnehmer zu treffen, ist hier sehr viel einfacher als an den Ufern des Genfersees. Es ist ein bisschen ähnlich wie bei einer Hochzeit im Ausland: Die Leute reisen und finden sich ausserhalb ihrer gewohnten Umgebung wieder, sie sind für drei Tage in Cannes, sie nehmen sich die Zeit, sich in einer entspannteren Stimmung zu treffen und ihre Sorgen ein wenig beiseite zu lassen. Wenn Sie eine Veranstaltung in Genf oder Lausanne organisieren, haben die Leute nur wenig Zeit, sie kommen nur für eine Stunde und gehen dann wieder in ihre Büros. Aber die MIPIM 2023 ist ein Rekord: Noch nie in unserer Geschichte haben wir so viele Teilnehmer verzeichnet.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung des Immobiliensektors in der Westschweiz?

Wir haben hier viel über die Herausforderungen im Energie- und Klimabereich gesprochen und uns über die neuen Berufe im Immobiliensektor ausgetauscht. Dabei hat sich gezeigt, dass wir mit mehreren Problemen konfrontiert sein werden. Insgesamt ist die Herausforderung, die sich für die Immobilienbranche mit den aufgrund der klimatischen Dringlichkeit notwendigen energetischen Renovierungen auftut, immens. Die dafür zur Verfügung stehenden materiellen und personellen Ressourcen sind jedoch nicht unbegrenzt, im Gegen-

teil: Sie werden sich zunehmend als zu knapp erweisen. Es wird ein Trichtereffekt eintreten, wenn eine immer grössere Zahl von Hausbesitzern Renovierungen durchführen will. Besonders knapp werden die Humanressourcen sein, da der Bedarf an Fachkräften steigt sowie an Experten, die neue Verfahren und Strategien entwickeln und anwenden. Nach den Hochrechnungen, die hier in unserem Rundtischgespräch diskutiert wurden, könnte die Zahl der benötigten Arbeitskräfte in der Schweiz von 120.000 auf 300.000 steigen; allein in Genf müssten 40.000 zusätzliche Fachkräfte ausgebildet werden. Daraus ergibt sich laut den Experten, dass ein «wake up call» – ein «Weckruf» notwendig ist.

Heisst konkret?

Man muss sich darüber im Klaren sein, dass sich die Paradigmen verändern – und dass die Marktteilnehmer dabei «mitkommen» müssen. Darauf spielte auch der Titel des gutbesuchten Schweizer Forums an, das wir gemeinsam mit dem Swiss Circle heuer zum 5. Mal auf der MIPIM veranstaltet haben: «How to challenge our mindset» – «Wie wir unsere Denkweise verändern». Wie kann man anders denken, von Anfang an eine andere Auffassung der jeweiligen Sachlage miteinbeziehen, die auf Effizienz, Sparsamkeit, Recycling usw. abzielt? Diese Fragen sind angesichts der Regularien, mit denen sich Hausbesitzer zunehmend konfrontiert sehen, sehr zentral. Zur Einhaltung der Energieeffizienz-Anforderungen könnten in Zukunft verschiedene Faktoren zwingen – etwa staatliche Auflagen, die Ansprüche von Mietern oder Käufern, die Zurückhaltung institutioneller Investoren bei strukturierten Immobilienprodukten, die nicht «grün» genug sind, oder sogar Schwierigkeiten bei der Hypothekenfinanzierung von Gebäuden mit zu hohen CO₂-Emissionswerten. Wer sich als Eigentümer der Dringlichkeit nicht bewusst ist, gerät möglicherweise in den bereits erwähnten Trichter und ist dann nicht mehr in der Lage, rechtzeitig zu handeln, da der Mangel an Arbeitskräften und Rohstoffen zu immer längeren Verzögerungen führt. Dies zeigt sich beispielsweise schon heute bei der Installation von Solarzellen, bei der die Lieferfristen schnell ansteigen. Daher der «wake up call» der Fachleute, die auf die zukünftigen Risiken hinweisen und die Notwendigkeit betonen, diese jetzt zu antizipieren.



Rechtsanwalt Yves de Coulon, Präsident der Association Horizon Léman

Zeigt der «wake up call» Wirkung?

Auf der MIPIM vernetzen wir uns, tauschen uns aus, diskutieren und vergleichen. Wenn Sie sich an den Ständen ansehen, werden Sie feststellen, dass sich viele Länder noch in dem befinden, was wir als die «alte Welt» bezeichnen würden, mit Entwicklungsprojekten, die einen skrupellosen Umgang mit Energieressourcen beinhalten. Wie die Nachbarn aus den Vereinigten Arabischen Emiraten am Stand von Horizon Léman, die den Bau luxuriöser künstlicher Inseln fördern, die die Küstenlinie des Landes um Dutzende von Kilometern verlängern. Diese Projekte mögen sich vielleicht mit einem ESG-Rating schmücken, aber sie haben nichts mit den Anforderungen und Einschränkungen zu tun, die wir heute in der Schweiz haben. Lösungen zu finden, die in einer globalisierten Welt für alle akzeptabel sind, wird ganz offensichtlich die immense Herausforderung der Zukunft sein.

Die Schweiz ist also ein Vorreiter?

Ja, sicherlich, denn wir sind ein reiches, entwickeltes Land mit sehr hohen Kompetenzen und einer enormen Innovations- und Ausbildungskapazität, ich denke da zum Beispiel an die EPFL und die ETH Zürich – schon von daher müssen wir eine treibende Kraft des Wandels sein.

Wie empfinden Sie den Konkurs der Silicon Valley Bank und die endlosen Probleme der Credit Suisse?

Jeder erinnert sich noch daran, was 2008 in den USA mit den Subprime-Krediten passiert ist und wie sich das auf die Welt ausgewirkt hat, aber in diesem Fall scheint die Lage ganz anders zu sein. Was die Credit Suisse betrifft, so befindet sie sich in einer sehr schwierigen Phase ihrer Geschichte. In anderen Zeiten hätte sie eine solche Situation problemlos überstanden. Für die Immobilienwelt am Genfersee ist die Credit Suisse jedoch ein wichtiger Finanzierungsakteur, und ihre Zukunft ist für uns, wie für viele andere Sektoren auch, ein echtes Anliegen. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Das Risiko von Stranded Assets nimmt zu

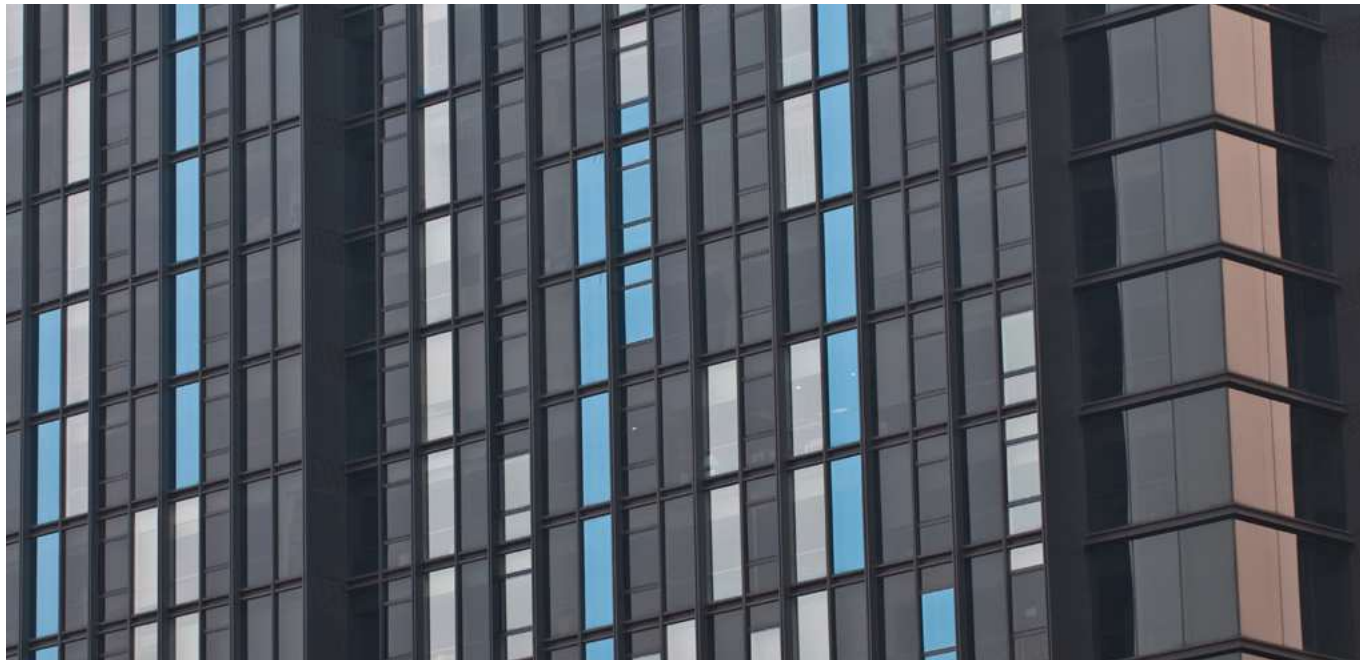


BILD: FOTOKON/DEPOSITPHOTOS.COM

Bei Gebäuden, die nicht mehr den Vorschriften entsprechen, können Investitionen in die Modernisierung Chancen bieten.

NACH EINER VOR KURZEM PUBLIZIERTEN STUDIE VON SAVILLS KÖNNTE DER FINANZIELLE WERT EUROPÄISCHER IMMOBILIENPORTFOLIOS DURCH DIE SICH ABZEICHNENDE GEFAHR ZUNEHMENDER STRANDED ASSETS GEFÄHRDET SEIN. OBJEKTE, DIE KÜNFTIGE ENERGIEEFFIZIENZSTANDARDS ODER REGULATORIEN NICHT MEHR ERFÜLLEN KÖNNEN – UND DAMIT DEN ANFORDERUNGEN VON NUTZERN UND INVESTOREN NICHT MEHR ENTSPRECHEN – ENTWICKELN SICH FÜR IHRE EIGENTÜMER ZUSEHENDS ZUM PROBLEM.

PD/BW. Liegenschaften in einigen europäischen Ländern scheinen aufgrund ihrer schlechten energeti-

schen Bewertung nach dem Energieausweis EPC (Energy Performance Certificate) besonders von potenziellem Wertverlust bedroht zu sein. Wie die Researcher von Savills berichten, erfüllen 74 Prozent der Bürogebäude in Grossbritannien nicht die Standards für die dort erforderliche EPC B-Kennzeichnung, in den Niederlanden entsprechen wiederum 40 Prozent nicht dem EPC C-Standard, was mit Blick auf die sich verschärfenden Regelungen ein grosses Risiko für die Kapitalerträge dieser Objekte darstelle. In Frankreich schreibt die verbindliche Verordnung «Décret Tertiaire» die Senkung des Energieverbrauchs in bestehenden Gebäuden mit tertiärem Verwendungszweck um mindestens 40 Prozent bis 2030 vor, 50 Prozent sollen es bis 2040 und 60 Prozent bis 2050 sein. Zwar seien nur etwa 9 Prozent des untersuchten Gebäudebestands in

Frankreich bis 2030 gefährdet, unter das von der EU geforderte EPC E-Rating zu fallen, doch um die angestrebte Senkung um 40 Prozent bis 2030 zu erreichen, müsse die Energieeffizienz von Bürogebäuden bei einem grösseren Teil des Bestands verbessert werden, heben die Autoren der Studie hervor. In Italien und Irland drohten sogar 32 respektive 23 Prozent des Bürogebäudebestands mit EPC-Bewertungen bis 2030 zu «stranden».

Insbesondere für Investoren im Value-Add-Segment bieten sich hier jedoch vielfache Anlagemöglichkeiten, sagt Georgia Ferris, European Research Analyst bei Savills.

Der Druck steigt

Die Savills-Expertin verweist auf Daten von MSCI, nach denen die Ausgaben für die Modernisierung >>>

NACHRICHTEN

**PEACH PROPERTY GROUP:
NEUE WANDELANLEIHE**

Die Peach Property Group AG, Zürich, ein Immobilieninvestor mit Anlageschwerpunkt auf Mietwohnungen in Deutschland, will eine Wandelanleihe über 50 Mio. CHF (mit Erhöhungsmöglichkeit auf bis zu 75 Mio. CHF) zum voraussichtlichen Emissionsdatum 17. April 2023 mit dreijähriger Laufzeit und einem jährlichen Zinscoupon von 3 Prozent begeben (Zeichnungsfrist: 22.3. bis 6.4.23). Der gesamte Emissionserlös solle prioritär zur Refinanzierung der ausstehenden Optionshybridanleihe der Gesellschaft eingesetzt werden, teilt Peach mit. Investoren dieses Instruments werde ein Umtauschangebot im Verhältnis 1:1 unterbreitet. «Im kapitalintensiven Immobiliengeschäft sind die Finanzierungskosten und als Finanzierungsgrundlage der Wert der Portfolien im aktuellen Marktumfeld die entscheidenden Erfolgsfaktoren», sagt CFO Thorsten Arsan. Peach Property konzentrierte sich bereits «mit einigem Erfolg verstärkt auf den Schuldenabbau sowie auf die Kostenreduktion». Der Wandelpreis der neuen Wandelanleihe beträgt 20 CHF, erstmalig kann am 15.12.2023 gewandelt werden. Der Verwaltungsrat wird u.a. vor diesem Hintergrund der Generalversammlung von Peach Property am 24. Mai 2023 die Herabsetzung des Nominalwertes der Aktie von derzeit 30 CHF auf 1 CHF beantragen. (bw)

von Bürogebäuden in Europa auf nur 0,8 Prozent des Nettokapitalwerts gesunken sind – und damit auf eines der niedrigsten Niveaus seit der Finanzkrise 2008. Diese Ausgaben deckten üblicherweise den Austausch von Beleuchtungs- und Belüftungssystemen ab, also kleinere Modernisierungsarbeiten, die das EPC-Label eines Gebäudes verbessern können. «Wir schätzen, dass die durchschnittlichen Kosten für die Anhebung des EPC-Ratings eines Bürogebäudes von D auf B bei circa 500 Euro pro Quadratmeter liegen. Da der Kapitalwert gefährdet ist, wenn ein Gebäude nicht mehr den Vorschriften entspricht, können Investitionen in die Modernisierung Chancen für Investoren bieten, die Gebäude zukunftssicher zu machen», sagt Georgia Ferris. Dabei wird der Druck von Seiten der Politik, Bestandsimmobilien zu modernisieren, zusehends stärker. So hat die Europäische Kommission beispielsweise im vergangenen September Beschwerden gegen Belgien, Deutschland und Österreich wegen mangelnder Umsetzung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) in nationales Recht ausgesprochen. Eine Umfrage des Investmentmanagers Empira unterstreicht indes das Bewusstsein von ESG in der Immobilienwirtschaft: Laut der «Empira Institutional Trends 2022 Survey» gaben rund 90 Prozent der befragten deutschen Anleger an, dass ESG für sie sehr wichtig sei – deutlich mehr als im Vorjahr (67%).

«Zeichen der Zeit erkannt»

Die deutsche Arminius-Gruppe etwa habe vor kurzem einen Manage-to-Sustainability-Office-Fonds aufgelegt, der auf die Suche nach Immobilien mit erheblichem Wertsteige-

rungspotenzial in allen drei ESG-Bereichen abzielt, sagt Markus Lemli, CEO und Head of Investment Europe bei Savills. Bislang habe Arminius 30 Stadtgebiete in Deutschland für potenzielle Investitionen identifiziert, darunter in Hamburg und Köln.

«Der Markt hat die Zeichen der Zeit längst erkannt und forciert die ESG-Bemühungen weitreichend. Asset Management und Portfolio-Restrukturierung werden für 2023 die bedeutenden Themen für Bestandhalter werden», sagt Lemli und verweist darauf, dass Anleger wahrscheinlich versuchen werden, Immobilien, die «stranden» könnten, zu vermeiden oder Strafen aus dem Weg zu gehen. Derzeit stünden viele Bestandhalter vor Entscheidungen, ob sie notwendige ESG-Investitionen selbst umsetzen oder sich im Zuge von Portfolio-Restrukturierungen von Objekten trennen, so der Savills-Deutschland-Chef: «Für Immobilien, die im Rahmen von Portfoliobereinigungen abgestossen werden, steht umgekehrt Kapital von Value-Add-Investoren bereit, um diese Objekte für eine Re-Positionierung zu erwerben.» Neben dem gesetzlichen Modernisierungsdruck kommen noch steigende Ansprüche seitens der Nutzer hinzu. «Zusätzlich zu den strengeren Gesetzen, die in ganz Europa in Kraft treten, stehen Investoren auch unter dem Druck von Nutzern», sagt James Burke, Director, European Capital Markets & Global Cross Border Investment bei Savills. Die Nutzer bevorzugten zunehmend ESG-konforme Gebäude und seien durchaus bereit, einen Aufpreis für die besten Flächen zu zahlen, so Burke weiter. «Eine positive Reputation und der Wettbewerb um die besten Talente sind zwei Faktoren, die zu den neuen ESG-Strategien der Unternehmen beitragen.» •

MARKTKOMMENTAR

Turbulente Zeiten

DER KOLLAPS DER SILICON VALLEY BANK HAT IN DER LETZTEN WOCHE FÜR BEWEGUNG AN DEN AKTIENMÄRKTEN GESORGT; BEI DEN ZINSEN KAM ES KURZFRISTIG ZU DEUTLICHEN RÜCKGÄNGEN. DOCH DANK DER WEITER RÜCKLÄUFIGEN INFLATIONSZAHLEN IN DEN USA HAT SICH DIE LAGE ZULETZT AUCH WIEDER ETWAS BERUHIGT.

Thomas Marti (links)
und Florian Lemberger,
SFP Group



FL/TM. Nach dem kurzen und heftigen Sturm im US-Bankensektor, der nebst vielen anderen Faktoren unter anderem auch durch die zuvor stark gestiegenen Zinsen hervorgerufen wurde, rechnen die Marktteilnehmer aktuell nicht mehr mit dem grossen Zinsschritt der US-Notenbank. Die Indikatoren für das nächste Fed-Meeting tendieren nur noch knapp zu einem einzigen Zinserhöhungsschritt von 25 Basispunkten. Es wäre aktuell keine grosse Überraschung, würde der Leitzins unverändert bleiben.

Turbulenzen halten an

Die Verwerfungen an den Aktienmärkten schlägt auch auf die Performance-Daten bei den bekannten Aktienindices durch. Im März verlor der SMI 3,44 Prozent an Wert, beim Deutschen Aktienindex DAX (-0,86% MTD) und beim US-Index S&P 500 (-1,28% MTD) fielen die Kursverluste einiges geringer aus. Der Jahresbilanz des Schweizer Leitindex ist aufgrund der letzten Kursrückgänge unter den Jahresschlusskurs 2022 gefallen (-0,12% YTD). Der S&P 500 weist weiterhin ein Plus von 2,1 Prozent aus; der DAX notiert trotz aller Tur-

bulenzen mit 9,4 Prozent im Plus. An den Schweizer Immobilienaktien hinterliessen die anstrengenden Handelstage indes Spuren.

REAL Index unter Druck

Der REAL Index, der Index der kotierten Schweizer Immobilien-AGs, gab in der ersten Monatshälfte März um 1,72 Prozent nach, für das laufende Jahr beläuft sich der Kursverlust nun auf 2,32 Prozent. Die grössten Kursrückgänge im März verbuchten die Aktien der Novavest mit einem Minus von knapp 4 Prozent; auch die Titel von Allreal, Mobimo und PSP Swiss Property standen unter erhöhtem Abgabedruck und verloren zwischen 2,6 und 3 Prozent an Wert. Klarer Top-Performer im aktuellen Monat sind die Intershop-Aktien mit einem Plus von über 5 Prozent. Dank dieser positiven Kursentwicklung reicht es für die Intershop-Titel auch bei der Jahresperformance mit einem Plus von 6,6 Prozent zum höchsten Wert im REAL Index.

Bei den europäischen Immobilienaktien lösen die Unruhen im US-Finanzsektor Kursverluste aus. Im laufenden Monat notiert der EPRA

Index mit 6,6 Prozent im Minus. Die Kursgewinne zu Jahresbeginn (Jahreshöchst am 2.2.2023: +16,2 % YTD) sind wieder weg. Aktuell steht der EPRA mit rund 0,4 Prozent nur knapp über dem Jahresschlusskurs 2022 (nicht währungsbereinigt).

SF Urban Properties AG mit solidem Ergebnis

Unterdessen hat die SF Urban Properties AG das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 veröffentlicht. Die Gesellschaft konnte trotz geänderter Marktbedingungen das operative Ergebnis steigern: Der Liegenschaftsertrag stieg um 4,7 Prozent auf 28,4 Mio. CHF; die Leerstände wurden auf tiefe 1,5 Prozent reduziert. Unter dem Strich resultierte ein Reingewinn exklusive Neubewertungen von 14,7 Mio. CHF, was einer Steigerung von 32,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr (11,1 Mio.) entspricht. Aufgrund von Zukäufen ist der Portfoliowert auf insgesamt 754,5 Mio. CHF (VJ CHF 718.2 Mio.) angewachsen. Die strategische Fokussierung auf zentrale Lagen in Zürich und Basel hat sich weiter bewährt; für die Arrondierung wurden strategisch wichtige Liegenschaften zuge- >>>

>>> kauft. An der kommenden Generalversammlung vom 5. April 2023 wird der Verwaltungsrat eine Ausschüttung von 3,60 CHF netto pro Namensaktie beantragen. Für den weiteren Geschäftsverlauf des Jahres 2023 zeigt sich das Management, trotz der derzeit sehr herausfordernden Marktbedingungen, weiterhin positiv. Am Tag der Veröffentlichung der Jahreszahlen schlossen die SF Urban Properties Aktien bei 90,00 CHF, einem Plus von rund 1,7 Prozent.

SWIIT Index relativ stabil

Während dieser zuletzt sehr unruhigen Tage zeigten die Schweizer Immobilienfonds zwar eine relativ stabile Kursentwicklung, doch büsste auch der SWIIT Index seit Monatsbeginn rund 1 Prozent an Wert ein. Auf das Jahr gesehen, weisen die kotierten Immobilienfonds ein leichtes Plus von 0,49 Prozent aus.

Zu den Top-Performern zählen im laufenden Jahr weiterhin die Titel des Indexschwergewichts UBS Sima (+3,7%, YTD) und des CS Green Property (+6,6%, YTD). Am unteren Ende der Performanceliste steht ebenfalls ein CS-Fonds: Der CS Real Estate Fund LogisticsPlus verlor im laufenden Jahr 9,66 Prozent an Wert.

Weitere Kapitalerhöhungen

Die Fondsleitungen blicken wieder etwas optimistischer in die Zukunft als noch vor einem halben Jahr – wie nicht zuletzt die stetig zunehmende Anzahl der Kapitalerhöhungen zeigt. Bei den kotierten Immobilienfonds läuft gerade bei Cronos Immo Fonds die Bezugsfrist für die Kapitalerhöhung im Volumen von 32 Mio. CHF. Bei den nichtkotierten Immobilienfonds hat kürzlich die AXA für den Vorsorge-Fonds Immobilien Schweiz

die Ausgabe neuer Anteile im Gesamtwert von 220 Mio. CHF erfolgreich abgeschlossen. Aktuell läuft bei Immo56 die Bezugsfrist für die neuen Anteile; das Transaktionsvolumen beträgt rund 20 Mio. CHF.

Für die nächsten Monate sind vier weitere Transaktionen mit einem Volumen von maximal 330 Mio. CHF in der Pipeline. Noch im März startet die Kapitalaufnahme von 170 Mio. CHF beim Helvetia Swiss Property Fund, im zweiten Quartal 2023 folgen der GR Immobilien Schweiz mit 40 bis 60 Mio. CHF, der SPS Investment Fund Commercial und der Akara Diversity PK mit je 50 Mio. CHF.

ASTs suchen frisches Geld

Auch die Anlagestiftungen sind nicht untätig. Drei der vier grössten und bekanntesten Transaktionen stehen kurz vor dem Abschluss. Bei der Serraina Investment Foundation bewegt sich das Transaktionsvolumen zwischen 40 und 80 Mio. CHF, die Anlagestiftung Swiss Life nimmt für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG bis zu 350 Mio. CHF auf und bei der SFP Anlagestiftung läuft eine Emission für die Anlagegruppe Swiss Real Estate im Umfang von 75 Mio. CHF. In den Startlöchern ist man bei der Remnex AST für die Anlagegruppe Swiss Real Estate Commercial ECO, die ebenfalls bis zu 80 Mio. CHF an frischem Geld nachfragt.

Neben den neuen und bereits bekannten Kapitalerhöhungen darf man natürlich die beiden anstehenden Kotierungen an der SIX nicht vergessen. Handelsstart des ZIF Immobilien Direkt Schweiz soll im November 2023 sein. Der Zeitplan der Credit Suisse bezüglich der Kotierung des CS1A Immo PK, ist noch nicht bekannt. Die beiden Fonds weisen zusammen eine Marktkapitalisierung von rund 4,4 Mrd. CHF aus. •

NACHRICHTEN

SWISS CENTRAL CITY REF: PORTFOLIO AUSGEBAUT

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat im Geschäftsjahr 2022 neun Liegenschaften und eine Stockwerkeigentumseinheit erworben und das Portfolio um 28 Prozent auf 614,8 Mio. CHF ausgebaut. Die Zukäufe erfolgten an zentralen Standorten in Basel, St.Gallen, Luzern und Genf. Die Soll-Mietzinseinnahmen erhöhten sich um 3,2 Mio. CHF (+20%) auf 19,5 Mio. CHF. Mit zwei in St. Gallen erworbenen Projekten (Felsenstrasse 84; Unterer Graben 9) bestehe ein bereits gesichertes Mietertragssteigerungspotenzial von rund 0,4 Mio. CHF, welches bis ins Jahr 2024 realisiert werde, teilt die Fondsleitung Nova Property Fund Management AG mit. Die Mietausfallrate sank von 6,7 auf 4,7 Prozent; der Nettoertrag erreichte 9,5 Mio. CHF (Vj: 9.7 Mio.). Die Bewertung des Portfolios führte zu einem nicht realisierten Gewinn von 10,3 Mio. CHF (2021: 7,8 Mio.), was mehrheitlich auf Einwertungsgewinne bei verschiedenen neu erworbenen Liegenschaften, eine erneute Senkung der Diskontsätze und weitere Investitionen in das laufende Projekt in Zürich Luisenstrasse 40 zurückzuführen sei. Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich unterdessen von 11,1 auf 29,4 Prozent. Ausgeschüttet wird für 2022 unverändert ein Gesamtbetrag von 9,5 Mio. CHF oder 2,50 CHF/Anteil. (aw)

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							17. 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	450	470	450	271	460	148	450	9
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	168	179	168	15	170	150	170	150
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			6270	1	22310	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	0	0	2720	4
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7600	7700	1	8000	1	7600	2
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58.5	58.5	56	210	60	200	58.5	20
257770	REUSSEGG HLDG N			80	50	165	63	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	9000	9500	0	0	13000	1	9500	10
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2670	2675	2670	2	3100	7	2670	4
253801	TERSA AG	16750	18500	15710	5	22500	5	16750	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.15	1500	3.9	300	2.1	18
172525	TONWERK LAUSEN N	15900	15900	14450	1	22500	1	15900	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	1	25750	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			165	100	0	0	170	29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	150	149	250	151	200	150	460



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.immobiliengeschäft.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS**

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										17. MÄRZ 2023
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2023	TOTAL UMSATZ % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	102.20	117.50	2.57%	14.97%	-5.62%	0.59%	111.30 148.00	699'699'105	
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	121.65	127.50	2.56%	4.81%	-5.49%	1.48%	116.10 164.20	912'934'935	
32'460'856	CRONOS IMMO FUND	102.15	115.50	2.61%	13.07%	0.00%	5.83%	110.50 122.00	630'853'493	
844'303	CS 1A IMMO PK	1238.75	1130.00	4.02%	-8.78%	0.00%	NICHT KOTIERT	1120.00 1475.00	3'195'504'400	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	118.45	126.00	2.70%	6.37%	0.56%	1.35%	117.00 181.30	2'473'570'260	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	77.36	63.50	3.94%	-17.92%	-0.24%	0.69%	55.50 81.70	540'156'591	
276'935	CS REF INTERSWISS	185.70	165.00	4.54%	-11.15%	1.98%	1.45%	157.10 196.80	1'482'455'700	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	107.47	133.00	2.71%	23.76%	-3.41%	1.40%	115.00 185.20	2'773'604'078	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	99.95	100.00	3.53%	0.05%	-11.35%	2.62%	100.10 151.50	800'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	155.95	205.00	2.55%	31.45%	0.10%	1.05%	178.60 254.50	3'362'742'100	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	116.60	118.00	2.66%	1.20%	-3.75%	1.08%	113.00 131.00	354'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	122.80	135.50	2.70%	10.34%	-0.22%	1.43%	122.00 172.00	2'173'154'827	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	149.55	198.00	2.19%	32.40%	-0.45%	0.97%	184.50 245.40	1'509'372'018	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.35	133.00	3.09%	16.31%	-0.75%	1.42%	115.30 149.00	292'600'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	121.70	93.00	6.07%	-23.58%	-5.10%	0.83%	89.00 119.90	403'885'143	
49'527'566	HELVETICA SWISS LIVING	112.25	114.00	3.09%	1.56%	0.88%	NICHT KOTIERT	105.00 110.00	437'672'676	
43'472'505	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	121.40	117.00	5.57%	-3.62%	2.63%	NICHT KOTIERT	106.00 108.00	182'812'500	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.40	107.00	2.66%	7.65%	-2.73%	NICHT KOTIERT	114.00 127.00	695'500'000	
277'010	IMMO HELVETIC	180.70	200.00	3.40%	10.68%	0.35%	0.82%	185.00 249.50	1'120'000'000	
977'876	IMMOFONDS	384.50	520.00	2.63%	35.24%	-0.19%	0.84%	438.00 639.50	1'826'002'880	
278'226	LA FONCIERE	92.60	128.00	1.94%	38.23%	1.69%	1.41%	111.00 160.00	1'741'846'656	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.70	141.00	2.21%	11.29%	0.36%	NICHT KOTIERT	145.00 172.00	951'750'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	147.30	157.00	2.47%	6.59%	-4.15%	1.61%	143.60 209.90	898'211'915	
10'700'655	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.85	134.00	2.36%	2.41%	-5.63%	1.49%	132.90 172.50	349'757'688	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	138.60	137.50	4.06%	-0.79%	-0.36%	2.02%	128.70 169.00	819'686'038	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.70	118.00	4.49%	2.88%	0.37%	0.89%	113.00 146.00	466'122'302	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	96.80	106.00	2.50%	9.50%	1.68%	NICHT KOTIERT	106.00 115.00	358'513'412	
3'941'501	REALSTONE	120.80	124.30	2.87%	2.90%	-3.19%	0.84%	116.00 154.00	1'667'545'531	
10'061'233	RESIDENTIA	110.75	95.50	2.57%	-13.77%	-2.05%	4.03%	96.00 117.00	152'816'617	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	142.10	142.50	3.47%	0.28%	3.56%	0.90%	127.10 165.70	1'521'927'503	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	96.90	82.00	5.44%	-15.38%	-2.84%	0.31%	75.00 95.80	196'800'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	102.90	104.30	4.33%	1.36%	3.17%	0.68%	96.00 129.00	633'622'500	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	121.45	131.00	2.74%	7.86%	4.05%	0.82%	115.80 154.00	1'102'560'714	
278'545	SOLVALOR 61	206.35	270.00	1.98%	30.85%	-0.28%	1.19%	227.00 333.00	1'367'363'970	
3'723'763	STREETBOX REF	321.70	425.00	3.65%	32.11%	1.43%	1.71%	391.75 539.50	182'565'125	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	117.20	101.00	3.00%	-13.82%	-8.18%	0.59%	97.45 116.00	271'062'992	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.80	101.00	2.38%	-1.75%	-2.88%	NICHT KOTIERT	102.00 117.00	317'196'156	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.40	118.00	2.22%	4.98%	-0.84%	0.77%	112.00 139.50	1'911'600'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	117.40	150.50	2.24%	28.19%	1.35%	1.12%	124.60 182.00	1'585'250'965	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	99.10	97.00	4.45%	-2.12%	-0.97%	0.72%	78.10 115.50	504'652'685	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	109.25	96.50	2.66%	-11.67%	-7.12%	0.61%	99.60 124.00	366'899'755	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	158.50	178.50	2.57%	12.62%	-1.82%	0.81%	162.70 225.00	943'538'862	
113'909'906	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMM.	101.15	99.00	3.58%	-2.13%	2.06%	NICHT KOTIERT	96.00 104.00	231'932'745	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.10	77.50	2.34%	24.80%	2.65%	0.89%	67.55 95.00	2'752'281'215	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	16.40	2.59%	16.73%	-0.30%	0.64%	13.95 20.35	762'035'135	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.60	11.90	2.81%	2.59%	2.15%	1.25%	9.95 15.30	428'344'653	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	94.30	120.00	2.21%	27.25%	-0.83%	1.57%	107.10 148.30	1'710'151'800	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.50	131.00	2.54%	29.06%	3.31%	0.99%	111.50 152.00	9'383'992'299	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.50	61.20	4.51%	-2.08%	1.66%	1.89%	56.50 75.80	1'507'954'781	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.45	120.00	2.32%	13.80%	0.00%	NICHT KOTIERT	120.00 139.00	1'152'494'280	
				0	0	SWITZ	0		TOTAL	
				3.04%	8.34%	0.41%	1.06%		62'106'998'997	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										17. MÄRZ 2023
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2023	MTL UMSATZ % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	158.35	148.50	4.93%	-6.22%	-1.26%	2.72%	126.40 206.00	2'307'814'168	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	180.55	168.00	3.53%	-6.95%	-1.18%	0.03%	160.00 190.00	324'459'240	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.95	16.10	3.53%	-5.01%	0.00%	0.60%	15.15 20.30	484'011'611	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	105.70	79.50	3.77%	-24.79%	-3.05%	0.68%	79.80 107.00	366'855'739	
1'731'394	INTERSHOP N	455.85	650.00	3.99%	42.59%	7.79%	1.74%	588.00 673.00	709'507'500	
52'402'695	INA INVEST AG	23.30	18.20	0.00%	-21.89%	-7.61%	1.11%	18.30 20.40	82'299'410	
32'509'429	INVESTIS N	83.60	96.40	2.65%	15.31%	-5.02%	2.35%	95.20 115.00	269'858'304	
1'110'887	MOBIMO	264.30	231.00	4.51%	-12.60%	-2.12%	2.43%	211.00 318.00	1'675'299'087	
21'218'624	NOVAVEST	45.00	38.00	3.38%	-15.56%	-6.86%	0.71%	40.90 47.80	293'034'492	
28'414'391	PLAZZA N	343.20	312.00	2.29%	-9.09%	0.65%	1.00%	315.00 357.00	456'019'200	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	113.95	102.00	3.86%	-10.49%	-5.99%	4.23%	99.60 125.90	4'678'524'882	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	50.90	40.00	4.93%	-21.41%	-3.61%	0.23%	44.00 54.00	102'218'880	
803'838	SWISS PRIME SITE	86.20	78.25	4.54%	-9.22%	-2.37%	3.34%	79.00 101.20	5'944'680'983	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	120.05	88.00	4.25%	-26.70%	-1.12%	0.55%	85.00 108.00	239'936'488	
261'948	WARTECK INVEST	1719.65	2150.00	3.35%	25.03%	-5.29%	0.63%	2080.00 2440.00	363'228'525	
1'480'521	ZUG ESTATES	2072.10	1700.00	2.47%	-17.96%	-3.95%	1.08%	1850.00 2080.00	513'840'715	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.73%	-5.54%	-2.76%	2.89%		18'729'289'814	

ZÜRICH

Gefragte Adresse



SPPA ZÜRICH; VISUALISIERUNG: MAAARS

Der künftige «Swiss Life Brannhof» in der Aussensicht von der Urniastrasse aus

DAS EHEMALIGE MANOR-WARENHAUS AN DER BAHNHOFSTRASSE IN ZÜRICH, DAS SWISS LIFE DERZEIT SANIERT UND UMBAUT, IST JETZT – EIN HALBES JAHR VOR DER GEPLANTEN ERÖFFNUNG – VOLLVERMIETET.

AH/PD. Das ehemalige Manor-Warenhaus an der Zürcher Bahnhofstrasse 75 und 79, das Swiss Life seit zwei Jahren für über 100 Millionen Franken saniert und umbaut, ist seit kurzem vollvermietet, wie Swiss Life Asset Managers mitteilt. Die Ladenflächen umfassen rund 4.600 Quadratmeter über drei Ebenen bis in das erste Obergeschoss, im zweiten bis zum fünften Obergeschoss entstehen auf rund 5.600 Quadratmeter moderne Arbeitsplätze. Zu den Mie-

tern zählt u.a. Teuscher mit dem Café Felix, die Modekette Massimo Dutti, die Kosmetikmarke Lush und General Motors mit der Retailsparte für Elektrofahrzeuge. Als einer der beiden Büromieter hat Swiss Life den japanischen Versicherungskonzern Sampo International gewonnen, der das zweite Obergeschoss belegen wird. «Wir freuen uns sehr, dass der Brannhof über ein halbes Jahr vor der geplanten Eröffnung bereits voll vermietet ist», sagt Giorgio Engeli, Head Real Estate Portfolio Management Schweiz bei Swiss Life Asset Managers. «Die hohe Nachfrage bestärkt uns in unserem zukunftsgerichteten Nutzungskonzept und wir sind überzeugt, dass die neuen Mieter das Gebäude auf allen vier Seiten beleben und die Innenstadt bereichern werden.» (ah) •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 5_2023 / 18. Jahrgang / 356. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Richard Haimann, Redaktor
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